

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 06-02-2025

Mødedato Torsdag d. 06. februar 2025 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Lukket.....	6
Behandling av utvalgssak.....	7
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025.....	8
Skudeviga 15 - 4/190 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av sjøbod og brygge.....	10
4/120 - Klagebehandling kombinert bruk, brygge og VA-anlegg.....	13
Flekkerøy -4/246 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av sjøbod.....	16
Paltosken 21, 12/893 - klage på avslag på dispensasjon fra byggegrense.....	26
Oftenesheia 75 - 431/250 - enebolig - førstegangsbehandling.....	28
Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030.....	30
Endring av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven for områdereguleringer for kraftproduksjon.	32
Svanedamsveien 44 - 14/326 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for riving av eksisterende bryg	35
Herøya 225, Herøya 315 - 92/52 og 92/24, fradeling av tilleggsareal - førstegangsbehandling.....	38
1352 E3 LAUVÅSEN, Felt B9, B10, B12 og B13 - mindre endring - Monelia 27, 31 og 35.....	48
Kossevigåsen 25 416/390/0/0, avslag på søknad om dispensasjon for 3 firemannsboliger - Klagebel	50
Trysnesveien 287B 437/317/0/2, avslag for nedsetting av tvangsmulkt - Klagebehandling.....	54
1645 Randesund bydelssenter - områderegulering - fastsettelse av planprogram.....	56
1650 Rona torg - detaljregulering - fastsettelse av planprogram.....	58
1085 E6 Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn.....	68
Skolebehovsplan for Kristiansand.....	78
Bydelsfondet statusrapportering 2024.....	81
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025.....	94
Lukket.....	96

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Bydelsfond - statusrapportering 2024

Møteinnkalling med saksfremstilling Areal- og miljøutvalget 06.02.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 06.02.2025



Møteinnkalling

Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 06.02.2025 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2025000195

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post Eva.Ottesen@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.
Tidspunktene i programmet er relative, og befaringen kan starte inntil 15 minutter før oppsatt program.

Program

- 08:45 - 08:45 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
- 09:05 - 09:20 Skudeviga 15
- 09:25 - 09:40 4/120 v/ Kjæreveien 4
- 09:45 - 10:00 4/246 v/Belteviga 200
- 10:15 - 10:30 Paltosken 21
- 10:55 - 11:10 Oftenesheia 75
- 11:30 - 12:00 Lunsj i kantina
- 12:00 - 12:00 Møtet starter behandlingen
- 12:00 - 12:15 Orientering Bydelsfondet
- 12:15 - 12:35 Orientering Lagmannsholmen

SAKSKART	
21/25	Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025
22/25	Skudeviga 15 - 4/190 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av sjøbod og brygge
23/25	4/120 - Klagebehandling kombinert bruk, brygge og VA-anlegg
24/25	Flekkerøy -4/246 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av sjøbod
25/25	Paltosken 21, 12/893 - klage på avslag på dispensasjon fra byggegrense

26/25	Oftenesheia 75 - 431/250 - enebolig - førstegangsbehandling
27/25	Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030
28/25	Endring av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven for områdereguleringer for kraftproduksjon
29/25	Svanedamsveien 44 - 14/326 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge
30/25	Herøya 225, Herøya 315 - 92/52 og 92/24, fradeling av tilleggsareal - førstegangsbehandling
31/25	1352 E3 LAUVÅSEN, Felt B9, B10, B12 og B13 - mindre endring - Monelia 27, 31 og 35
32/25	Kossevigåsen 25 416/390/0/0, avslag på søknad om dispensasjon for 3 firemannsboliger - Klagebehandling
33/25	Trysnesveien 287B 437/317/0/2, avslag for nedsetting av tvangsmulkt - Klagebehandling
34/25	1645 Randesund bydelscenter - områderegulering - fastsettelse av planprogram
35/25	1650 Rona torg - detaljregulering - fastsettelse av planprogram
36/25	1085 E6 Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn
37/25	Skolebehovsplan for Kristiansand
38/25	Bydelsfondet statusrapportering 2024
39/25	Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025
40/25	Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 24, 2. ledd

Odd Nordmo
Leder i utvalg

Punkt .: Lukket

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 21/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 23.01.2025



Dato 23. januar 2025
Saksnr.: 2025000195-5
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
06.02.2025

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 23.1.2025

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 23.1.2025.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 22/25: Skudeviga 15 - 4/190 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av sjøbod og brygge

Bilag

Skudeviga 15 - 4/190 - Varsel om avslag på søknad om etablering av sjøbod og brygge

Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og sjøbod på gnr. 4, bnr. 190 - Skudeviga 15

2.5.23 Sjøbod Skudeviga 15

2023-08-14 Situasjonkart

Dispsøknad

Utvendig perspektiv 3D .2.5.23

SV_BYGG-23_03479-1 - Skudeviga 15 4_190_0_0, brygge - sjøbod - anmodning om uttalelse

VS_SAK_23_03479 - Skudeviga 15



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023031886
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	22/25

SKUDEVIGA 15 - 4/190 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR ETABLERING AV SJØBOD OG BRYGGE

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 22/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra LNF-formål i kommunedelplanen for Flekkerøya for etablering av sjøbod med tilhørende brygge og utrigger. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak nevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon og videre at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. plan- og bygningsloven § 1-8 og fra LNF-formål i kommunedelplanen for Flekkerøya for etablering av sjøbod med tilhørende brygge og utrigger. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak nevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon og videre at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre og FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og fra LNF-formålet i kommunedelplanen for Flekkerøya deler av strandsonen til oppføring av sjøbod og brygge med utrigger. Det settes som vilkår for dispensasjonen at det foreligger tinglyst erklæring for rett til kommunal opparbeidelse og skilting av allment tilgjengelig kyststi over eiendommen før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt da hensynene bak nevnte bestemmelsene, og hensynene i lovens

formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at fordelene ved gi den omsøkte dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden på vilkår vurderes dermed å være oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan derfor innvilges.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kasper Lohne Johansen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Atle Aasen (KRP), Roy Fardal (PP)).

10.02.2025

Punkt 23/25: 4/120 - Klagebehandling kombinert bruk, brygge og VA-anlegg

Bilag

Uttalelse til søknad om dispensasjon for utvidelse brygge mv., gnr4 bnr120 - Kristiansand kommune Agder - BYGG-23_00639-5

Vedl. B1 - Disp. søknad

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

SV_BYGG-21_00504-1 - Eiendommen 4_120_0_0 , kombinert skibbu - tilleggsuttalelse

SV_BYGG-21_00504-1 - Eiendommen 4_120_0_0 , kombinert skibbu - anmodning om uttalelse

SV_BYGG-21_00504-1 - Eiendommen 4_120_0_0 , kombinert skibbu - anmodning om uttalelse

Ingen adresse4/120 - avslag dispensasjoner for utvidelse av brygge, VA-anlegg og kombinert bruk av sjøbod

Saksnr. 23-00639 - Klage på avslag

Saksnr. 23-00639 - Klage på avslag



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018802
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	23/25

4/120 - KLAGEBEHANDLING KOMBINERT BRUK, BRYGGE OG VA-ANLEGG

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 23/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 21. juli 2024. Klagen fra Flekkerøy Bygg AS tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 21. juli 2024. Klagen fra Flekkerøy Bygg AS tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 21.07.2024. Klagen fra Flekkerøy Bygg tas til følge. Det gis dispensasjoner som omsøkt. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2, og mener at fordelene er vesentlig større enn ulempene siden kommunen og allmennheten med dette gis anledning til å fortsette kyststien.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kasper Lohne Johansen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

10.02.2025

Punkt 24/25: Flekkerøy -4/246 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av sjøbod

Bilag

VS_ Vedrørende varsel om avslag og mangler - BYGG-24_02646-3

Svarbrev - mangler

Erklæring Avstand - grense

3_TEGN_TegningNyFasade_Fasader

Situasjonsplan

4_TEGN_TegningNyPlan_Plan.1.etg,loft.etg.,snitt

5_KORR_Folgebrev_Søknadsbrev



Dato 6. januar 2025
Saksnr.: BYGG-24/02646-5
Saksbehandler Dijana Bozic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

06.02.2025

Belteviga/Haraldsodden -4/246 - Søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av sjøbod

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget innvilger *delvis* søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av ny sjøbod.

Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan- og bygningsloven § 1-8 innvilges. Dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Flekkerøya jf. § 2 innvilges. Det gis avslag på søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen § 3 bokstav e som omhandler størrelse- og utformingskrav for sjøboder.

Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon for deler av søknaden er oppfylt, men ikke for alle nødvendige dispensasjonsforhold. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Flatnes Bygg Consult AS søker, på vegne av tiltakshaver, om dispensasjon for oppføring av ny sjøbod. Omsøkt tiltak avhenger av tre ulike dispensasjonsforhold. Etter plan- og bygningssjefens syn er det omstridte dispensasjonsforholdet overskridelse av størrelse- og utformingskravene til sjøboder fastsatt i kommunedelplanen for Flekkerøya. Ny sjøbod omsøkes dobbelt så stor som kommunedelplanen tillater (30 m²) og med dobbelt så mange vinduer (totalt 4 vinduer). Overskridelse av antall vinduer medfører også at tillatt glassareal på sjøboder overskrides med 0,8 m² (nesten dobling). Plan- og bygningssjefen vurderer at omsøkt dispensasjon når det gjelder størrelse- og utformingskrav bør avslås fordi det vil *vesentlig* tilsidesette de hensyn som bestemmelsen er ment å ivareta.

Det bemerkes at ny sjøbod plasseres i et område med eksisterende og større sjøboder. Disse er omsøkt og godkjent til kombinert bruk. Plan- og bygningssjefen mener at disse sjøbodene – og størrelsen og utformingen på dem – ikke har direkte overføringsverdi til aktuelle sak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

VS_ Vedrørende varsel om avslag og mangler - BYGG-24_02646-3

Svarbrev - mangler

Erklæring Avstand - grense

3_TEGN_TegningNyFasade_Fasader

Situasjonsplan

4_TEGN_TegningNyPlan_Plan.1.etg,loft.etg.,snitt

5_KORR_Folgebrev_Søknadsbrev

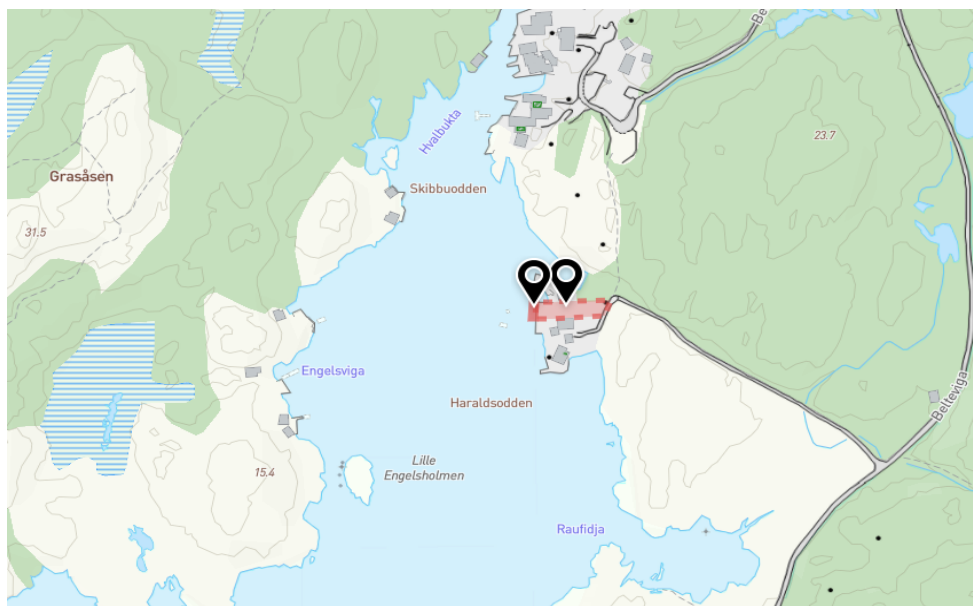
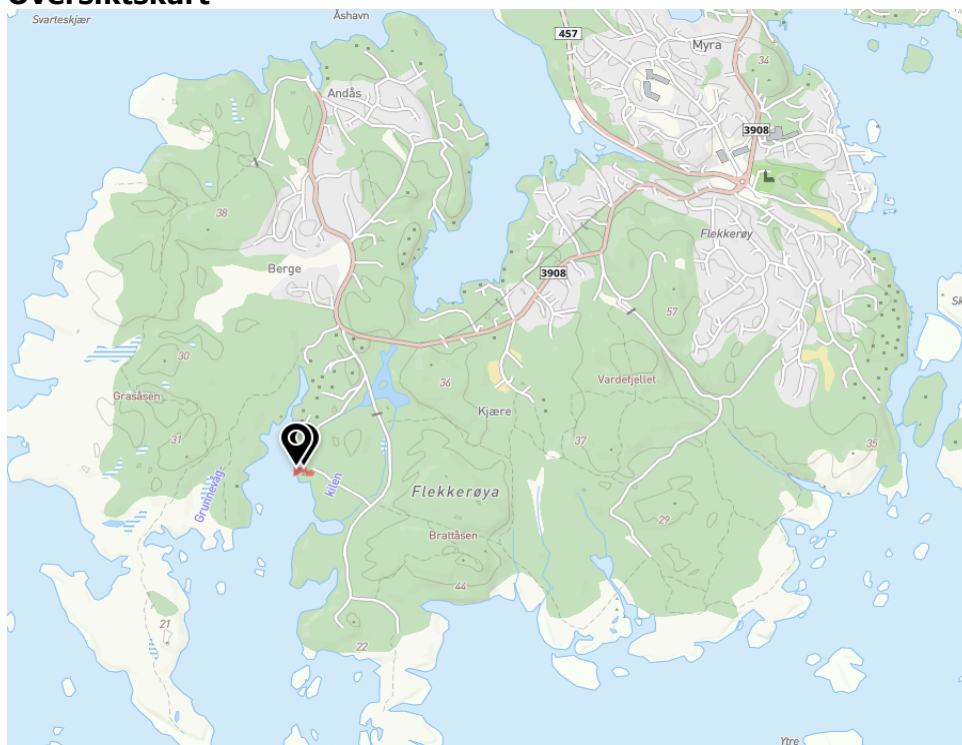
SAKSFREMSTILLING

Saksparter

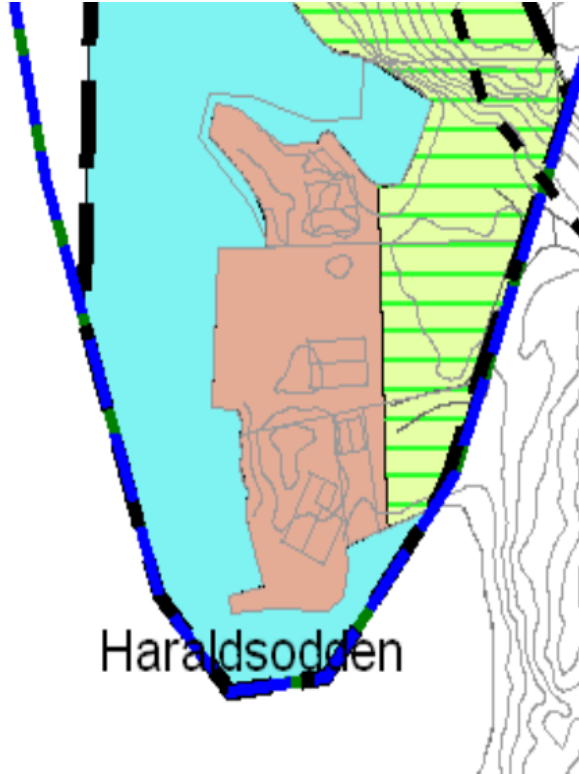
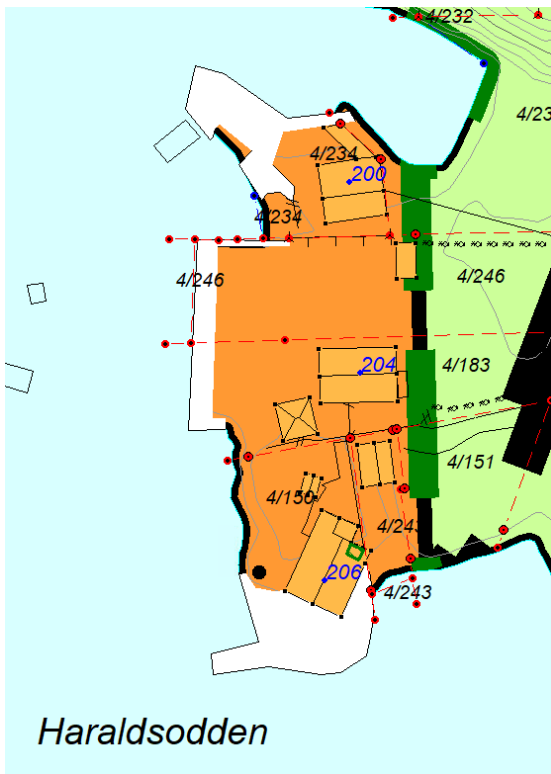
Ansvarlig søker – Flatnes Bygg Consult AS ved Mari Bekke Torjesen

Tiltakshaver – Kenneth Knudsen

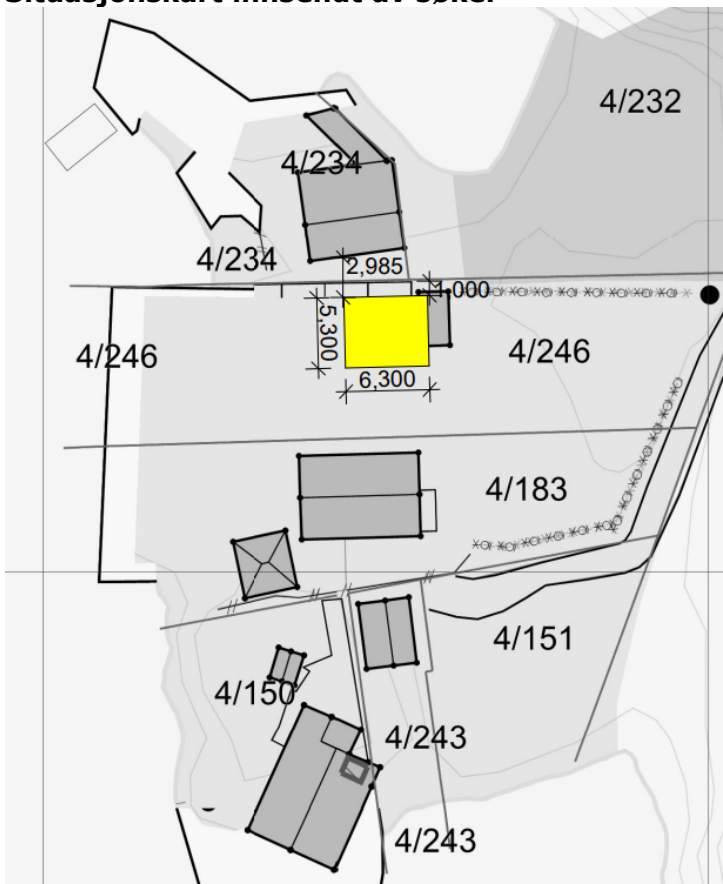
Oversiktskart



Plankart



Situasjonskart innsendt av søker



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til formål *annet byggeområde, sjøbod/lager/brygge* i kommunedelplanen for Flekkerøya, deler av strandsonen vedtatt 21.06.2011 av Miljøverndepartementet (plan-id 1133).

Relevant regelverk

Plan- og bygningsloven § 1-8 – byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2».

Kommunedelplanen § 2 – plankrav

«Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86 a, 93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted fr det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding, jf. SAK § 5».

Kommunedelplanen § 3 bokstav e – annet byggeområde, sjøbod/lager og brygge

«Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.»

Eksisterende forhold

Eiendommen har et samlet areal på ca. 548 m². Øvrig bebyggelse er brygge og container (sistnevnte fjernes i forbindelse med omsøkt tiltak).

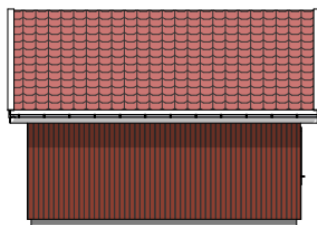


Oversiktsbilde av eksisterende situasjon

Søknaden

Søknad ble mottatt 24.09.2024 og ansett komplett 17.12.2024.

Søknaden omfatter oppføring av ny sjøbod på 30 m². Søker har redegjort for at størrelsen på sjøboden er valgt med hensyn til å optimalisere funksjonalitet og for å tilpasse det til det øvrige bygningsmiljøet. Sjøboden er videre prosjektert med fire vinduer og utgjør totalt 1,8 m² vindusflate. Den plasseres 1 meter fra felles nabogrense mot nord, med samtykke fra nabo til plassering.



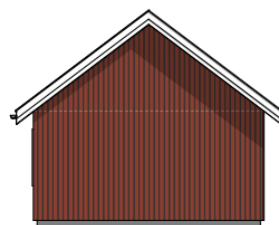
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden. Det foreligger videre underskrevet erklæring fra nabo Gudrun Beate Knudsen på eiendommen gnr. 4 bnr. 234 om at sjøboden kan oppføres en meter fra nabogrensen.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Dispensasjonsgrunnlaget

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket avhenger av følgende dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 1-8
2. Dispensasjon fra plankravet jf. kommunedelplanen § 2
3. Dispensasjon fra størrelse- og utformingskrav på sjøboder jf. kommunedelplanen § 3 bokstav e

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet:

- Plankravet er ment å styre en overordnet styring med utviklingen av arealer i kommunen. En reguleringsplan vil ikke være et nødvendig styringsverktøy i denne saken. Det er mindre aktuelt med videre utvikling i området og det er snakk om å fylle inn et nytt bygg i et «hull» i rekken langs sjøen. Kommuneplanen har ikke definert tiltaket som avhengig av plan.

- Området er fra før av ikke ubebygget, og opparbeidet med brygger og bygninger. Tiltaket vil derfor ikke påvirke allmennhetens anledning til å ferdes i området.
- Tiltaket er prosjektert med størrelse og utforming som samsvarer godt med de andre byggene i området. Tiltaket har en nøktern arkitektur og er i form og materialer utformet for å passe inn med omkringliggende bebyggelse.
- Det er naturlig at antallet vinduer er tilpasser størrelsen på tiltaket. Det vil bli mørkt og lite funksjonelt med kun to vinduer som kommunedelplanen tillater.
- Det er vesentlige fordeler ved å ha en bod til tørr og trygg oppbevaring av utstyr og redskap.

Det vises til ansvarlig søkers begrunnelse i sin helhet i søknadsdokumentasjonen.

Plan- og bygningssjefens vurdering av pbl. § 1-8 (byggeforbud i 100-metersbeltet)

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

Det vises til at sjøboden søkes oppført som ledd i en «klynge» av eksisterende sjøboder, og vil tilføyes som en i rekken på tuppen av Beltevigga/Haraldsodden. Området er sjønært og har et bebygget preg bestående av sjøboder og brygger. I all hovedsak fremstår området som svært privatisert. Tiltaket berører ikke uberørt strandlinje eller offentlig tur/friareal. Det er ingen offentlige tur- eller kyststier som tilsier allmenn ferdsel over tomten. Øst og sør for tiltakseiendommen er det enorme grønne friområder som kan benyttes til rekreasjon, friluftsliv og adkomstvei til sjøen av andre. Disse områdene har til hensikt å ivareta allmenne hensyn. Følgelig vil ikke sjøbodens plassering ha en begrensende eller negativ innvirkning på allmennhetens tilgang til sjønære områder. Sjøboden vil naturligvis være noe eksponert fra sjøsiden, men anlegges ikke nærmere sjøen enn de eksisterende sjøbodene. Den visuelle opplevelsen av området sett fra sjøen vil ikke endres til det negative. Tiltaket vil i liten grad bidra til å gi et økt inntrykk av bebygd preg og privatisering, sett i sammenheng med eksisterende forhold og bebyggelse. Det vurderes på denne bakgrunn av hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir utfordret i en slik grad at de kan sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefens vurdering av plankravet jf. kommunedelplanen § 2

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. Plankravet skal videre sikre en utbygging tilpasset behov, omkringliggende bebyggelse, terreng, utnyttelse og høyder slik at man oppnår en helhetlig godt tilpasset bebyggelse innenfor et område.

I denne saken er området regulert til formål sjøbod/lager og brygge. Oppføring av ny sjøbod i tråd med arealformålet vurderes å ikke ha store virkninger på omgivelsene. Sjøboden vil tilpasses eksisterende bygningsmiljø slik at helheten i området ikke blir endret eller påvirket i negativ grad. Tiltaket medfører heller ikke en endret bruk enn hva dagens forhold og situasjon legger opp til. Det er heller ikke behov for endring av planlagt infrastruktur eller lignende. Plan- og bygningssjefens vurdering er at en regulerings-/planprosess vil være overflødig og ressurskrevende for et mindre tiltak som det denne saken omhandler. Tiltaket vurderes å ikke vanskeliggjøre eventuell fremtidig regulering på en hensiktsmessig og helhetlig måte, og vil heller ikke medføre dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer eller omkringliggende arealer. På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering av fordeler og ulemper

Det må videre tas stilling til om fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Vurderingen foretas samlet for begge ovennevnte dispensasjonsforhold.

For tiltakshaver vil det medføre åpenbare fordeler ved å kunne oppføre en sjøbod som kan benyttes til oppbevaring og lagring av redskap og utstyr. Tiltaket utføres i et område som er bebygd – med yrende sjøbod- og båtliv. Oppføring av ny sjøbod vil ikke føres til ytterligere privatisering av strandsonen i vesentlig grad. Tiltaket er videre prosjektert til å tilpasses øvrig bebyggelse og bryter ikke den bygningsmessige helheten i området. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket vil noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs- eller til – sjøen, eller i forhold til allmennheten og offentlige interesser. Det foreligger heller ingen nevneverdige ulemper for naboer og omkringliggende bebyggelse. På bakgrunn av det ovennevnte vurderes det at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

I henhold til pbl. § 19-2 kan dispensasjon innvilges fra pbl. § 1-8 og plankravet i kommunedelplanen jf. § 2.

Plan- og bygningssjefen vil videre gå over til vurderingen av det tredje dispensasjonsforholdet i saken.

Plan- og bygningssjefens vurdering av utformingskravene til sjøboder i kommunedelplanen § 3 bokstav e

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense oppføring av boder som kan nyttes til beboelse og opphold, slik at bebyggelsen ikke får en privatiserende virkning. Det søkes å unngå bygg som kan gi et dominerende og privatiserende inntrykk, og som kan ha annen funksjon enn tradisjonelle lagringsformål.

Kommunedelplanen har en begrensning på totalt BYA 15 m² på sjøboder og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². I denne saken er omsøkt sjøbod 30 m² med totalt fire vinduer (glassareal 1,8 m²). I all hovedsak er det prosjekterte tiltaket dobbelt så stort når det gjelder nevnte utformingskrav. Overskridelsen vurderes til å være stor – og fraviket er betydelig sett opp mot hva kommunedelplanen har regulert at skal tillates.

Søker har anført at sjøboden er utformet i likhet med omkringliggende bebyggelse/sjøboder hva gjelder utforming og størrelse. Det anføres derfor at tiltaket bør tillates. Plan- og bygningssjefen sier seg enig i at omsøkte sjøbod ikke vil skille seg vesentlig ut fra eksisterende bebyggelse, men er uenig i at utformingen og lovligheten av de andre sjøbodene har tilstrekkelig overføringsverdi i denne saken. Odden består av fire eksisterende sjøboder, hvorav tre av disse er større enn 15 m². Alle fire sjøbodene er oppført før 1995 og anses som historiske sjøboder og er godkjent til kombinert bruk. Utformingen og størrelsen på disse sjøbodene er godkjent og tillatt – men er knyttet til en annen type bruk – og dermed vurderingsgrunnlag – enn hva som er tilfellet i vår sak. I saker om kombinert bruk av sjøboder har en blant annet ikke fastholdt dagens utformingskrav slik de følger av kommunedelplanen § 3 bokstav e. Omsøkt sjøbod er en tradisjonell sjøbod til lagringsformål og kommuneplanen fastholder en maksimal størrelse på 15 m². Etter plan- og bygningssjefens syn vil det være i strid med hensynet bak § 3 bokstav e å gi dispensasjon for en så vesentlig overskridelse av bygningsmasse og utforming, for en sjøbod hvor eneste funksjon skal være bodformål. En dispensasjon vil i vesentlig grad uthule kommuneplanens bestemmelse mht. maks størrelse og svekke kommuneplanen som styringsredskap for tilsvarende saker på Flekkerøya.

I henhold til det ovennevnte konkluderer plan- og bygningssjefen med at en dispensasjon vil i dette tilfelle *vesentlig* tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom § 3 bokstav e. Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og søknaden avslås.

Da søknaden om dispensasjon avslås etter § 19-2 første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper da loven oppstiller to kumulative vilkår der begge forhold må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen innvilger dispensasjon fra pbl. § 1-8 og plankravet i kommunedelplanen for oppføring av ny sjøbod.

Plan- og bygningssjefen avslår søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen § 3 bokstav e for oppføring av ny sjøbod. Dette med begrunnelse i at hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt da tiltaket innebærer en for stor overskridelse av regulerte utformingskrav. Dette vil stride mot den tiltenkte funksjonen en sjøbod skal ha – nemlig lagring- og oppbevaringsformål.

Punkt 25/25: Paltosken 21, 12/893 - klage på avslag på dispensasjon fra byggegrense

Bilag

Redegjørelse Oppfylingsgrad

Fasade sør øst

Plan 1 og 2 etg

Situasjonsplan

underetasje

Fasade og snitt

E3 - Holskogen hytteområde - mindre endring av reguleringsplan

Paltosken 21 12_893 - avslag dispensasjon byggegrense

Vedtak BYSTED, 27012022, Sak 24_22, 613 - Holskogen hytteområde - mindre endri 651092_1_1

avslag BMU

tolkningsuttalelse departementet fordeler ved ulovlighet, tiltaket skal vurderes som om det ikke er oppført

BYGG-24_00291 - Paltosken 21 - Klage på vedtak

Paltosken 21 12/893 - avslag dispensasjon byggegrense

Paltosken 21 12/893/0/0, Varsel om avslag

Vedleggsbrev rammesøknad

Application



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024011954
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	25/25

PALTOSKEN 21, 12/893 - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK
25/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 24. april 2024. Klagen fra Gøran Sandstrøm datert 6. mai 2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. (Enst.)

10.02.2025

Punkt 26/25: Oftenesheia 75 - 431/250 - enebolig - førstegangsbehandling

Bilag

1. Situasjonkart
2. Tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Sol og skyggediagram
5. Merknad fra Oftenesheia 55
6. Merknad fra Oftenesheia 59
7. Merknad fra Oftenesheia 69
8. Merknad fra Oftenesheia 79
9. Merknad fra Oftenesheia 83
10. Merknad fra Oftenesheia 99
11. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 55
12. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 59
13. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 69
14. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 79
15. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 83
16. Kommentar til merknad fra Oftenesheia 99



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024021723
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	26/25

OFTENESHEIA 75 - 431/250 - ENEBOLIG - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 26/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens angitte maksimale gesimshøyde, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(Enst.)

10.02.2025

Punkt 27/25: Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030

Bilag

Vedtak Form, 22012025, Sak 9/25, Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030

Samlet oversikt over høringsinnspill og svar

Vedtak RPF, 02122024, Sak 82/24, Justert kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 - høring

Vedtak , 05112024, Sak 9/24, Justert kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 - høring

Kommuneplanens samfunnsdel Ungdommens bystyre

Vedtak RPF, 11112024, Sak 77/24, Justert kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 - høring

Vedtak Eldre, 11112024, Sak 53/24, Justert kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 - høring

Vedtak , 05112024, Sak 7/24, Justert kommuneplanens samfunnsdel 2025-2030 - høring

Høringsinnspill råd for personer med funksjonsnedsettelse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024019908
Saksbehandler Ingvild Gundersen Little

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	22.01.2025	9/25
2 Bystyret	29.01.2025	9/25
3 Kommunalutvalget	04.02.2025	8/25
4 Oppvekstutvalget	11.02.2025	8/25
5 Helseutvalget	11.02.2025	11/25
6 Kultur- og idrettsutvalget	13.02.2025	9/25
7 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	27/25
8 Formannskapet	12.03.2025	
9 Bystyret	26.03.2025	

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL 2025-2030

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 27/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2025-2030.
(Enst.)

10.02.2025

Punkt 28/25: Endring av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven for områdereguleringer for kraftproduksjon

Bilag

Vedtak byst, 05032025, Sak 16/25, Endring av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven for områdereguleringer for kraftproduksjon

Forslag til endret lokal forskrift om gebyr gitt i medhold av plan- og bygningsloven, sist datert 16.12.2024



Dato 16. desember 2024
Saksnr.: 2024012924-3
Saksbehandler Eirik Heddeland Martens
Godkjent av Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

06.02.2025
05.03.2025

Endring av gebyrforskrift etter plan- og bygningsloven for områdereguleringer for kraftproduksjon

I 2023 ble det gjort endringer i energiloven og plan- og bygningsloven som omhandlet hvordan saker om vindkraft på land skulle behandles. Endringen innebar at konsesjonspliktige vindkraftanlegg på land skal ha områderegulering etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven gir derved kommunene rett til å kreve at private utarbeider områderegulering for vindkraftanlegg.

Det fremgår av forarbeidene til lovendringen at kommunen har anledning til å ta gebyr for behandling av områderegulering for vindkraft.

For Kristiansand kommune gjelder lokal forskrift om gebyr for saker etter plan- og bygningsloven vedtatt 18.06.2019. Denne gebyrforskrift sier at private som fremmer forslag til reguleringsplan skal betale behandlingsgebyr for kommunens saksbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunen endrer forskriften slik at det blir presisert at områdereguleringsplaner etter plan- og bygningsloven § 12-2 for vindkraftanlegg også skal betale gebyr på lik linje med private forslag til detaljreguleringsplaner.

Endringen som foreslås er at det i gebyrforskriften legges til et nytt punkt om at «Behandling av forslag til områderegulering for konsesjonspliktige kraftanlegg etter energiloven jfr. § 12-2 annet ledd» legges til i forskriften. Øvrige av dagens gebyrer slik som gebyr for oppstartsmøte m.v vil også gjøre seg gjeldende for områdereguleringer for kraftanlegg. Taksten vil fastsettes på vanlig måte hvert år av bystyret ved behandling av økonomiplanen. Taksten settes etter selvkostprinsippet.

Endringen ble sendt på høring i fem uker i 2024. Kommunen mottok ingen høringsuttalelser.

Denne saken handler kun om en begrenset endring av gebyrforskriften som presiserer at kommunen skal til å ta gebyr for behandling av områdereguleringsplaner for kraftanlegg som fremmes av private.

Øvrige deler av gebyrforskriften foreslås ikke endret.

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar nytt punkt i gebyrforskrift for saker etter plan- og bygningsloven, slik at områdereguleringsplaner for vindkraftanlegg på land omfattes.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Forslag til endret lokal forskrift om gebyr gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 33-1.

Punkt 29/25: Svanedamsveien 44 - 14/326 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge

Bilag

VS_ Sak_ 23_ 03180 - Ny brygge på Svanedamsveien 44

A10-02 Situasjonsskart

Dispensasjonssøknad

Svanedamsveien 44 - 14/326 - Foreløpig tilbakemelding på søknad

SV_ BYGG-23_ 03180-1 - Svanedamsveien 44 14_326_0_0, brygge- anmodning om uttalelse

Dispensasjonssøknad

Kvittering for nabovarsel



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023028829
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	29/25

SVANEDAMSVEIEN 44 - 14/326 - SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE FOR RIVING AV EKSISTERENDE BRYGGE OG OPPFØRING AV NY BRYGGE

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 29/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd dispensasjon fra regulert byggegrense jf. reguleringsplanen § 5 og kommuneplanen § 14 første ledd bokstav b og c til riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge med levegger og omlegging av trasé fra bolig til brygge.

Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt da hensynene bak nevnte bestemmelsene, og hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at fordelene ved gi den omsøkte dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden vurderes dermed å være oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan derfor innvilges.

(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense jf. reguleringsplanen § 5 og kommuneplanen § 14 bokstav b for oppføring av ny brygge med tilhørende levegger.

Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt da hensynene bak nevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt og fordi fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre, FRP og PP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd dispensasjon fra regulert byggegrense jf. reguleringsplanen § 5 og kommuneplanen § 14 første ledd bokstav b og c til riving av eksisterende brygge og oppføring av ny brygge med levegger og omlegging av trasé fra bolig til brygge.

Areal- og miljøutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt da hensynene bak nevnte bestemmelsene, og hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at fordelene ved gi den omsøkte dispensasjonen er klart større enn ulempene. Vilråene for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden vurderes dermed å være oppfylt, og dispensasjonssøknaden kan derfor innvilges.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre, FRP og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Jan Kristian Sæbø (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

10.02.2025

Punkt 30/25: Herøya 225, Herøya 315 - 92/52 og 92/24, fradeling av tilleggsareal - førstegangsbehandling

Bilag

Vedlegg 1 - søknad om deling og dispensasjonssøknad

Vedlegg 2 - uttalelse fra Parkvesenet

Vedlegg 3 - foreløpig vurdering av søknad, datert 07.10.2024



Dato 13. januar 2025
Saksnr.: DELE-24/00645-13
Saksbehandler John Svenke Svinstad
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
06.02.2025

Herøya 225, Herøya 315 - 92/52 og 92/24, fradeling av tilleggsareal - førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget godkjenner deler av søknad om dispensasjon fra reguleringsformål og pbl. § 1-8 for fradeling av areal fra gnr. 92, bnr. 24 som tilleggsareal til gnr. 92, bnr. 52. Det gis dispensasjon for fradeling av bebyggd bryggeareal, ca. 10m². Det gis ikke dispensasjon til fradeling av arealet rundt brygga, ca. 70m². Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.

Sammendrag:

Søknaden gjelder fradeling fra gnr. 92, bnr. 24 som tilleggsareal til gnr. 92, bnr. 52, Herøya 225. Arealet som ønskes overført er beregnet til ca. 80m².

Plan og bygningssjefen har i brev, sendt 07.10.2024, gitt en foreløpig vurdering på at det kan gis dispensasjon til at bebyggd bryggeareal kan fradeles fra gnr. 92, bnr. 24 som tilleggsareal til gnr. 92, bnr. 52. Dette arealet utgjør ca. 10m².

Omsøkte parsell er beliggende i strandsonen. Den omsøkte fradelingen er i strid med forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd, og er avhengig av dispensasjon fra nevnte forbud for å få tillatelse.

I gjeldende reguleringsplan er parsellen som søkes fradelt regulert til formål «friluftsområde». Gnr. 92, bnr. 24 er regulert til «fritidsbebyggelse». Å tillegge arealer regulert til «friluftsområde» til en fritidseiendom er i strid med reguleringsformål og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet for å få tillatelse.

Parkvesenet har frarådet fradelingen. Området ligger sentralt i innseilinga til kanalen på Hærøya i Randesundsskjærgården. Det er store friluftsjakter i dette området. De har anbefalt at dagens ordning med bruksrett til brygga opprettholdes og ønsker ikke at gnr. 92, bnr. 52 får utvidet strandlinja på eiendommen.

Etter plan og bygningssjefen vurdering anbefales det ikke å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd til at hele det omsøkte arealet rundt brygga inkluderes i fradelingen, ca. 80m². Dette kan føre til økt privatisering i strandsona.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

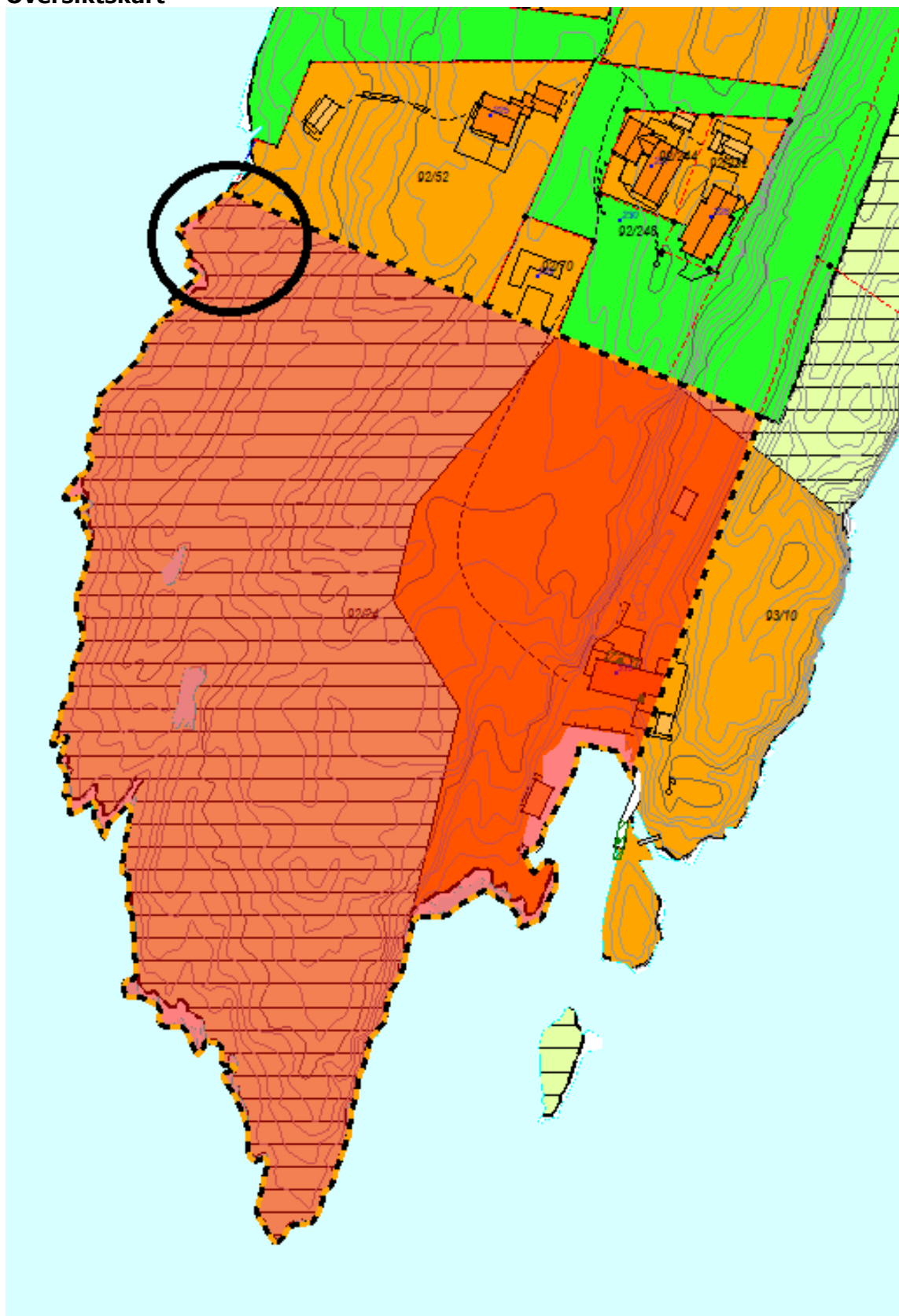
Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling og dispensasjonssøknad
- 2 Uttalelse fra Parkvesenet
- 3 Foreløpig vurdering av søknad, datert 07.10.2024

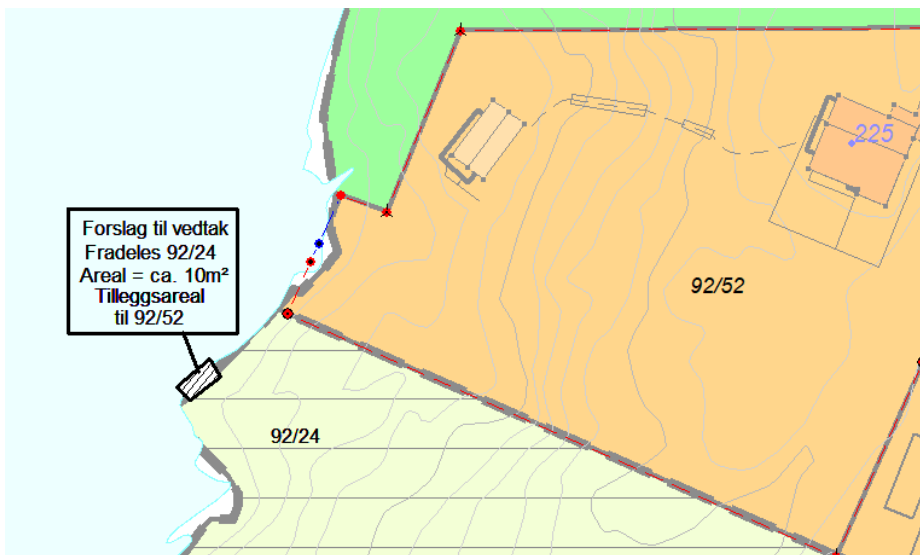
Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

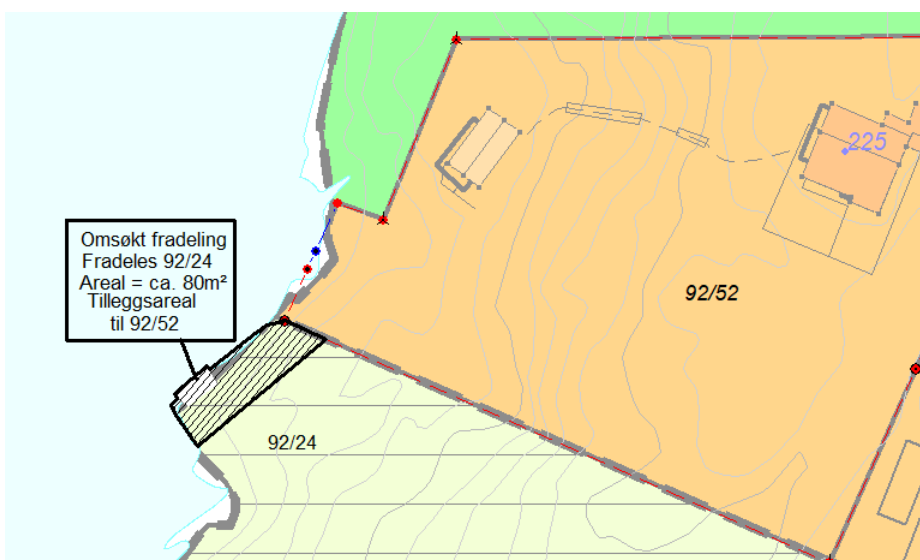
Oversiktskart



Gnr. 92, bnr. 24 er markert med rød farge. Det er søkt om fradeling av tilleggsareal til gnr. 92, bnr. 52 i nordvest, markert med svart sirkel.



Forslag til vedtak.



Omsøkt fradeling.



Skråbilde som viser cirka beliggenhet til arealene.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNFR – formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av reguleringsplan for «Herøya», plan nr. 353, vedtatt 03.10.1979. I reguleringsplanen er den omsøkte parsellen regulert til friluftformål.

Området omfattes også av kommunedelplan for Kristiansand, plan nr. 1600, vedtatt 28.02.2024. I kommuneplanen er den omsøkte parsellen avsatt til LNFR-formål.

I gjeldende reguleringsplan er parsellen som søkes fradelt regulert til formål «friluftsområde». Gnr. 92, bnr. 24 er regulert til «fritidsbebyggelse». Å tillegge arealer regulert til «friluftsområde» til en fritidseiendom er i strid med nevnte reguleringsformål og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet for å få tillatelse.

Eksisterende forhold

På gnr. 92, bnr. 24 er vestre del av eiendommen avsatt til friluftformål og østre del er avsatt til fritidsbebyggelse. Østre del av eiendommen bebygd. Totalt areal på eiendommen er 19338m².

Gnr. 92, bnr. 52 er en bebygd fritidseiendom med et areal på 2639m².

Gnr. 92, bnr. 52 har en tinglyst bruksrett til eksisterende brygge plassert på nordvestre del av gnr. 92, bnr. 24. Det er denne brygga som ønskes innlemmet i gnr. 92, bnr. 52.

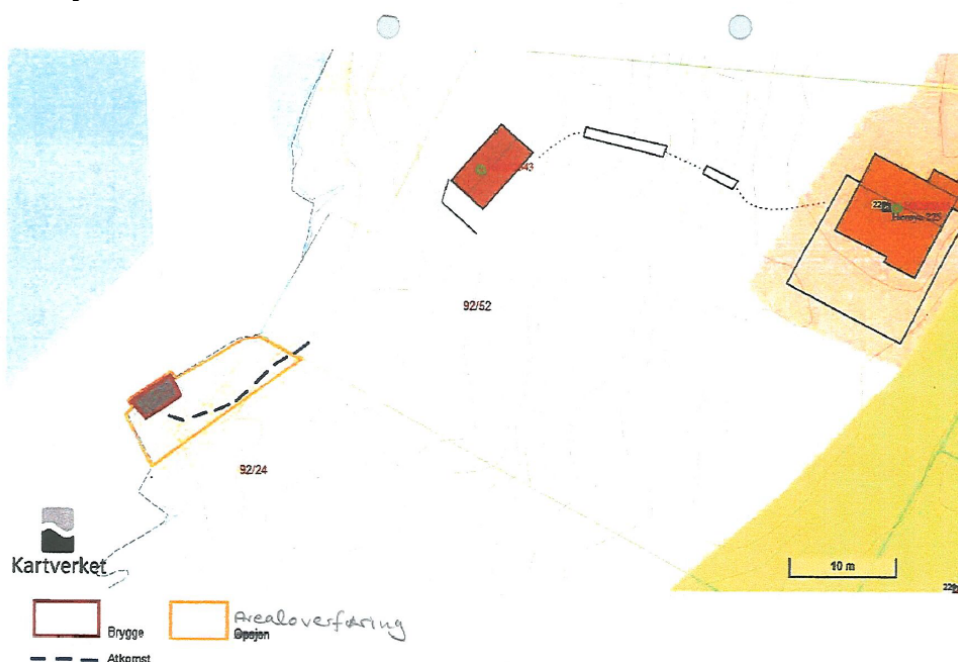
Søknaden

Det er søkt om fradeling fra gnr. 92, bnr. 24 som tilleggsareal til gnr. 92, bnr. 52. Arealet er oppgitt til ca. 50m², men er beregnet til ca. 80m².

Søknaden ble mottatt 03.06.2024. Etter gjennomgang av søknad ble søker forespurt om de ønsket å endre søknaden til å kun gjelde fradeling av bryggearealet, dette arealet utgjør ca. 10m². I en foreløpig vurdering av søknaden kunne fradeling av bryggearealet godkjennes administrativt. Den 07.12.2024 ble det gitt tilbakemelding på at de ønsket fradeling av hele arealet.

Ifølge søker er hytta og tilhørende brygge oppført på 70-tallet og tatt i bruk før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt.

Situasjonskart



Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet hadde følgende uttalelse til søknaden:

«Området ligger sentralt i innseilinga til kanalen på Hærøya i Randesundsskjærgården. Det er store friluftsjnteresser i dette området.

Omsøkt deling vil innebære at mottakende eiendom får utvidet strandsonen på eiendommen med 50 m² i areal som er avsatt til friluftsområde.

Den omtalte bryggen er ikke vist i gjeldende reguleringsplan for området. Parkvesenet fraråder at omsøkt areal fradeles og tillegges søkers eiendom som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Parkvesenet anbefaler at dagens ordning med bruksrett til brygga og ikke øvrig strandareal opprettholdes.»

Merknader

Det foreligger ingen merknader til nabovarslet.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Omsøkt fradeling er i strid med forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd og er avhengig av dispensasjon fra forbudet for å få tillatelse.

Fradelingen er videre i strid med regulerte tomtegrenser for gnr. 9 bnr. 36, og er dermed også avhengig av dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene.

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Søknad om dispensasjon

Søker har oppgitt følgende begrunnelse på hvorfor dispensasjon bør innvilges:

«Bakgrunn:

I 1974 bygde daværende eier av 92/52 K. Flagestad en brygge på nabotomten 92/24, som tilhørte en venn. Vi forstår at plassering ble valgt pga. dybdeforhold. Brygge ligger ca. 10 m fra eiendomsgrensen til 92/52.

Vi kjøpte hytta på 92/52 i oktober 2022 fra Thomas Berntsen. Han eide på dette tidspunktet både 92/52 og 92/24. Eier av 92/52 har tinglyst rett til å ha brygge på 92/24. I tillegg er det tinglyst at eier av 92/52 har rett til å kjøpe et areal på ca. 50 m², som gir adkomst og eierskap til grunn til rettighetshavers brygge mot kr 1. Vi ønsker nå å overføre areal mellom de to eiendommer slik at rettighetshaver av brygge eier adkomst og grunn.

Overført areal vil utgjøre en økning på ca. 1,8 % for 92/52 og en reduksjon på ca. 0,25 % for 92/24.

Fordeler og ulemper:

Siden arealet ligger i strandsonen forstår vi at dette krever en dispensasjon fra Plan- og bygningsloven. Grunnen at vi ønsker arealoverføring er at vi ønsker å få papirene i orden. Brygge har vært der og blitt brukt av eier til 92/52 siden 70tallet. Gjennom arealoverføring blir det tydelig hvem som har ansvar for vedlikehold og sikkerhet av brygge. Arealoverføring vil ikke endrer bruken av brygge eller område. De underliggende reguleringsforhold endrer seg ikke. Allemannsretten består som før. Fordelen vil være at eier- og ansvarsforhold vil være tydelig overfor kommunen og mellom de to berørte eier av hhv 92/52 og 92/24. Vi håper derfor at kommunen kan godkjenne søknaden.»

Plan og bygningssjefens dispensasjonsvurdering – forbud mot tiltak i 100-meters beltet fra strandlinja i pbl. § 1-8:

Ved spørsmål om dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-meters beltet fra strandlinja i pbl. § 1-8 andre ledd skal gis, er vurderingstemaet om den omsøkte fradelingen medfører en «vesentlig tilsidesettelse» av de hensyn pbl. § 1-8 andre ledd skal ivareta, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Dersom hensynene bak pbl. § 1-8 andre ledd ikke blir «vesentlig» tilsidesatt, må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Dersom de to nevnte vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

I henhold til pbl. § 1-8 andre ledd skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser». Allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten utgjør slike allmenne interesser. Strandområdene har også en selvstendig verdi som leveområde for plane- og dyrearter.

Fradeling av bebygd bryggeareal, ca. 10m²:

Etter plan og bygningssjefens vurdering vil en fradeling av bebygd bryggeareal ikke føre til ytterligere privatisering av område. Bryggearealet fremstår allerede som et privatisert område og fradelingen vil ikke føre til at område ellers blir mindre tilgjengelig for allmennheten. Fradelingen av bebygd bryggeareal medfører altså ikke en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak pbl. § 1-8 andre ledd.

Når det gjelder hensynet til natur- og kulturmiljø, bemerker plan- og bygningssjefen at nærværende sak kun gjelder fradeling. Dersom området skal bebygges ytterligere eller om det skal gjennomføres terrenginngrep må dette vurderes opp mot forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd i en eventuell byggesak.

Etter dette vurderer plan- og bygningssjefen at hensynet bak forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Det avgjørende er etter dette om fordelene ved å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd er klart større enn ulempene.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det være en fordel at bebygd bryggeareal fradeles, med hensyn på sikkerhet og vedlikehold. En fradeling vil tydeliggjøre hvem som er ansvarlig for arealet.

Gnr. 92, bnr. 52 har en tinglyst bruksrett til brygga og rett til bruk vil uansett være ivaretatt, uavhengig av fradelingen.

Etter dette vurderer plan- og bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed også oppfylt.

Plan og bygningssjefen har følgelig vurdert at begge vilkårene for å gi dispensasjon fra pbl. §1-8 er til stede. I denne saken anbefales det å gi dispensasjon da dette vil tydeliggjøre hvem som er ansvarlig for sikkerhet og vedlikehold av brygga.

Fradeling av arealet rundt, ca. 70m²:

Etter plan og bygningssjefens vurdering vil en fradeling av bebygd bryggeareal, inkludert arealet rundt, kunne føre til økt privatisering i strandsonen og kan således medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak pbl. § 1-8 andre ledd.

Generelt er det ikke ønskelig å åpne for at strandsonen kan bli privatisert ytterligere.

Fordeler ved å inkludere arealet rundt i fradelingen er at man får en sammenhengende eiendom og ikke er avhengig av gangrett til arealet. Ulempene med å inkludere dette arealet ansees derimot større enn fordelene, med tanke på både svekkelse av planen som styringsverktøy.

Etter plan og bygningssjefen vurdering anbefales det ikke å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd til at arealet rundt inkluderes i fradelingen.

Plan og bygningssjefens dispensasjonsvurdering – reguleringsplanens formål «friluftsområde»:

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Reguleringsformål «friluftsområde» skal sikre bevaring av grøntområder og det er tenkt at slike områder ikke skal bebygges. Selv om området er i privat eie det tenkt at det kan benyttes av allmenheten til rekreasjon og friluftsliv.

Fradeling av bebygd bryggeareal, ca. 10m²:

Fradelingen av tilleggsareal innebærer ikke endring at reguleringsformålet endres. Føringerne i reguleringsplanen vil også gjelde etter fradeling. Det vises igjen til at fradeling av bebygd brygge ikke vil føre til ytterligere privatisering i området og vil ha lite innvirkning på den fremtidige bruken av området.

Etter dette vurderer plan- og bygningssjefen at hensynet bak reguleringsplanens formål «friluftsområde» ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Det avgjørende er etter dette om fordelene ved å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd er klart større enn ulempene.

Fordeler og ulemper vil være sammenfallende med dispensasjonsvurderingen fra forbud mot tiltak i 100-meters beltet fra strandlinja i pbl. § 1-8 ved fradeling av bebygd bryggeareal. Igjen presiseres det at fradelingen ikke innebærer at reguleringsformålet endres.

Etter dette vurderer plan- og bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens formål er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed også oppfylt.

Plan og bygnings sjefen har følgelig vurdert at begge vilkårene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens formål «friluftsområde» er til stede. Igjen anbefales det å gi dispensasjon til fradeling av bebygd bryggeareal, da dette vil tydeliggjøre hvem som er ansvarlig for sikkerhet og vedlikehold av brygga.

Fradeling av arealet rundt, ca. 70m²:

Etter plan og bygnings sjefens vurdering vil en fradeling bebygd bryggeareal, inkludert arealet rundt, som nevnt tidligere kunne føre til økt privatisering i strandsonen og kan således medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak reguleringsplanens formål «friluftsområde».

Arealet rundt brygga fremstår ikke som privatisert. Etter plan og bygnings sjefens vurdering er ikke arealet en nødvendighet for å tydeliggjøre hvem som eier og har ansvaret for sikkerhet og vedlikehold av brygga.

Siden reguleringsformålet ikke endres ved fradeling av tilleggsarealet, vil det i utgangspunktet kun være eiendoms grensene som endres. Men det har vist seg at slike tiltak fører til økt fare for privatisering av et område.

Etter plan og bygnings sjefen vurdering anbefales det ikke å gi dispensasjon fra reguleringsplanens formål «friluftsområde» til at arealet rundt inkluderes i fradelingen av tilleggsareal fra gnr. 92, bnr. 24 til gnr. 92, bnr. 52.

Punkt 31/25: 1352 E3 LAUVÅSEN, Felt B9, B10, B12 og B13 - mindre endring - Monelia 27, 31 og 35

Bilag

Endrede bestemmelser planID 1352 E3 _datert 17.01.2025

Utsnitt gjeldende plankart planID 1352 _vedtatt 09.04.2014

Tidligere gjeldende bestemmelser planID 1352 _vedtatt 09.04.2014

Søknad mindre endring Monelia _Lategne eiendom as_170924

Merknad Monelia 23_101124

Merknad Monelia vel_201124

Svar på nabomerknader_121224



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024023924
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	31/25

1352 E3 LAUVÅSEN, FELT B9, B10, B12 OG B13 - MINDRE ENDRING - MONELIA 27, 31 OG 35

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK
31/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for LAUVÅSEN, Felt B9, B10, B12 og B13 med bestemmelser sist datert 17.01.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

10.02.2025

Punkt 32/25: Kossevigåsen 25 416/390/0/0, avslag på søknad om dispensasjon for 3 firemannsboliger - Klagebehandling

Bilag

Klage

Kossevigåsen 25 416/390/0/0, 3 firemannsboliger - Avslag på søknad om dispensasjon

Application

2_KART_Situasjonsplan_416_390 A10-041 Situasjonsplan

3_KART_Situasjonsplan_416_392 A10-021 Situasjonsplan

4_KART_Situasjonsplan_416_393 A10-031 Situasjonsplan

5_KART_Situasjonsplan_416_391 A10-011 Situasjonsplan

6_KART_Situasjonsplan_A10-05 Situasjonsplan 1_200

31_KORR_Dispensasjonssoeknad_2524_disp_240624

7_TEGN_TegningNyFasade_416_390 A40-041 Fasader

32_KORR_Dispensasjonssoeknad_2524_ramme_disp_030924

8_TEGN_TegningNyFasade_416_392 A40-021 Fasader

9_TEGN_TegningNyFasade_416_393 A40-031 Fasader

10_TEGN_TegningNyFasade_1

11_TEGN_TegningNyFasade_2

12_TEGN_TegningNyFasade_3

13_TEGN_TegningNyFasade_4

14_TEGN_TegningNyFasade_416_391 A40-011 Fasader

15_TEGN_TegningNyFasade_5

16_TEGN_TegningNyFasade_7

17_TEGN_TegningNyFasade_6

18_TEGN_TegningNyPlan_416_390 A20-041 Plan 1. etg_

19_TEGN_TegningNyPlan_416_3290 A20-042 Plan 2. etg_

20_TEGN_TegningNyPlan_416_392 A20-022 Plan 2. etg_

21_TEGN_TegningNyPlan_416_392 A20-021 Plan 1. etg_

22_TEGN_TegningNyPlan_416_393 A20-032 Plan 2. etg_

23_TEGN_TegningNyPlan_416_393 A20-031 Plan 1. etg_

24_TEGN_TegningNyPlan_416_391 A20-011 Plan 1 etg_

25_TEGN_TegningNyPlan_416_391 A20-012 Plan 2 etg_

26_TEGN_TegningNyttSnitt_416_390 A311 Snitt 4

27_TEGN_TegningNyttSnitt_416_392 A311 Snitt 2

28_TEGN_TegningNyttSnitt_416_391 A 30 Snitt 1

29_TEGN_TegningNyttSnitt_416_393 A311 Snitt 3

30_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt 5, 6, 7



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024031652
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	32/25

KOSSEVIGÅSEN 25 416/390/0/0, AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR 3 FIREMANNSBOLIGER - KLAGEBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 32/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygnings sjefens vedtak av 09.12.2024, og tar klagen datert 16.12.2024 tas til følge.

Utvalget finner at fordelene ved å si ja er betydelig større enn ulempene. Det vises her særlig til at fortetting er et prioritert mål i kommunen, at miljøbelastningen i utbyggingen blir lavere desto flere som bor i området, det er mer klima- og miljøvennlig at flere bor sammen, samt at området er svært nær offentlig infrastruktur som buss, skole, dagligvare mv.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 09.12.2024. Klagen datert 16.12.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget omgjør plan- og bygnings sjefens vedtak av 09.12.2024, og tar klagen datert 16.12.2024 tas til følge.»

Utvalget finner at fordelene ved å si ja er betydelig større enn ulempene. Det vises her særlig til at fortetting er et prioritert mål i kommunen, at miljøbelastningen i utbyggingen blir lavere desto flere som bor i området, det er mer klima- og miljøvennlig at flere bor sammen, samt at området er svært nær offentlig infrastruktur som buss, skole, dagligvare mv.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre, FRP og PP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Atle Aasen (KRF), Audun Abrahamsen (KRF), Jan Kristian Sæbø (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

10.02.2025

Punkt 33/25: Trysnesveien 287B 437/317/0/2, avslag for nedsetting av tvangsmulkt - Klagebehandling

Bilag

Vestre Kuholmen 1 - Solvik 437/40/0/0, 437/6 og 437/55, 437/318 - ulovlig utleie/bruk av hytter - Vedtak om avslag på søknad om frafall av tvangsmulkt

Klage

Avisartikkel Hit kommer folk fra hele landet_ Veldig godt marked

Vestre Kuholmen 1 - Solvik 437/40/0/0, 437/6 og 437/55, 437/318 - ulovlig utleie/bruk av hytter - Vedtak om pålegg om retting, opphør av bruk og tvangsmulkt



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000996
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	33/25

TRYSNESVEIEN 287B 437/317/0/2, AVSLAG FOR NEDSETTING AV TVANGSMULKT - KLAGEBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 33/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget sender plan- og bygningssjefens vedtak av 02.12.2024 tilbake til behandling hos administrasjonen. Størrelsen og nivået på tvangsmulkten settes vesentlig ned fra det foreslåtte nivået.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 02.12.2024. Klagen fra LY Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Fisnik Tahiraj datert 17.12.2024 tas ikke til følge.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget sender plan- og bygningssjefens vedtak av 02.12.2024 tilbake til behandling hos administrasjonen. Størrelsen og nivået på tvangsmulkten settes vesentlig ned fra det foreslåtte nivået.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag enstemmig vedtatt.

10.02.2025

Punkt 34/25: 1645 Randesund bydelssenter - områderegulering - fastsettelse av planprogram

Bilag

1. Randesund bydelssenter planprogram - revidert 21.01.25
2. Randesund bydelssenter - merknader til oppstart oppsummert og kommentert
3. Randesund bydelssenter - innkomne innspill til planprogram og varsel om oppstart
4. Randesund bydelssenter - vedtak ARMU 04.04.24, sak 66-24, om høring av planprogram



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023009615
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	34/25

1645 RANDESUND BYDELSSENTER - OMRÅDEREGULERING - FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM

**AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK
34/25**

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget fastsetter planprogram for Randesund bydelscenter -
områderegulering, sist datert 21.01.2025.
(Enst.)

10.02.2025

Punkt 35/25: 1650 Rona torg - detaljregulering - fastsettelse av planprogram

Bilag

1. 1650 Rona torg - planprogram, rev. 7.1.25
2. Rona torg - forslagstillers oppsummering av og kommentarer til innspill
3. Rona torg - innspill til høring av planprogram og varsel om oppstart av planarbeid
4. Rona torg - planinitiativ



Dato 28. januar 2025
Saksnr.: PLAN-23/01496-62
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

06.02.2025

1650 Rona torg - detaljregulering - fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget fastsetter planprogram for detaljregulering for Rona torg, sist datert 07.01.2025.](#)

Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Denne saken gjelder fastsettelse av et planprogram for en privat detaljregulering for Rona torg som en del av, og i tråd med kommunens eget forslag til områderegulering av Randesund bydelssenter.

Planområdet ligger i tilknytning til dagens Rona senter, avgrenset av Høvågveien, Gamle Strømmevei og en gang-/sykkelvei. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av sentrumsfunksjoner i planområdet, slik at det kan etableres blant annet dagligvarebutikk, bevertning, kontorbygg, helsefunksjoner, boliger, bibliotek, innbyggertorg og arealer for frivilligheten. Planforslaget utarbeides parallelt med områdereguleringen for Randesund bydelssenter, og detaljreguleringen skal følge prinsippene gitt i planprogrammet for områdereguleringen.

Planprogrammet beskriver blant annet

- bakgrunnen for planarbeidet
- mål for planarbeidet
- dagens situasjon
- sentrale problemstillinger
- overordna føringer og planer
- hvilke alternativer som skal utredes
- hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter på
- hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen
- medvirkningsstrategien

For å oppnå målet om å skape et attraktivt og urbant område med aktivitet store deler av døgnet, gode bokvaliteter, tjenestetilbud for bydelen og attraktive møtesteder og byrom, skal det jobbes med følgende hovedproblemstillinger i planprosessen:

- Byutvikling
- Bolig-, areal- og transportplanlegging
- Trafikkavvikling
- Tilpasning til eksisterende bomiljø
- Kulturminnevern
- Klima og miljø
- Gjennomføring

Utbyggingsalternativet foreslår å tilrettelegge for 9000 m² boliger, 1500 m² handel (dagligvare) og 13500 m² forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting o.l. rundt et sentralt urbant torg.

Skissene som foreligger per i dag, må justeres frem mot innsending av plan for å sikre gode byrom og redusere overflateparkering, samt gode kvaliteter allerede i første byggetrinn. Det må også jobbes videre med hvordan bebyggelsen forholder seg til området rundt med gode overganger og sammenhenger.

Med justeringene som er gjort etter høringen mener plan- og bygnings sjefen at planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning) og alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Planprogrammet anbefales fastsatt.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. 1650 Rona torg - planprogram, rev. 7.1.25
2. Rona torg - forslagstillers oppsummering av og kommentarer til innspill
3. Rona torg - innspill til høring av planprogram og varsel om oppstart av planarbeid
4. Rona torg - planinitiativ

BAKGRUNN FOR SAKEN

LINK arkitektur fremmer planforslaget på vegne av Rona Senter AS, som består av BRG og NorgesGruppen Eiendom.



Oversiktskart. Planområdet markert med gul stiplet linje.

Planområdet ligger i tilknytning til dagens Rona senter, avgrenset av Høvågveien, Gamle Strømmevei og en gang-/sykkelvei. Planområdet omfatter en stor eneboligtomt, et jorde, to parkeringsplasser og et bevaringsverdig våningshus.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av sentrumsfunksjoner i planområdet, slik at det kan etableres blant annet dagligvarebutikk, bevertning, kontorbygg, helsefunksjoner, boliger, bibliotek, innbyggertorg og arealer for frivilligheten. Planforslaget utarbeides parallelt med områdereguleringen for Randesund bydelssenter, og detaljreguleringen skal følge prinsippene gitt i planprogrammet for områdereguleringen.

Planprogrammet

For å oppnå målet om å skape et attraktivt og urbant område med aktivitet store deler av døgnet, gode bokvaliteter, tjenestetilbud for bydelen og attraktive møtesteder og byrom, skal det jobbes med følgende hovedproblemstillinger i planprosessen:

- Byutvikling
- Bolig-, areal- og transportplanlegging
- Trafikkavvikling
- Tilpasning til eksisterende bomiljø
- Kulturminnevern
- Klima og miljø
- Gjennomføring

Utbyggingsalternativet foreslår å tilrettelegge for 9000 m² boliger, 1500 m² handel (dagligvare) og 13500 m² forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting o.l. rundt et sentralt urbant torg.

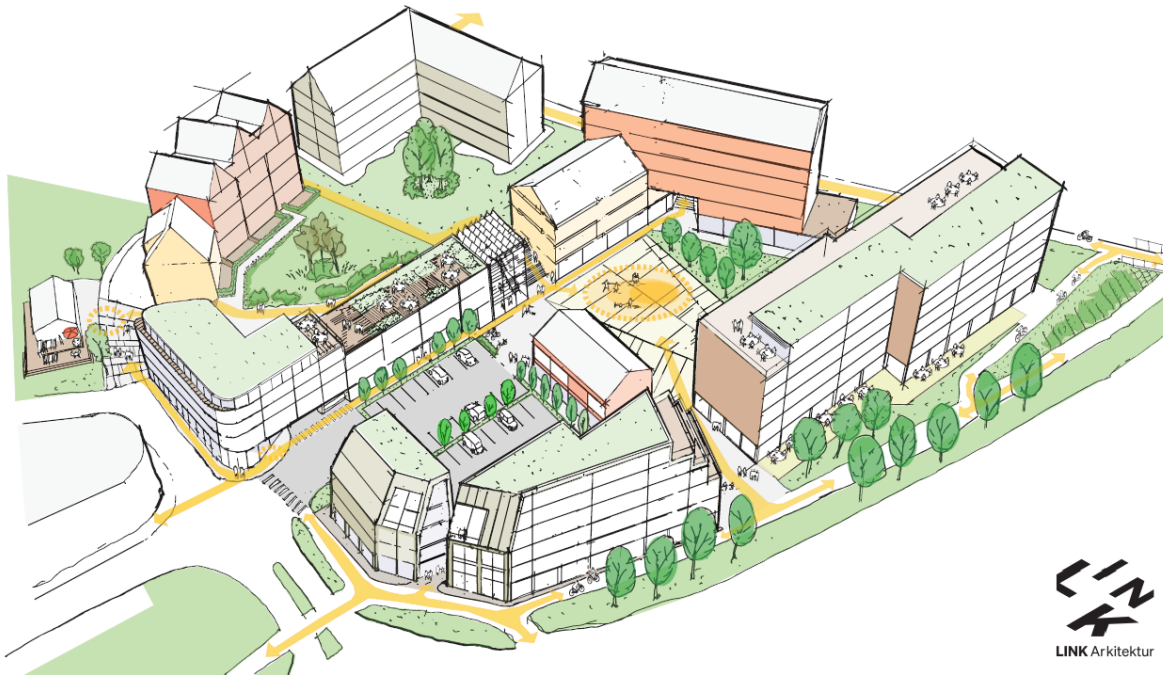
Det nye sentrumet vil bestå av følgende funksjoner:

1. Handel og besøksintensive arbeidsplasser
 - Etablere en moderne dagligvarebutikk som dekker behovene til lokalsamfunnet, tett på der folk bor og ferdes.
 - Tilrettelegge for diverse forretninger, bevertning, og servicetilbud for å skape et levende handelsmiljø.
 - Bygge kontorlokaler med moderne fasiliteter og infrastruktur langs Høvågveien.
2. Boliger:
 - Boligområder med variert bebyggelse i høyder mellom 2-7 etasjer for å skape et attraktivt bomiljø.
 - Sikre at boligene har tilgang til grøntområder og rekreasjonsområder for å fremme livskvalitet.
3. Kultur og fritid:
 - Etablere kulturbygg som inkluderer bibliotek, innbyggertorg, areal for frivilligheten og en kafé rundt det sentrale torget.
 - Skape et attraktivt og inkluderende møtested for lokale arrangementer og kulturelle aktiviteter.
4. Helse:
 - Etablere offentlige/private helsetjenester med lege, tannlege, fysioterapi og familiens hus.

Tilpasningen mot den eksisterende bebyggelsen og kulturmiljøet vil bli tema i planarbeidet.



Foreløpig planskisse av utbyggingsalternativet. Kilde: LINK Arkitektur



Foreløpig illustrasjonsskisse av Rona Torg. Oversiktsbilde mot øst. Kilde: LINK Arkitektur



Eksisterende vernet hus/"bydelshus" med foreløpig skisse av gatetun og lek/park. Kilde: LINK Arkitektur

Planprogrammet beskriver hvilke tema det skal utarbeides en egen fagrapport for og hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen. Til sammen utgjør disse konsekvensutredningen.

Det skal utarbeides egen fagrapport for

- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Overvann
- Naturmangfold
- Støy
- Jordressurser

- Transportbehov
- Klimagass

I konsekvensutredningen skal det gjøres en sammenstilling av alle konsekvenser fra alle tema.

Planprogrammet beskriver også medvirkningen som skal gjøres i løpet av planprosessen. Aktuelle deltagere i medvirkningen er blant annet

- Barn og unge i nærområdet
- Grunneiere og naboer, brukere av området
- Berørte interesseorganisasjoner, frivilligheten, bydelsrådet og velforeninger
- Næringsliv og virksomheter i tilknytning til planområdet
- De kommunale rådene

Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 26.04.2024 – 07.06.2024. Det kom inn 13 merknader. Disse er sammenfattet og kommentert av forslagstiller i vedlegg 2. Når det etter hvert legges fram et planforslag til politisk behandling vil det kommenteres hvordan innspillene fra myndigheter, naboer og andre interessenter ivaretas i planforslaget.

I det følgende kommenteres kun innspillene som er relevante for planprogrammet. For komplett sammendrag av innspillene, se vedlegg 2.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvernavdelingen, 03.06.2024

Statsforvalteren anbefaler primært at planarbeidet stilles i bero til områdereguleringen for Randesund bydelscenter er vedtatt, for å få avklart og sikret en bærekraftig utvikling, herunder bl.a. god plassering av sentrale og arealkrevende offentlige bygg/funksjoner som omsorgssenter, barnehage, svømmehall m.fl. Arealene må brukes slik at transportbehovet minimeres, viktig natur og dyrka mark bevares og at boliger, næring, handel og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedets attraktivitet og bygger opp under «sentrumsfunksjonene».

Statsforvalteren har videre flere innspill til planprogrammet. Planprogrammet beskriver kun ett alternativ. Alternativet innebærer at både fulldyrket jord og eksisterende grønnsstruktur, arealer med høy bonitet (karbonrikt), bygges ned til blant annet en større parkeringsplass. Dette er ikke i tråd med statlige planretningslinjer og kommunens egne føringer. Statsforvalteren forventer at det utredes alternativ hvor fortetting og transformasjon er prioritert og overflateparkering unngås. Et av alternativene må opprettholde og ivareta dyrka jord og drift av denne.

Statsforvalteren etterspør videre beskrivelse av metodikk i planprogrammet. Klimagassutslipp må inngå som utredningstema.

Plan og byggs kommentar:

- Detaljreguleringen for Rona torg vil gå som en parallell prosess med områdereguleringen.
- Detaljreguleringen skal bygge opp under områdets funksjon som bydelscenter. Utvikling i bydelscentrene skal sikre tjenester og tilbud til et større omland. Her skal det lokaliseres funksjoner som skal betjene mange innbyggere og som må ha gode transportforbindelse til fots, til sykkel og med buss. Det skal også legges til rette for at flere kan bo i bydelscentrene.
- Utbyggingsalternativet forholder seg til gjeldende kommuneplan hvor arealet er avsatt til sentrumsformål. I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen har kommunen gjort en vurdering av jordbruksarealer i forhold til hvilke som skal vernes, og hvor det tillates nedbygging på grunn av andre hensyn. I dette tilfelle utviklingen av et bydelscenter som skal gi tilbud og tjenester til innbyggere og dermed bidra til å redusere transportbehovet. Planinitiativet er i tråd med planbeskrivelsen til

kommuneplanen, siden det følger opp senterstrukturen og prioriterer fortetting og transformasjon i senterområdet (foran andre hensyn).

- Plan og bygg er enig med Statsforvalteren om at overflateparkering skal unngås, jf. kommuneplanens bestemmelser § 6.
- Planprogrammet er supplert med en beskrivelse av metodikk.
- Klimagassutslipp inngår som utredningstema.

Agder fylkeskommune, 07.06.2024

Områdeplanen for hele Randesund bydelssenter skal blant annet avklare hvor ulike offentlige institusjoner (bibliotek, kultursenter, svømmehall, barnehage mm.) skal lokaliseres, tilrettelegge for bydelspark og vurdere gode løsninger for syklende, gående og kollektiv. Fylkeskommunen ber derfor om at planarbeidet med Rona torg stilles i bero til områdeplanen er vedtatt.

Det varsles at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner. Tema som skolevei og vei til fritidsaktiviteter for barn og unge skal ivaretas og løftes frem i planarbeidet.

Plan og byggs kommentar:

Se kommentar over i forhold til parallelt planarbeid med områdereguleringen. Øvrige tema er ivaretatt i planprogrammet.

Statens vegvesen, 13.06.2024

Det vil være naturlig at overordnet plan kommer først.

Utbyggingen av Rona torg vil gi konsekvenser for E18 og øke transportbehovet. Trafikkanalyse/ mobilitetsplan er beskrevet som tema som skal utredes og få egen fagrapport. I oppstillingen hva denne utredningen skal inneholde savner vi konsekvensene for biltrafikken, kollektivtrafikken og trafikksikkerheten utover arealene til Rona torg. Statens vegvesen forutsetter at de trafikale konsekvensene for Høvågveien (fv. 401), E18 med tilhørende ramper og kryss må synliggjøres. Statens vegvesen legger til grunn at det gjennomføres trafikkanalyser slik at nødvendige tiltak kan beskrives i planen. En eventuell innsigelse vil være avhengig av at trafikksikkerheten og fremkommeligheten til de ulike trafikantgruppene blir ivaretatt. Sikker skolevei må beskrives.

Plan og byggs kommentar:

Se kommentar over i forhold til parallelt planarbeid med områdereguleringen. Hensikten med å styrke Randesund bydelssenter med bedre tjenestetilbud, flere boliger og bedre fremkommelighet for gående og syklende er at flest mulig kan velge andre transportmidler enn bil i hverdagen. Nullvekstmålet er en forutsetning som ligger til grunn i planarbeidet gjennom overordnede føringer. Planforslaget skal blant annet se på forbindelseslinjer for myke trafikanter, se planprogrammet. Forslagstiller må lage en trafikkanalyse som viser hvor mye trafikk prosjektet genererer og hvilke tiltak det er behov for. Dette er sikret i planprogrammet. Planforslaget kan ikke løse eksisterende trafikkproblemer. Dette må Statens vegvesen og Agder fylkeskommune som veieiere håndtere i egne prosesser. Sikker skolevei beskrives i planarbeidet.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 08.05.2024

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser.

I planprogrammet står det at områdeskredfaren skal utredes i henhold til NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vi gjør oppmerksom på at NVE har utarbeidet nye aktsomhetskart for kvikkleire. Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det kan allikevel være behov for å utrede lokalstabilitet og fundamenteringsforhold for prosjektet.

Plan og byggs kommentar:

Overvann skal utredes med egen fagrapport. Områdestabilitet skal ikke lenger utredes som egen fagrapport, men beskrives i planbeskrivelsen.

Aksjonsgruppa for bevaring av natur og kulturmark i Randesund, 07.06.2024

Før en planlegger å fjerne matjord, bygge ned kulturmark og natur, bør det gjennomføres en naturmangfoldskartlegging.

Mener at planprogrammet er i strid med Handlingsplanen til strategi for omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn (2023), Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050) og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027), siden det legges opp til nedbygging av dyrka mark og natur. Mener at Rona torg kun må bygges ut på den eksisterende parkeringsplassen med bibliotek, ikke-kommersielle møteplasser i tillegg til evt. kommersielle aktører. Det som er igjen av natur og kulturlandskap må bestå.

Plan og byggs kommentar:

Naturmangfold skal utredes i egen rapport.

Avgrensningen av planområdet endres ikke. Utbyggingsalternativet forholder seg til gjeldende kommuneplan hvor arealet er avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet er i tråd med kommuneplanen, siden det følger opp senterstrukturen og prioriterer fortetting og transformasjon i senterområdet (foran andre hensyn). Det henvises ellers til kommentaren til Statsforvalterens innspill.

Drangsvann AS, 23.05.2024

Planarbeidet bør prioritere tilrettelegging for urbane kvaliteter, for gang- og sykkelforbindelser og kulturelle og sosiale møteplasser, samt bevare og utvikle grønne områder og implementere bærekraftige løsninger.

Plan og byggs kommentar:

Temaene er ivaretatt i planprogrammet.

Endringer etter høring av planprogrammet

- Metodikk er beskrevet.
- Klimagass tatt inn som egen utredning.
- Handelsanalyse tatt ut.
- Temaene luftforurensning og grunnforhold/ områdestabilitet beskrives i planbeskrivelsen (ikke egen utredning).
- Trafikkanalyse er tydeliggjort i planprogrammet.

Intern medvirkning

Planprogrammet og planinitiativet ble tatt opp i samarbeidsgruppe sentrum og øst 08.11.2023. Det er kommet mange innspill til planinitiativet som skal ivaretas i det videre planarbeidet. Planprogrammet anses for å være dekkende for interne innspill.

Planprogrammet er også behandlet i Ungdommens bystyret, Eldrerådet og i Råd for personer med funksjonsnedsettelse. De kommunale rådene har ikke hatt innspill til planprogrammet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET

Planområdet er en sentral del av Randesund bydelscenter, men utviklingen av arealene innenfor for planområdet til et urbant område med funksjonsblanding og fokus på byliv, møteplasser og tjenestetilbud for innbyggerne, er ønskelig å få i gang snarest mulig uavhengig av fremdriften til områdereguleringen.

Innholdet er i tråd med den nylig vedtatte kommuneplanen for Kristiansand (KPA) og målene i arbeidet med områdereguleringen for Randesund bydelscenter. Detaljreguleringen vil også gi verdifulle innspill til områdereguleringen.

Sentrale problemstillinger i planarbeidet er

- Å sikre gode byrom.
- Hvordan planens bebyggelse, byrom og uteområder tilknyttes omkringliggende områder.
- Å tilrettelegge for offentlige funksjoner som blant annet bibliotek, innbyggertorg, areal for frivilligheten, familiens hus og barnehage.
- Å tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser.
- Å løse transportbehovet som utbyggingen skaper.
- Å sikre kvaliteter i en trinnvis utbygging av prosjektet.

Skissene som foreligger per i dag, må justeres frem mot innsending av plan for å sikre gode byrom og redusere overflateparkering, samt å sikre gode kvaliteter allerede i første byggetrinn. Det må også jobbes videre med hvordan bebyggelsen forholder seg til området rundt med gode overganger og sammenhenger.

Med justeringene som er gjort etter høringen mener vi planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning) og alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Plan og bygg anbefaler at planprogram for Rona torg, sist datert 07.01.2025, fastsettes.

Gisela Nilsen, 20.01.2025

Punkt 36/25: 1085 E6 Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Bilag

1. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 23.10.2024
2. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
3. Arealoversikt
4. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas
5. Sørlandssenteret - konsekvensanalyse for økt tjenesteyting_ Oppfølgingsnotat
6. Trafikkanalyse - Vianova
7. Vedlegg til trafikkanalyse
8. Innspill til oppstart av planarbeid



Dato 28. januar 2025
Saksnr.: PLAN-24/00590-34
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
06.02.2025

1085 E6 Sørlandssenteret og Bergsenteret - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret med bestemmelser sist datert 23.10.2024, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag



Figur 1 - flyfoto med planavgrensningen vist med rød skravor

Sørlandsparken ble etablert som et industriområde i 1977. Industriområdet har siden den gang gjennomgått store endringer. Den vesentligste endringen var da forretninger og handel ble innført med Sørlandssenterets etablering i 1987. Kontorbedrifter har også

kommet til i noe omfang. Reguleringsplanene åpner opp for et stort omfang kontorer. I den senere tid har det blitt økt trykk på etablering av tjenesteyting som omhandler bl.a. service, servering og kulturvirksomheter. Gjeldende reguleringsplan, jf. bestemmelsen § 4 pkt. 4.1, åpner opp for:

"Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespising med BRA=6000m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA= 800m² og lekeland for barn med BRA= 2300m²".

I arbeidet med kommuneplanen, vedtatt 28.02.2024, ble det i meklingen gitt aksept for at det i planbeskrivelsen skulle inntas følgende formulering:

" Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningsentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret".

Med bakgrunn i dette er det nå igangsatt et planarbeid, som tilrettelegger for endret arealbruk innenfor eksisterende bygningsmasse i reguleringsplanområdet for Sørlandssenteret og Bergsenteret [Plan ID 1085]. Endringsforslaget omhandler bestemmelse 4.1 *Byggeområde for kjøpesenter* hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsen åpner i dag som nevnt opp for areal til tjenesteyting oppad begrenset til 800 m², og hvor man i denne reguleringsendringen fremmer forslag om å tillate areal til tjenesteyting oppad begrenset til 7 000 m².

Arealpolitikken til Kristiansand vektlegger sterk satsing på senterområdene, særlig bydelssentrene, med boliger, møteplasser, tjenestetilbud, næring og handel. Økt befolkning i og rundt senterområdene er også avgjørende for utvikling av næring, handel og tjenester i sentrumsområdene. Bydelssentrene skal utvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur og de nyttige og ukentlige behovene. Det er også ønskelig med etablering av flere arbeidsplasser knyttet til næring og kontor. Det overordnede prinsippet er at kontor og andre virksomheter som har behov for mange ansatte primært skal legges til Kvadraturen og bydelssentrene.

Plan og bygg ønsker å legge vekt på spørsmålet om økt areal til tjenesteyting som endringsforslaget innebærer vil være et tilbud som betjener de ansatte i parken og/eller nærområdet, eller om endringen er av en slik art at det trekker kunder fra andre sentra (og derved svekker de). Det er i kommuneplanen lagt stor vekt på ikke å svekke Kvadraturen og den øvrige senterstrukturen som er definert i kommuneplanen. En helt sentral problemstilling i saken er størrelsen på arealet man skal regulere til tjenesteyting på sørlandssenteret og bergsenteret.

Plan- og bygningssjefen anbefaler planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 23.10.2024
2. Planbeskrivelse datert 23.10.2024
3. Arealoversikt
4. Konsekvenser mht. øvrige sentra - Civitas

5. Sørlandssenteret - konsekvensanalyse for økt tjenesteyting_Oppfølgingsnotat
6. Trafikkanalyse - Vianova
7. Vedlegg til trafikkanalyse
8. Innspill til oppstart av planarbeid

BAKGRUNN FOR SAKEN

Magna Prosjekt Sør AS er engasjert som plankonsulent for Sørlandssenteret Eiendom AS i forbindelse med endring av reguleringsplanen for Sørlandssenteret og Bergsenteret, herunder eiendommene gnr/bnr 63/696, 698, 699, 723, 784, 820 i Kristiansand kommune.

Dagens situasjon



Figure 1 - Oversiktsbilde, sørlandsparken. Planområde markert med rødt

Et areal til tjenesteyting på 7 000 m² er i søknaden vurdert som hensiktsmessig for å kunne samle et riktig spekter av helserelaterte tjenester. Det er videre sagt at en slik endring legger til rette for en mer fleksibel utforming av dagens bygningsmasse, med de behov aktørene har for tilpasning av arealene i forhold til eksempelvis venterom, behandlingsrom og garderober. Samtidig som rammene i planen også gir rom for en fremtidig vekst over flere år. Det opplyses at omsøkte endring av planen ikke vil medføre noen ytterligere utvidelse, men gi senteret mulighet til å tilpasse seg endringer i markedet ved at man over tid kan gi ansatte i område et større tilbud. Endringen medfører ikke behov for tiltak utenfor eksisterende bygg.

Planens innhold

Endringsforslaget omhandler bestemmelse 4.1, Byggeområde for kjøpesenter, hjemlet i gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsen åpner i dag som nevnt opp for areal til tjenesteyting oppad begrenset til 800 m², og hvor man i denne reguleringsendringen fremmer en endring i bestemmelsen som tillater areal til tjenesteyting oppad begrenset til 7 000 m². Totalt bruksareal for feltene endres ikke.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsatt ved kgl.res. av 20.12.2024
Retningslinjene erstatter de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26.09.2014. Aktuelle retningslinjer settes opp punktvis:

1. Retningslinjene inkluderer planlegging av utbyggingsområder til bebyggelse og anlegg som boliger, fritidsboliger, sentrumsbebyggelse, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næring, idrettsanlegg, andre typer anlegg og samferdselsanlegg.

2. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter.
3. I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov.
4. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
5. Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen.

Det er svært god kollektivdekning ut til senteret. Det er likevel slik at selv om det er etablert gang- og sykkelvei ut mot sørlandssenteret, og fortau langs hovedveiene i området, så er sørlandssenteret bilbasert.

Plan og bygg er av den oppfatning at endringsforslaget utfordrer pkt. 3 hvor det står at planlegging skal bygge opp under sentrumsfunksjonene. Endringsforslaget vil etter plan og bygg sin oppfatning kunne vanskeliggjøre utviklingen av Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter.

Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi, vedtatt av fylkestinget 22.oktober 2024

Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Regionplan Agder 2030 har fem satsingsområder:

- Attraktivt og miljøvennlig Agder
- Bærekraftig verdiskaping
- Utdanning, kompetanse og deltagelse
- Mobilitet
- Kultur

Regional plan for bolig, areal og transport i kristiansandsregionen (2023-2050), vedtatt av fylkestinget i juni 2023

1. Hvordan sikre en langsiktig, samordnet bolig-, areal- og transportpolitikk som bidrar til at kristiansandsregionen når bærekrafts målene?
2. Hvordan nå nullvekstmålet for innfartstrafikken for personbiltransport til Kristiansand sentrum?
3. Hvordan integrere Lindesnes kommune i bolig-, areal- og transportplansamarbeidet i regionen?

Den regionale planen er delt opp i 5 plantema, hvor plantema 2 - attraktive byer, steder og boliger - gjør seg gjeldende i denne saken. Det er under pkt. 2.5 sagt at minst 80% av veksten i nye boliger kommer innenfor prioriterte områder, herunder by- og kommunesentre, lokalsentre/ bydelssentre, og at 20% kommer i bygdesentre/mindre bydelssentre. Saken omhandler ikke ny boligbebyggelse, men tilrettelegging for økt tjenesteyting utenfor bydels- og lokale sentre. Økt tjenesteyting på sørlandssenteret og bergsenteret er etter plan og bygg sin vurdering i strid med overordnede føringer som vektlegger viktigheten av å beholde kommunens senterstruktur.

Regionalplan for senterstruktur og handel i Agder 2024-2027 – vedtatt av fylkestinget 22. oktober 2024.

Selv om planen formelt er vedtatt av fylkestinget er den ikke vedtatt med endelig virkning. Dette skyldes at både Statsforvalteren i Agder og Statens vegvesen har vesentlige innvendinger mot planen. Statens vegvesen viser til plan og bygningsloven § 8.4. og varsler med dette at deres nasjonale interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i regional plan for senterstruktur – og handel av 22.10.2024. De har vesentlige

innvendinger til planen og vil løfte saken videre til Vegdirektoratet med anbefaling om å bringe den inn til KDD.

Statsforvalteren i Agder varslet i sin høringsuttalelse at de vil vurdere å kreve at planen bringes inn for Kommunal- og distrikts departementet, hvis Statsforvalteren mener at innspillene deres ikke i tilstrekkelig grad er ivaretatt i den endelige planen. Fylkeskommunen venter nå på Statsforvalterens vurdering etter vedtaket av planen, og er i dialog med Statsforvalteren om prosessen videre.

Regionalplanen skal bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt målet om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Gjennomføringen av planen skal bidra til:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål
- å redusere klimagassutslippene
- forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.

Plan og bygg mener endringsforslaget bygger opp under målsetningene i regional plan på følgende punkt:

- God utnyttelse av allerede bebygde handelsområder, framfor etablere nye er viktig for å få en bærekraftig arealbruk.
- Muligheter for fortetting og transformasjon i eksisterende sentre og handelsområder skal alltid vurderes nøye før nye områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting tas i bruk.
- Foreslått endring av plan vil sikre en fleksibilitet som underbygger ønsket om en god utnyttelse av eksisterende bygg i handelparken, samtidig som det bidrar til redusert trafikk ved at ansatte i område kan benytte kortreiste tjenester.

Etter plan og bygg sin vurdering strider planforslaget mot deler av regionalplanen på følgende punkt:

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle. God tilgjengelighet betyr etablering av tjeneste i nær tilknytning til boligområdene, altså i bydelssentrene. Sørlandssenteret er et handelssenter, plassert utenfor sentrum, og er ikke et nært bydelssenter.

Kommuneplan for Kristiansand, vedtatt 28.02.2024

Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene. Skoler og helserelatert tjenesteyting med lokalt kundegrunnlag (lege, tannlege, o.l.) skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene. Private skoler og omsorgssentre skal lokaliseres til senterområdene eller nær godt gang- og sykkelnett og høyfrekvent busstilbud.

I planbeskrivelsen er det tatt inn følgende formulering:

“ Innenfor formål kjøpesentre vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningsentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret”.

Endringsforslaget er med dette både i strid og i tråd med kommuneplanen. Økt tjenesteyting ble spilt inn til- og vedtatt i kommuneplanen, og deretter endelig avklart gjennom mekling. Tjenesteyting er derved i tråd med kommuneplanvedtaket.

Reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret vedtatt av kommunestyre 16.04.2008

Aktuell bestemmelse:

Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespising med BRA=6000m², helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med BRA= 800m² og lekeland for barn med BRA= 2300m².

Tidligere saksgang

Under arbeid med kommuneplanen mottok kommunen et innspill i fra Sørlandssenteret eiendom AS, med ønske om at arealformålet endres til "Kjøpesenter med mulighet for tjenesteytende virksomhet som treningsstudio, treningscenter, helsetjenester, servering og aktivitetstilbud". Forslaget ble innarbeidet i forslag til ny kommuneplan.

Statsforvalteren hadde innsigelse til forslaget, men under meklingen ble innsigelsen trukket på følgende vilkår:

Det åpnes ikke for arealformål tjenesteyting i kommuneplanen. I planbeskrivelsen inntas følgende formulering: "*Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningscenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret*".

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 12.06.2024 med frist 17.07.2024. Det kom inn 4 merknader. 2 av merknadene nevnes her. Alle innspillene ligger vedlagt og er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Agder fylkeskommune

Hovedformålet med *Regionalplan for senterstruktur og handel* er å styrke by-, kommune-, bydels-, og lokalsentrene i Agder. Etablering av større områder til tjenesteyting utenfor kommunens vedtatte senterstruktur vil bidra til å svekke deres funksjon. Økning fra 800 m² til 10 000m² vurderer fylkeskommunedirektøren som vesentlig, og som kommunen har gitt tilbakemelding på, er det viktig at konsekvensene for kommunens sentrumsstruktur grundig vurderes i det videre planarbeidet.

Konsekvensene av planforslaget, samt mulig vedtak av *Regionalplan for senterstruktur og handel* vil være en del av fylkeskommunedirektørens føringer ved behandling av planendringen.

Plan og byggs kommentar:
Innspillet tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder

Kommunen har slik vi ser det, gitt gode føringer for planarbeidet i oppstartsmøtet. Vi forventer at disse føringene følges opp. Skissert omfang av tjenesteyting synes å være svært høyt. Med et slikt omfang vurderer vi at dette vil føre til utfordringer for utviklingen av utvalgte lokalsentra. Vi viser til målformuleringene i SPR for BATP punkt 3 og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. I punkt 20 i nevnte forventninger fremgår at «*I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene*».

Påvirkning på nullvekstmålet må vurderes, og omfanget av tjenesteyting må tilpasses slik at måloppnåelse ikke vanskeliggjøres.

Plan og byggs kommentar:
Innspillet tas til orientering.

Ekstern medvirkning

Plan og bygg opplyste i oppstartsmøte at det ikke måtte settes i gang medvirkningsaktiviteter, men at næringsforeninger, og interesseorganisasjoner måtte varsles ved oppstart av planarbeidet. Kristiansand Næringssselskap AS, Kvadraturen Gårdeierforening AS med flere ble varslet, og krav til medvirkning anses for å være ivare tatt.

Intern medvirkning

Planforslaget ble lagt frem for samarbeidsgruppa. Det ble stilt spørsmål ved behovet for en økning på 6200 m².

Videre stilles det spørsmål ved hvor stort kundegrunnlag de enkelte virksomhetene trenger i lys av hvor mange som jobber i Sørlandsparken.

Sørlandsparken og Sørlandssenteret kan oppfattes som et bydelssenter i større grad enn Randesund. Endringen kan være med å styrke denne oppfatningen.

Kundegrunnlaget blir ikke begrenset til ansatte ved Sørlandssenteret – man vil trekke kunder fra bydelene i nærheten. Dette er ikke tilstrekkelig vurdert i planbeskrivelsen eller utredningene.

Det er ingen uenigheter i administrasjonen som påvirker den politiske behandlingen, men det er for administrasjonen uklart hvordan og hvorfor man har landet på en økning i areal i fra 800m² til 7000m².

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Endringsforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. plan og bygningsloven kap. 4, og da heller ikke krav til planprogram. Uavhengig av dette skal det alltid redegjøres for hvilke konsekvenser en plan får, og det ble i oppstartsmøtet stilt krav om at det ble foretatt en trafikkanalyse, og en vurdering av hvilke konsekvenser endringsforslaget vil få for kvadraturen og bydelssentrene.

Etter plan og bygg sin oppfatning svarer ikke mottatte analyser helt ut hvilke konsekvenser endringen gir. Med hensyn til trafikkanalysen, så er det vurdert konsekvensene av at 7000 m² bli benyttet til tjenesteyting i stedet for handel, og at endringen vil føre til en marginal reduksjon i biltrafikken. Analysen er riktig i teorien, men faktum er at det i dag står tomme lokaler som skal fylles med ny virksomhet, som igjen vil gi økt trafikk. Vi har også tidligere påpekt at økt tilbud av tjenesteyting vil kunne skape synergieffekter, og øke Sørlandssenterets attraktivitet totalt, slik at også eksisterende handelsvirksomhet vil tiltrekke seg flere kunder og dermed generere økt trafikk. Plan og bygg har i prosessen påpekt at dette bør reflekteres i vurderingene. Det er i vedlegget til trafikkanalysen i all hovedsak lagt til grunn at reiser til tjenesteytende virksomheter vil skje sammen med handelsreiser. Etter plan og bygg sin vurdering vil ikke dette nødvendigvis være tilfelle. Dette avhenger av hvilke tjenester som etablerer seg i området. Eksempelvis vil helsetjenester, som er timebasert, kunne medføre enkeltreiser, mens andre tjenester vil bli benyttet sammen med handel.

Plan og bygg har også gitt tilbakemelding om at vi synes det er gjort for få vurderinger av hvilke konsekvenser endringen får for lokalsentrene og bydelssentrene. Konsekvensanalysen burde etter plan og bygg sin vurdering underbygges bedre med fakta og faglige vurderinger som kan etterprøves. Det er konkludert med at frykten for utarming av Kvadraturen eller bydelssentrene ikke er reell. Plan og bygg savner som nevnt en bedre begrunnelse for konklusjonen, som bør underbygges med fakta (omsetning, tomme lokaler, handelslekkasje osv.). Det er i oppfølgingsnotatet til konsekvensanalysen sagt at det ikke finnes bedre fakta eller faglige vurderinger som

grunnlag for en konsekvensvurdering. Civitas har bygget rapporten på det som er av foreliggende tall og faktagrunnlag, resonnement, kunnskap og innsikt som er erfaringsbasert ut fra faglige vurderinger på området. Etter plan og bygg sin vurdering ville konkrete tellinger, intervjuer eller andre metoder kunne gitt et annet bilde, men innsendte analyser legges til grunn når saken nå legges ut på høring.

Det er i samfunnsdelen til kommuneplanen sagt at boligbygging primært skal skje i Kvadraturen og tilgrensende områder, i og nær bydelssentrene og lokalsentrene, og i områder med høyfrekvent busstilbud. Store nye boligområder er under utvikling i Benestad-området siden de har naturlig tilknytning til Rona/Strømme (Randesund bydelssenter). Det vil med bakgrunn i dette være naturlig å vektlegge Randesund bydelssenter med tanke på tjenesteytende virksomheter.

Et annet moment i saken er tidsaspektet. Det søkes om en endring av reguleringsplanen for sørlandssenteret og Bergsenteret nå, som kan bli vedtatt før sommeren 2025. Randesund bydelssenter er under planlegging, og vil ikke bli utviklet før om noen år frem i tid. Virksomheter som etablerer seg på senteret nå, vil med stor sannsynlighet bli værende på senteret, og kunne vanskeliggjøre utviklingen av Randesund bydelssenter. Over lang tid og i flere general- og kommuneplanperioder har det vært jobbet med å lage et bydelssenter for Randesund, uten at man har lyktes med å etablere et attraktivt bydelssenter. Det pågår nå flere parallelle prosesser i området rundt Rona-Strømme. Sammen med boligbyggingen på Benestad kan dette gi grunnlaget for å kunne etablere et velfungerende bydelssenter for Randesund. Det er derfor svært uheldig om det etableres store arealer med tjenesteyting i Sørlandssenteret nå, som vanskeliggjør etablering av tjenesteyting i Randesund bydelssenter, samtidig som de også øker Sørlandssenterets attraktivitet for kunder fra hele byen.

Barn og unges interesser

I tilknytning til barn og unges interesser vil ikke planforslaget gi noen direkte påvirkning, ettersom forslaget "kun" omhandler endret arealbruk av eksisterende kjøpesenter.

Universell utforming

Dagens bygningsmasse har vært benyttet til handel (og kjøpesenter) siden etablering, slik at bygningsmessige forhold har løpende blitt oppdatert i henhold til endringer i krav til universell utforming. På tilsvarende måte vil fremtidige endringer av areal som skal tilpasses nye virksomheter måtte utføres i tråd med gjeldende krav til universell utforming, samt eventuelle nye fremtidige krav.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planendringen legger kun til grunn at eksisterende arealer kan benyttes til nye funksjoner. Det er et overordnet mål at man skal legge til rette for reduksjon i klimagassutslippene, dette bl.a. igjennom redusert transport og effektiv bruk av eksisterende bygninger. Veksten gir økt behov for kortreiste helsetjenester for ansatte i parken, som er bra både for lokalmiljø og klima.

Faktisk endring i transportbehovet fremstår som noe uklart, siden den teoretiske beregningen ikke hensyntar dagens tomme lokaler som på sikt kan fylles med tjenesteyting. Faktum er at synergien mellom handel og tjenesteyting vil øke Sørlandssenterets attraktivitet («alt på ett sted»), som igjen kan medføre økt transport. Det er også uklart hva slags tjenesteyting som blir etablert, og hvor kundene reiser fra. Det er derfor usikkert i hvilken grad planendringen vil gi økt transport med tilhørende negative klimakonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget omfatter kun mulighet for alternativ bruk innenfor eksisterende bygningsmasse. Endringene har ingen konsekvenser for naturmangfold.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Senterstruktur

Sørlandsparken ble etablert som et industriområde i 1977. Den vesentligste endringen var da forretninger og handel ble innført med Sørlandssenterets etablering i 1987. Sørlandssenteret er etablert i utkanten av Kristiansand, og er ikke definert som et lokal- eller bydelssenter i kommuneplanen. Omregulering av området, i den grad det søkes om, vil etter plan og bygg sin oppfatning, kunne føre til en forflytning av tjenester som man i utgangspunktet ønsker å beholde i bydels- og lokalsentrene. Altså vil sørlandssenteret bli en direkte konkurrent til sentrene, og kanskje da spesielt til Randesund bydelssenter som er under utvikling.

Plan og byggs anbefaling og konklusjon.

Plan og bygg ønsker å understreke at vi legger kommuneplanen, med tilhørende planbeskrivelse til grunn ved behandling av endringsforslaget. Det åpnes i kommuneplanen opp for økt tjenesteyting på Sørlandssenteret og Bergsenteret, gjennom regulering, og i en regulering skal konsekvensene belyses.

Det arbeides i dag med regulering av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner, samt fleksible kontor- og undervisningslokaler for helserelaterte tjenester på Eg. Dette planforslaget bygger opp om Eg sykehusområde som et senter for helserelaterte tjenester med et bredt spekter av spesialisering og med høy kompetanse. Omsøkte endringsforslag åpner opp for følgende typer tjenesteyting: "Helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt". Dette betyr at det ut fra plan og bygg sin vurdering kan oppstå konkurranse mellom Eg og Sørlandssenteret i forhold til enkelte helserelaterte virksomheter.

Plan og bygg har i arbeidet forsøkt å vurdere om den enkelte type tjenesteyting er et tilbud som betjener de ansatte i parken og/eller nærområdet, eller om det er av en slik art at det trekker kunder fra andre sentra (og derved svekker de). Dette fremkommer ikke tydelig av analysene. Etter plan og bygg sin vurdering vil størrelsen på arealene det søkes om, føre til at tilbudet ikke bare vil benyttes av ansatte, men også trekke kunder i fra nærområdene. Et scenario med et økt tjenestetilbud som overskrider normaletterspørsel vil være avhengig av å trekke kunder utenfor nærområdet, og således ha en negativ effekt for andre sentra i Kristiansand og Lillesand.

Plan og bygg ønsker avslutningsvis å understreke at det er fornuftig at tomme lokaler på senteret kan tas i bruk til annen virksomhet, men at vi er usikre på hvorvidt det på nåværende tidspunkt er riktig å åpne opp for så mye som 7000m² til tjenesteytende virksomhet. Plan og bygg anbefaler at forslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 22.01.2025

Punkt 37/25: Skolebehovsplan for Kristiansand

Bilag

Vedtak Form, 12022025, Sak 12/25, Skolebehovsplan for Kristiansand

Vedtak byst, 05032025, Sak 12/25, Skolebehovsplan for Kristiansand

Oppsummering høringsinnspill til skolebehovsplanen

Fagrapport_klimagassvurdering_materialer

Høringsutkast_Skolebehovsplan Kristiansand_DEL 2 (6)

Fagrapport_klimagassvurdering_energi

Klimagassvurdering_fellesrapport_skolebehovsplan

Fagrapport_klimagassvurdering_Transport i drift

Innspill BUR, Elevombud, Utdanningsforb., Ungdommens bystyre

Innspill Songdalen B

Innspill Fiskå-Karuss

Innspill Søgne U

Innspill fra Lindebøskauen-Møvig

Innspill Grim

Innspill Randesund

Innspill Songdalen U

Innspill Torridal-Mosby

Innspill Langenes B

Innspill Voiebyen-Sjøstrand

Protokoll Råd for personer med funksjonsnedsettelse 06.02.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024019784
Saksbehandler Svein Tore Kvernes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2024-25	04.02.2025	5/25
2 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	37/25
3 Oppvekstutvalget	11.02.2025	11/25
4 Bystyret	05.03.2025	
4 Formannskapet	12.02.2025	12/25

SKOLEBEHOVSPLAN FOR KRISTIANSAND

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 37/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Areal og miljøutvalget tar saken til orientering. Realitetsdebatten utsettes til møte i Oppvekstutvalget 11.02.25.
(9/2)

Habilitet:

Repr. Atle Aasen (KRF) ønsket at utvalget skulle vurdere hans habilitet da hans onkel er rektor på en angjeldende skole.

Votering:

Repr. Atle Aasen (KRF) ble enstemmig erklært habil og tiltrådte møtet.
Fvl. § 2, bokstav b.

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Rosseland og Tunballen slås sammen med skolested på Tunballen fra skoleåret 2026/27. Rosseland skole legges ned.
2. Ungdomstrinnet i Midtre Vågsbygd samles på Karuss ved å utvide skolen. Fiskå skole legges ned. Slettheia skole utvides for å ha plass til elevene fra barnetrinnet på Karuss
3. Solholmen skole blir barneskole for alle elever på 1.-4. trinn fra delområde Grim. Krossen skole blir barneskole for elever på 5.-7. trinn fra tilsvarende område fra skoleåret 2026/27.

4. Tangvall og Tinntjønn skole slås sammen ved å utvide Tangvall skole. Tinntjønn skole legges ned.
5. Lindebøskauen og Møvik skole slås sammen ved å utvide Møvig skole. Lindebøskauen skole legges ned.
6. Skolestruktur Indre Randesund anbefales utredet grundigere og fremmes ved rullering av økonomiplan 2026/29.
7. Sammenslåing av Langenes og Nygård skoler på Nygård, og legge ned Langenes skole anbefales ikke.
8. Sammenslåing av Sjøstrand og Voiebyen skoler på Voiebyen, og legge ned Sjøstrand skole anbefales ikke.
9. Sammenslåing av ungdomstrinnet på Finsland og Songdalen ungdomsskole på SUS vurderes på nytt når det blir kapasitet på SUS.
10. Sammenslåing av barnetrinnet på Mosby og Torridal ved å utvide Mosby vurderes på nytt når det inntreffer større behov for oppgradering av bygningsmassen på skolene.
11. Gjennomføring av strukturtiltakene innarbeides ved rullering av økonomiplanen.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal og miljøutvalget tar saken til orientering. Realitetsdebatten utsettes til møte i Oppvekstutvalget 11.02.25.»

MDG og PP fremmet følgende 3 fellesforslag:

1. «1. Rosseland skole legges ikke ned.»
2. «2. Skolestrukturen i Midtre Vågsbygd endres ikke.»
3. «5. Lindebøskauen skole legges ikke ned.»

Voteringer:

Høyres forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Jan Kristian Sæbø (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

Kommunedirektørens innstilling ble ikke votert over.

MDG sine 3 forslag følger saken uten votering.

10.02.2025

Punkt 38/25: Bydelsfondet statusrapportering 2024

Bilag

Vedlegg 1. Driftsmidler

Vedlegg 2. Investeringsmidler



PARKVESENET
Utviklingsenheten parkvesenet

Dato 5. desember 2024
Saksnr.: 2024030761-1
Saksbehandler Margrete Havstad
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal
Tone Iglebæk

Saksgang

Kultur- og idrettsutvalget
Areal- og miljøutvalget

Møtedato

23.01.2025
06.02.2025

Bydelsfondet statusrapportering 2024

Forslag til vedtak

[Statusrapporteringen for bydelsfondet tas til orientering.](#)

Sammendrag

Bydelsfondet består av driftsmidler og investeringsmidler.

Driftsmidlene skal benyttes til mindre fysiske tiltak, og til aktiviteter og arrangementer med åpen, inkluderende profil. Driftsmidlene for 2024 var på 2.8 mill. kr og har blitt utbetalt etter søknader fra velforeninger, borettslag og andre lag og foreninger.

I 2024 kom det inn til sammen 72 søknader før alle driftsmidlene var utbetalt i mai. Av de 72 søknadene som kom inn, ble 51 innvilget. Total søknadssum var på 5.2 mill. kr. Gjennomsnittlig utbetaling har vært på rundt 55 000 kr.

Investeringsmidlene skal benyttes til større fysiske tiltak på kommunal eiendom. Investeringsmidlene var i 2024 på 2,5 mill. kr, og hadde søknadsfrist 1. oktober. I fjor mottok kommunen 9 søknader om investeringsmidler innen fristen. Tre av disse prosjektene er valgt ut og vil bli realisert i løpet av 2025.

Parkvesenets erfaring er at begge søknadsordningene, både driftsmidler og investeringsmidler, bidrar til mye lokalt engasjement og dugnadsinnsats. Midlene blir brukt til arrangementer, tiltak og oppgradering av leke- og møteplasser som er til stor glede for mange.

I 2025 er bevilgningene til bydelsfondet redusert i omfang. Driftsmidlene er redusert med 1 mill. og er nå på 1.8 mill. kr. Flere søknader vil dermed få avslag, spesielt de som har fått tildelt midler tidligere. Investeringsmidlene er på 2.5 mill. kr også i 2025, men dette er siste året denne søknadsordningen får bevilgning.

Vedlegg:

Driftsmidler: Oversikt over søknader og tildeling 2024

Investeringsmidler: Oversikt over søknader og tildeling 2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bydelsfondet er en todelt søknadsordning som består av driftsmidler og investeringsmidler. Driftsmidlene tildeles fortløpende etter hvert som søknader kommer inn, og brukes til fysiske tiltak og til gjennomføring av aktiviteter/arrangementer.

Investeringsmidlene har søknadsfrist 1.oktober. Disse midlene utbetales ikke, men brukes av kommunen i samarbeid med søker til etablering av fysiske tiltak på kommunal eiendom. I tråd med retningslinjene for bydelsfondet, administreres bydelsfondet av Parkvesenet i nært samarbeid med Innbyggerdialog.

Ifølge retningslinjene skal det årlig legges fram for politikerne hvordan midlene fra bydelsfondet er benyttet. Denne saksframstillingen omhandler tildeling av driftsmidler i 2024. I tillegg informeres det om hvilke investeringsprosjekter som er ferdigstilt, hvilke som er under realisering, og hvilke som planlegges gjennomført i 2025.

Driftsmidler 2024

I løpet av 2024 kom det inn 72 søknader om driftsmidler før midlene var brukt opp. Av disse søknadene ble 51 innvilget.

- Antall søknader fra velforeninger og borettslag: 47
- Antall søknader fra andre (idrettslag mm.): 25

Total søknadssum: 5 209 660 kr.

Det ble utbetalt: 2 800 000 kr.

Gjennomsnittlig utbetalingsbeløp: ca. 55 000 kr.

Utbetalingene er fordelt som følger:

- Utbetaling til fysiske tiltak: 2 385 006 kr (85 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling til aktiviteter og arrangementer: 415 000 kr (15 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling nordvest (områdene nord og vest for Kvadraturen - Vågsbygd, Grim, Mosby, Søgne, Songdalen): 1 121 006 kr (40 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling sentrum (Kvadraturen og Eg): 0 kr
- Utbetaling øst (Områdene øst for Otra): 1 679 000 (60 % av utbetalt beløp)

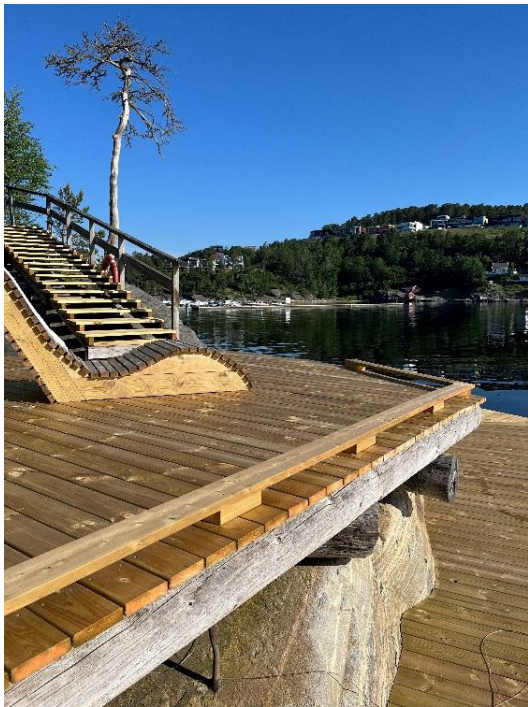
21 søknader er avslått. Bakgrunnen for avslagene er i hovedsak at søknadene er utenfor formålet for bydelsfondet, eller at det er gitt midler til samme område tidligere år. (Derfor ingen tildelinger til sentrum dette året)

Ved tildeling av driftsmidler til fysiske tiltak så skiller man på om tiltaket skal realiseres på kommunal eller privat grunn. På kommunal grunn kan velforeninger og andre maksimalt motta 100 000 kr uten å måtte følge reglene for offentlige anskaffelser. I praksis har derfor denne beløpsgrensen blitt innarbeidet ved tildelinger til tiltak på kommunal grunn.

Hvis tiltaket realiseres på privat grunn, med god tilgang for allmennheten, så gjelder ikke grensen på 100 000 kr.

Eksempler på hva driftsmidlene er brukt til:

Gimlekollen Velforening: Sette i stand offentlig tilgjengelig brygge i Eidsbukta. Tilskudd: 63 000 kr.



Tranestien, Sandloveien og Heilosvingen vel: Oppgradering av lekeplass med huske, sklie og vippe, tilhørende fallunderlag og gjerde. Tilskudd: 100 000 kr.



Fidjekilen Velforening: Oppgradering av lekeplass i Trossestien med huskestativ, armgang og vippedyr med tilhørende fallunderlag. *Tilskudd: 75 000 kr.*



Bragdøya kystlag: Merke 7 km turstier på Bragdøya og Langøya med skilt og kart. *Tilskudd: 15 500 kr.*



Songdalen Jeger og fiskeforening: Bidrag til ungdomssatsning, tilrettelegging for alle og ny leirduekaster. Tilskudd 50 000 kr.



Nodelandsheia Frisbeegolf-klubb: etablere frisbeegolfbane i nærheten av Tunballen skole. Tilskudd: 50 000 kr.



Tverrveien Velforening: Tverrfestivalen – nabolagsfest. Tilskudd: 20 000 kr.



Investeringsmidler

Det har vært et etterslep på realisering av investeringsprosjektene. Parkvesenet har dette året jobbet med å få realisert søknader fra 2021 til 2023 som har fått tildelt midler. Landskapsplaner er utarbeida av Parkvesenet i tett dialog med søker, slik at sluttresultatet er blitt slik beboerne i området ønsket seg.

Investeringsmidler 2024

Det er valgt ut tre prosjekter som skal realiseres i 2025. Parkvesenet vil tegne planer og kostnadsberegne prosjektene før de legges ut på anbud. Tilbud på gjennomføring av investeringsprosjektene må innhentes i tråd med reglene om offentlige anskaffelser før de igangsettes.

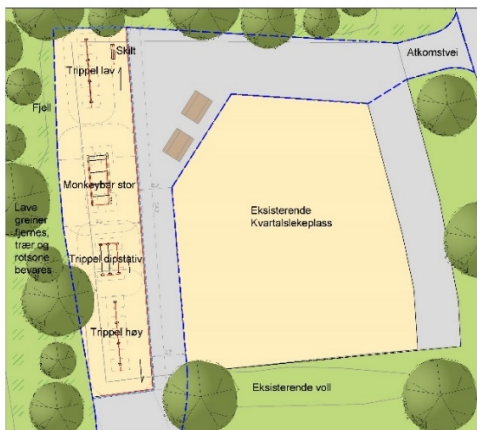
I 2024 er følgende områder valgt ut:

- Grimsmyra velforening: Oppgradering av «Myra» langs Artillerivollen. Tildeling: 1.100.000, -.
- Justvik velforening: Oppgradere senterområdet. Tildeling 1.100.000, -.
- Velforeningen for lekeplassen Tjønneveien: Opprustning av lekeplass og ballbane. Tildeling: 250 000,-.

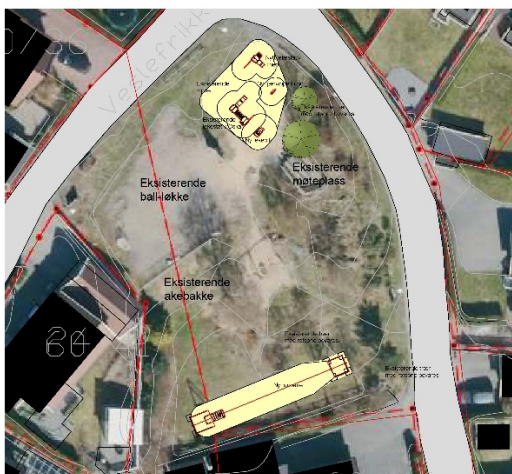
Investeringsmidler 2023

I 2023 ble det valgt ut 3 prosjekter som realiseres med bydelfondets investeringsmidler:

Odderhei Velforening søkte om treningspark med tufteapparater rett ved eksisterende lokalpark, fotballbane og turveiforbindelse. Det ble satt av 360 000,- til prosjektet. Treningsparken er ferdigstilt, og blitt et populært tilskudd i området. Nedenfor vises plan og bilde av ferdig resultat:



Veslefrikkveien velforening søkte om midler til å oppgradere lokalparken. De ønsket å bytte ut en eksisterende taubane med en ny, i tillegg til å montere 3 mindre lekeapparater med tilhørende fallunderlag. Disse lekeapparatene var allerede kjøpt inn av velet for andre midler. Det ble satt av 350 000,- til prosjektet. Lekeplassen er mye benyttet og oppgraderingen er til stor glede for både barnehager og beboerne i området. På neste side vises plan og bilde av ferdig resultat:



Sødal terrasse Vel søkte om midler til å etablere en lokalpark på eksisterende ball-løkke/riggplass bak Sødal bedehus. Det ble satt av 695 000,- til prosjektet. På grunn av flere utfordringer på denne tomten, har planleggingen tatt litt tid. Prosjektet vil bli satt ut på anbud denne vinteren, og realiseres i løpet av 2025. Nedenfor vises plan og flyfoto av dagens situasjon:



Investeringsmidler 2022

Det er 4 investeringsøknader fra 2022 som er ferdigstilt eller er under realisering. Disse vil bli ferdig opparbeidet i løpet av vår/sommer 2025.

Bråvann velforening søkte om midler til oppgradering av eksisterende ballbinge langs Kjos Ringvei. Omsøkt sum var på 555 000,-. Prosjektet ble en god del dyrere enn omsøkt sum. Tiltaket er spillemiddelberettiget, og spillemidler vil dekke noe av de ekstra kostnadene.

Bildene på neste side viser området før og etter oppgraderingen:



Dvergsnes felt B søkte om midler til mange ulike prosjekter, men i en prioritering, ble det bestemt at vi skulle realisere lys på balløkke på Dvergsnesheia. Det ble satt av 200 000,- til prosjektet. Prosjektet er ferdigstilt.

Bildene nedenfor viser beliggenhet og ny situasjon med lys:



Randesund bydelsråd søkte om badebrygge på en mye brukt badeplass i Drangsvann. Omsøkt sum var 300 000,-. Det er lagt ut en landfast flytebrygge i betong med badetrapp. Det er noe penger igjen på prosjektet. Det er planlagt å utbedre atkomst og etablere en plass for benker. Arbeidet er planlagt utført i vinter.

Bildene på neste side viser beliggenheten i nærheten av Sukkevann idrettspark og ny badebrygge.



Svarttjønneheia Velforening søkte om ny lokalpark langs Svarttjønneheia. Omsøkt sum er 1 100 000,-. Prosjektet blir mest sannsynlig dyrere enn omsøkt sum, men deler av prosjektet vil være spillemiddelberettighet.

Parkvesenet har utarbeidet en landskapsplan som legges ut på anbud. Det er et mål av lokalparken ferdigstilles før sommeren 2025.

Landskapsplanen nedenfor viser hvordan området skal utvikles og dagens situasjon før opparbeidelse:



Investeringsmidler 2021

I 2021 ble 7 prosjekter tildelt investeringsmidler fra bydelsfondet. Fire av disse prosjektene er ferdigstilt og rapportert for tidligere. Ett av disse prosjektene utsettes på ubestemt tid – det gjelder søknaden fra Oddersjaa ski- og skøyteklubb. Realiseringen av denne søknaden avventer ny 11er bane i samme område, da det er hensiktsmessig at disse tiltakene sees i sammenheng.

To av investeringsprosjektene er ferdigstilt i 2024:

Brattbakken borettslag søkte om en oppgradering av kvartalslekeplassen rett vest for Musseronstien. Omsøkt sum var på 230 000,-.

Bildene på neste side viser lekeplassen før og etter oppgradering:



Hellemyr velforening søkte om oppgradering av kvartalslekeplass og balløkke i Bydalsveien. Omsøkt sum var på 500 000,-.

Vanskelige grunnforhold gjorde oppgraderingen en god del dyrere enn omsøkt sum. Deler av de ekstra kostnadene kan dekkes med spillemidler.

Bildene nedenfor viser lekeplassen før og etter oppgraderingen:



Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bydelfondets driftsmidler går til aktiviteter, arrangementer eller fysiske tiltak på kommunal eller privat grunn.

Det er en forutsetning for tildeling av midler til kommunale møteplasser (tidligere sandlekeplasser), at velforeningen tegner driftsavtale med kommunen, og står for videre drift og vedlikehold. Siden mye av arbeidet med oppgradering av de minste lekeplassene er utført på dugnad, må Parkvesenets lekeplasskontrollører noen ganger ut på befaring for å sjekke at tiltaket er trygt og riktig utført.

Ved tiltak på lokalparker (tidligere kvartalslekeplasser) vil Parkvesenet i utgangspunkt få merarbeid med tanke på drift og vedlikehold. Dette får et større fokus i tildelingene framover, fordi det ikke er økonomi til å overta driftskrevende anlegg.

Bydelfondets investeringsmidler går kun til tiltak på kommunal grunn. Parkvesenet får ansvar for fremtidig vedlikehold. Enkel drift og vedlikehold er derfor førende for utforming av prosjektene.

Erfaringer med bydelsfondet

Parkvesenets erfaring er at begge søknadsordningene, både driftsmidler og investeringsmidler, er godt kjent, populære og bidrar til mye lokalt engasjement og dugnadsinnsats. Midlene har blitt benyttet til arrangementer, tiltak og oppgradering av leke- og møteplasser som er til stor glede for mange.

Driftsmidler

Administrasjonen opplever at bydelsfondet som tilskuddsordning er godt kjent, og til stor glede blant byens befolkning. Mange av tiltakene som tildeles midler, gir ny giv og dugnadsinnsats i lokalmiljøene rundt om i kommunen.

Vi erfarer også at de som søker om driftsmidler synes dette er en enkel og rask måte å skaffe finansiering på. Som regel går det bare et par uker fra søknad om driftsmidler er mottatt til søker får svar og eventuell utbetaling.

Alle søknader om driftsmidler legges fram for Innbyggerdialog fulgt av Parkvesenets vurdering. Dette har vist seg å være en effektiv måte å håndtere søknadene på, og man sikrer med dette at også Innbyggerdialog får kjennskap til hva som gjennomføres av tiltak og arrangementer.

Flere velforeninger benytter muligheten til å søke om tilskudd til flere prosjekt, eller at de søker om midler hvert år. Det er ønskelig at bydelsfondets driftsmidler skal fordeles til mange ulike prosjekter og arrangementer i hele kommunen. Velforeninger eller lag/foreninger som har fått midler tidligere, kan derfor få avslag.

Vi har også sett tendens til at det kommer inn søknader på midler fra bydelsfondet til tiltak som overlapper det andre kommunens søknadsordninger er ment for. Disse søknadene får også avslag med henvisning til hvilken annen søknadsordning som de kan søke på.

Det er satt krav om at de som blir tildelt midler må sende inn rapport. Rapporten skal inneholde en beskrivende tekst, bilder enkelt regnskap og/eller kopi av kvitteringer og fakturaer. Det blir som regel satt frist for rapportering ett år fram i tid. Det er få rapporter som kommer inn automatisk. Det er derfor blitt praksis at ingen kan få tildelt midler på nytt uten at tidligere midler er rapportert for.

Investeringsmidler

Når det gjelder bydelsfondets investeringsmidler, så går disse i sin helhet til fysiske tiltak på kommunal eiendom. Parkvesenets kompetanse på slike prosjekter er avgjørende for best mulig detaljprosjektering og realisering av disse. Også disse søknadene forankres hos Innbyggerdialog før endelig beslutning om realisering.

Etter utvelgelse av hvilke investeringsprosjekter som skal realiseres, har Parkvesenet ansvar for detaljprosjektering, kostnadsberegning og byggeledelse. Vi ser at det ofte kan komme opp uforutsette ting som kan gjøre prosjektene mer tidkrevende enn først antatt. Det kan for eksempel være vanskelige grunnforhold, rør og ledninger i grunnen eller annet. Det er et mål at de aller fleste investeringsprosjektene vil bli ferdig realisert i løpet av 2025.

Punkt 39/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 6.2.2025

Bilag

100 E12 Konsul Wilds vei 20A - varsel om opheving av reguleringsplan

1149 E1 Detaljregulering, mindre endring av reguleringsplan for Sørskauen - øst for Holteveien - delfelt BFS10 - vedtak

201802 E1 Del av Søvigheia - arbeid med mindre endring av reguleringsplanen avsluttes

19700129 E3 Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 47 - høring

Bliksheia 16 - 58_231 - Statsforvalterens behandling ove tillatelse til oppføring av tilbygg og terrasse



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	06.02.2025	39/25

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 6.2.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 06.02.2025 SAK 39/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

10.02.2025

Punkt 40/25: Lukket