

REFERAT |KRS| Bystyret (2015-2019) d. 20-01-2016

Møtedato Onsdag d. 20. januar 2016 kl. 17:00

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Melding til bystyret: Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for oppvekstsektoren.....	3
Orientering om kommunesammenslåingsprosessen.....	5
Godkjenning av protokoller fra bystyrets møter 09.12.15 og 16.12.15.....	7
Tobienborg - sentrumsområde - detaljregulering - sluttbehandling.....	9
Hustofta vest – detaljregulering – klagebehandling.....	25
Møte- og arbeidsplan for 2016 - Kontrollutvalget i Kristiansand kommune.....	32
Interpellasjon fra repr. Carl Petter Benestad, V, vedr. "Landstrøm på Kristiansand havn".....	34

Sak 1/16: Melding til bystyret: Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for oppvekstsektoren

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 16092015, Sak 117/15, Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for Oppvekstsektoren i Kristiansand

Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for Oppvekstsektoren i Kristiansand

Kvalitets- og utviklingsmelding 2015.pdf



Dato 11. januar 2016
Saksnr.: 201302426-19
Saksbehandler Arild Rekve

Saksgang
Bystyret

Møtedato
20.01.2016

Melding til bystyret: Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for oppvekstsektoren

Bystyret behandlet i møte 16.09.15 nevnte melding og fattet følgende vedtak:

[Bystyret slutter seg til Oppvekstdirektørens forslag til Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for Oppvekstsektoren i Kristiansand.](#)

Innstilling og saksprotokoll vedlagt.

Selv om bystyret allerede har behandlet saken, ønsker ordføreren at det nye bystyret skal få anledning til en generell politisk debatt hva angår barn og unges oppvekstsvilkår underlagt oppvekstsektorenes ansvarsområder og som er omtalt i meldingen.

Meldingen fremmes uten forslag til vedtak, men bystyrets synspunkter forutsettes fremmet som skriftlige merknader og vil fremkomme av protokollen.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arild Rekve
Oppvekstdirektør

Vedlegg:
Kvalitets- og utviklingsmelding 2015 for oppvekstsektoren, innstilling og saksprotokoll

Sak 2/16: Orientering om kommunesammenslåingsprosessen

Vedlegg

Sammenstilling av kommunestyrevedtak i Knutepunkt Sørlandet.pdf

Utkast til intensjonsavtale K5 revidert 5 jan.pdf



Dato 11. januar 2016
Saksnr.: 201405256-35
Saksbehandler Tor Sommerseth

Saksgang
Bystyret

Møtedato
20.01.2016

Orientering om kommunestrukturprosessen – bystyret 20.01.16

Bystyret vedtok i møte 16.09.15 at Kristiansand kommune kan gå inn i forhandlinger med nabokommunene Birkenes, Iveland, Lillesand, Songdalen, Søgne og Vennesla.

Kopi av tilsvarende vedtak i alle Knutepunkt kommunene fremgår av vedlegg. Som her fremgår vedtok Vennesla og Iveland ikke å inngå i slike forhandlinger.

De respektive forhandlingsutvalg hadde sitt første møte 16.11.15 og et arbeidsseminar 14. og 15. desember 2015. Etter dette er det utarbeidet et første utkast til intensjonsavtale som nå er til vurdering i de fem kommunene.

Nytt forhandlingsmøte er fastsatt til 27. og 28. januar, og det forutsettes at forhandlingene skal være avsluttet innen utgangen av februar 2016.

Hva angår innhold og status i forhandlingene vises til ordførerens orientering i bystyremøtet 20.01.16.

Forslag til vedtak

[Bystyret tar ordførerens redegjørelse til orientering.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Vedlegg:
Intensjonsavtale

Sak 3/16: Godkjenning av protokoller fra bystyrets møter 09.12.15 og 16.12.15

Vedlegg

Protokoll Bystyret 16.12.2015

Vedlegg 1 AP SV Rødt budsjett og handlingsprogram 2016 - 2019.pdf

Vedlegg 2 H KRF FRP V PP SP budsjett og handlingsprogram 2016-2019.pdf

Vedlegg 3 MDG Kommunebudsjett 2016-2019.pdf

Vedlegg 4 DEM budsjettforslag 2016-2019.pdf

Protokoll Bystyret 09.12.2015



Dato 8. januar 2016
Saksnr.: 201600005-1
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Bystyret

Møtedato
20.01.2016

Godkjenning av protokoller fra bystyrets møter 09.12.15 og 16.12.15

Forslag til vedtak

1. Bystyret godkjenner protokoll fra bystyrets møte 09.12.15.
2. Bystyret godkjenner protokoll fra bystyrets møte 16.12.15.

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll bystyrets møte 09.12.15
Protokoll bystyrets møte 16.12.15

Sak 4/16: Tobienborg - sentrumsområde - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYUTVIK, 14012016, Sak 5/16, Tobienborg - sentrumsområde - detaljregulering - sluttbehandling

Vedtak BYUTVIK, 14012016, Sak 5/16, Tobienborg - sentrumsområde - detaljregulering - sluttbehandling

Plankart på bakke.pdf

Bestemmelser 181215.docx

Plankart kjeller.pdf

Planbeskrivelse.docx

oppsummering_merknader_221015.docx

Tobienborg gjeldende-bestemmelser.doc

Tobienborg gjeldende reguleringsplan.pdf

Saksprotokoll BUS 270815.pdf

Arkivsak-dok. 201115168-77
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	14.01.2016
Bystyret	20.01.2016

Tobienborg – sentrumsområde – detaljregulering - sluttbehandling



Oversiktskart, området ligger innenfor rød markering

Sammendrag

Planområdet ligger på Oddemarka i bydelen Lund i Kristiansand kommune og er nærmeste nabo til den verneverdige Tobienborg gård. Planområdet avgrenses i vest av St. Olavs vei, i nord av alléen til Tobienborg gård, i sør av Sleipners vei og i øst av Tobienborg gård, og omfatter Tobienborg plantemarked. Det er kort gangavstand fra bussholdeplasser i Østerveien. I nærområdet ligger Oddernes kirke og Oddemarka ungdomsskole.

Forslaget viser 4 blokker i 3 - 5 etasjer med et felles garasjeanlegg i kjeller. Blokkbebyggelsen er utformet som mindre blokker med store balkonger. Takform varierer mellom pulttak og mønetak. Utnyttelsen økes fra gjeldende plan på 5800 m² til ca 7500 m². Overbygget sykkelparkering, parkeringsanlegg og utkragede balkonger er ikke tatt med i beregning av utnyttelsen. I planen er det foreslått maks 75 boenheter med parkeringsdekning på 1,25 p.plasser/boenhet i kjeller. Foreslått uteoppholdsareal er 50m²/ boenhet. Sandleksplass er vist mellom blokkene.

I tillegg skal det opparbeides parkmessig uteareal i området merket f_BUT foran den vernede Tobienborg gårds hovedbygning. Området f_BUT viser hensynsone for automatisk fredete kulturminner med id 122993, og skal det foretas arkeologiske undersøkelser før tiltaket iverksettes. Det skal avklares om det finnes flere kulturminner i planområdet før iverksetting av tiltak.

Sentrale problemstillinger

- Nærheten til Tobienborg gård og vernet allè skal hensyntas i planforslaget.
- Forslaget utfordrer kommuneplanens krav og gjeldende regulering til størrelse på uteoppholdsareal på 80 m² pr. boenhet.
- Forslaget utfordrer gjeldende regulering med høyder på maks 4 etasjer og økt utnyttelse.
- Forslaget oppfyller ikke kommuneplanens krav om sol på sandlekeplass merket BLK.
- Uteoppholdsarealet f_BUT ligger på et område med automatisk fredete kulturminner.
- Det stilles rekkefølgekrav om arkeologiske undersøkelser i området H570_2.

Teknisk direktørs vurdering og prioritering.

Forslaget forholder seg til bygningsstrukturen i området som viser mindre, selvstendige blokker med åpne, grøntarealer rundt. Gjeldende plan indikerer karrebebyggelse som vi mener passer dårlig inn i dette området.

Hensynet til Tobienborg gård hovedbygning som kulturminne og vernet allè er en sentral del av planprosessen. Bygg C i planområdet har fått avstand og høyder som hensyntar verneinteressene. Allèen består av kastanjetrær. I vurderingsrapport datert 17.07.2011, kommer det frem at mange av trærne er i dårlig tilstand. Utbygger og eier av alleen er enige om utbytting av trær på begge sider og oppgradering av allèen i samarbeid med parkvesenet og byantikvaren.

Høyder og utforming av bygningene gjør at akseptable solforhold på utearealer er vanskelig å oppfylle. Med å akseptere mindre uteoppholdsareal enn 80m²/ bruksenhet skal utearealene ha godkvalitet og sol. Lekeplassen, merket BLK på plan, skal oppfylle kravene i kommuneplanen om sol på halve arealet kl. 15.00 vårjevndøgn. Dette lar seg ikke gjøre. Det er derfor valgt å opparbeide park med sandlek på f_BUT, i tillegg til BLK, som ligger mellom blokkene. Man vil da få uteoppholdsareal som oppfyller gode solforhold.

Riksantikvaren har i dette tilfellet, konkludert med at en arkeologisk utgraving vil være mest hensiktsmessig for å sikre kulturminneverdien bosetnings- og aktivitetsområdet med ID122993. Det skal foretas en arkeologisk utgravning av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet ID122993, samt arkeologisk undersøkelse på arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret, merket H570_2, før tiltak igangsettes.

Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Tobienborg sentrumsområde, sist datert 18.12.2015, med bestemmelser sist datert 18.12.2015.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og samferdselsanlegg skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, på bakke, sist datert 18.12.2015.
2. Plankart, kjeller, sist datert 18.12.2015.
3. Bestemmelser, sist datert 18.12.2015.
4. Planbeskrivelse, sist datert 18.12.2015.
5. Oppsummering merknader, datert 22.10.2015.
6. Tobienborg, gjeldende bestemmelser.
7. Tobienborg, gjeldende reguleringsplan.
8. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

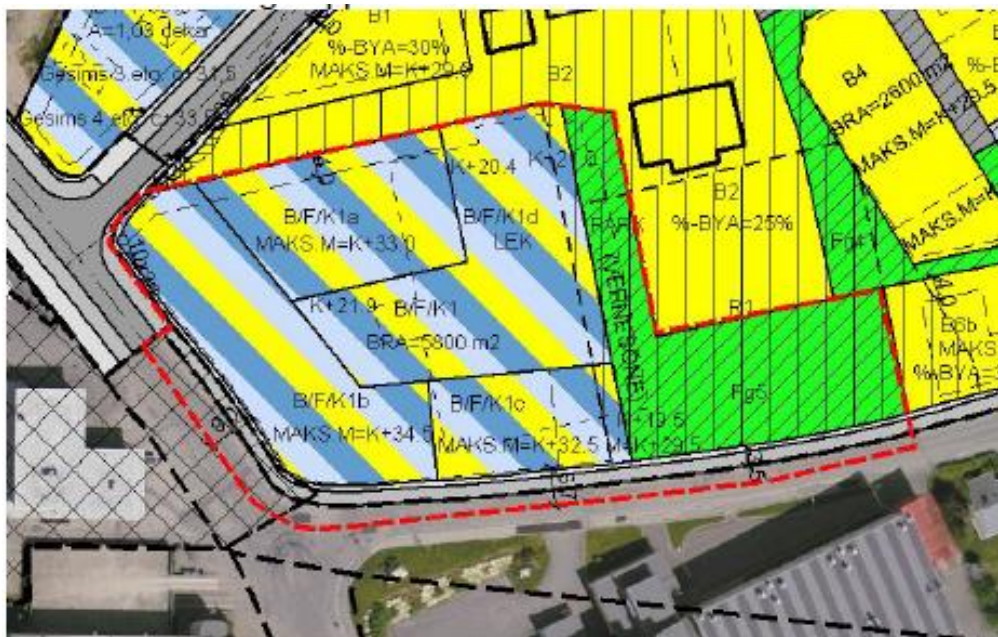
Utrykte vedlegg

Øvrige dokumenter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Området inngår i reguleringsplanen for Tobienborg, PlanID 880. Forslaget fremmes av SPISS Arkitektur & Plan AS på vegne av Kaspar Strømme AS.

Bakgrunnen for at denne planen foreslås endret er et ønske om økt utnyttelse, samt en annen plassering og utforming av bebyggelsen på tomte enn i gjeldende reguleringsplan.



Avgrensning av planområdet

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Oddemarka og er nærmeste nabo til Tobienborg gård. Området er i dag bebygd med plantemarkedet Plantasjen med hovedsakelig enkle drivhus i glass- og stålkonstruksjoner. Bygningene i området rundt er svært forskjellige. Hovedbygningen på Tobienborg gård er en to etasjes Sveitservilla med saltak. Nybyggene nærmest Tobienborg gård har saltak. Nybygg i St. Olavs vei og Tryms vei er 3-4 etasjes blokker med flate tak. Hovedbygget på Oddemarka skole har to etasjer med flatt tak. På vestsiden ligger høyblokkene i Kjempegravane. Denne bebyggelsen har en klar arkitektonisk ide som spiller på vekslingen mellom lave rekkehus og høyblokkene som kontrasterer den lave bebyggelsen på en gjennomtenkt måte.

Allèen til Tobienborg gård, på nordsiden av planområdet, er vernet. En rapport om allèens tilstand tilsier at den trenger intensivt skjøtsel eller erstattes med nye trær ettersom mange av trærne er i dårlig tilstand. Eier av allèen og utbygger er enige i at hele allèen skal beplantes med nye, friske trær.

Gjeldende reguleringsplan viser et større grøntareal foran Tobienborg gård. Dette opprettholdes i planen. I dette grøntarealet er det registrert fornminner som automatisk er fredet som skal graves ut og frigis i samsvar med Fylkeskonservators og Riksantikvares krav. Området opparbeides som felles park med sandlek.

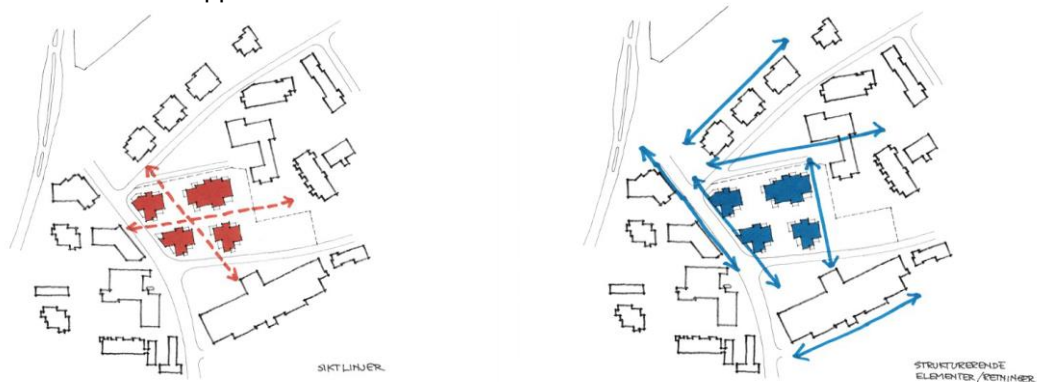
Riksantikvar og Kulturhistorisk Museum påpeker at det kan være kulturminner under arealene innenfor planområdet som blir brukt som hagesenter og anmoder fylkeskonservator å gjennomføre supplerende registreringer. Tiltakshaver skal ta kontakt med fylkeskonservator for gjennomføringen av registreringene.

Planens innhold

Oddemarka/Tobienborg området skal utvikles som et urbant område med god kollektiv kommunikasjon, høyere tetthet og bymessig struktur.

Forslaget innebærer økt fortetting av boliger i området i forhold til gjeldende plan. Planforslagets formål er hovedsakelig boliger med mulighet for forretninger og kontor i 1. etasje. Det planlegges 4 blokker i 3-5 etasjer med til sammen maks 75 bruksenheter. Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 30 m² til ca. 140 m². Alle nye bruksenheter skal tilfredsstille krav til universell

utforming. Bygningene er utformet slik at det er mulig å dele inn leilighetene i varierende antall og størrelser dog maks 75 boenheter. Forslagsstiller mener at planens hovedgrep er et resultat av en analyse av eksisterende bebyggelse i området. De fire blokkene danner rom som gir mulighet for varierte soner for uteopphold.



Illustrasjoner



Tobienborg Plantemarket



Oddemarka skole



Nybygg i Tryms vei



Tobienborg gård



Allèen til Tobienborg gård

Støy

Beregningene viser at to av fire leilighetsbygg nærmest St Olavs vei og Sleipners vei vil ligge marginalt i gul støysone. For å tilfredsstille de anbefalte retningslinjene skal leilighetene i gul støysone planlegges slik at de får tilgang til "stille side".

Estetikk

Bygningene skal ha felles eller beslektet materialbruk av høy kvalitet. Bygningsvolumet skal tilpasses nyere blokkbebyggelse i området med unntak av friere takform. Bygninger kan ha saltak, pulttak eller kombinasjoner av disse takformene. Disse varierte takformer finnes allerede i området. Alle møneretninger ligger nord-syd.



Illustrasjoner



Barn og unge

Området ligger tett inn til bussmetroaksen med tilgang til viktige busslinjer. St. Olavs vei oppgraderes til miljøgate. Det er gang- og sykkelsti til nærmeste skoler og barnehager. Steinerbarnehage, som er privat, er i 200 m avstand og Roligheden barnehage er i 1,4 km avstand. Steinerskolen er i ca. 200 m avstand og Lovisenlund skole er i ca. 400 m avstand. Oddemarka ungdomsskole er nærmeste nabo til planområdet.

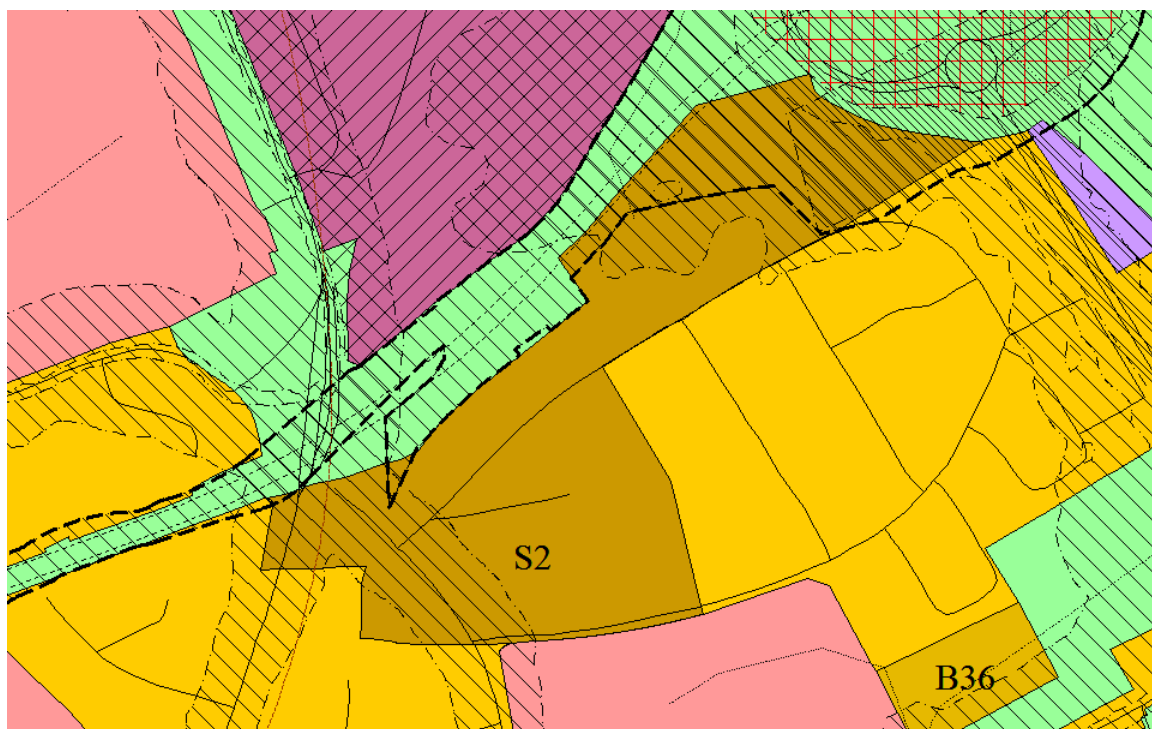
Bydelshus med idretts- kultur- og sosiale tilbud ligger på Roligheden 1,4 km fra planområdet. Gimlehallen (0,5 km unna) og Kristiansand stadion med friidrettsanlegg og kunstgressbaner (1,5 km unna) er to av byens store idrettsanlegg som er tilgjengelige for allmennheten. Skoleveien for barna i området er i ivaretatt med St. Olavs gate med både fortau og sykkelsti samt overganger over Østerveien til gang- og sykkelsti til Kristiansand Katadralskole Gimle og Lovisenlund skole.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

I kommuneplanen for Kristiansand er tenkt at Oddemarka/Tobienborg skal utvikles i urban retning med høy tetthet og bymessig struktur. Området er merket som S2. I kommuneplanen står at innenfor området S2 skal det etableres barnehagetomt. Krav til uteoppholdsareal er min. 80m² pr. bruksenhet. Det skal være sol på minst halve arealet for opphold lek og rekreasjon klokken 15.00 vårjevndøgn.



Utsnitt kommuneplanen, området er del av S2.

Reguleringsplan

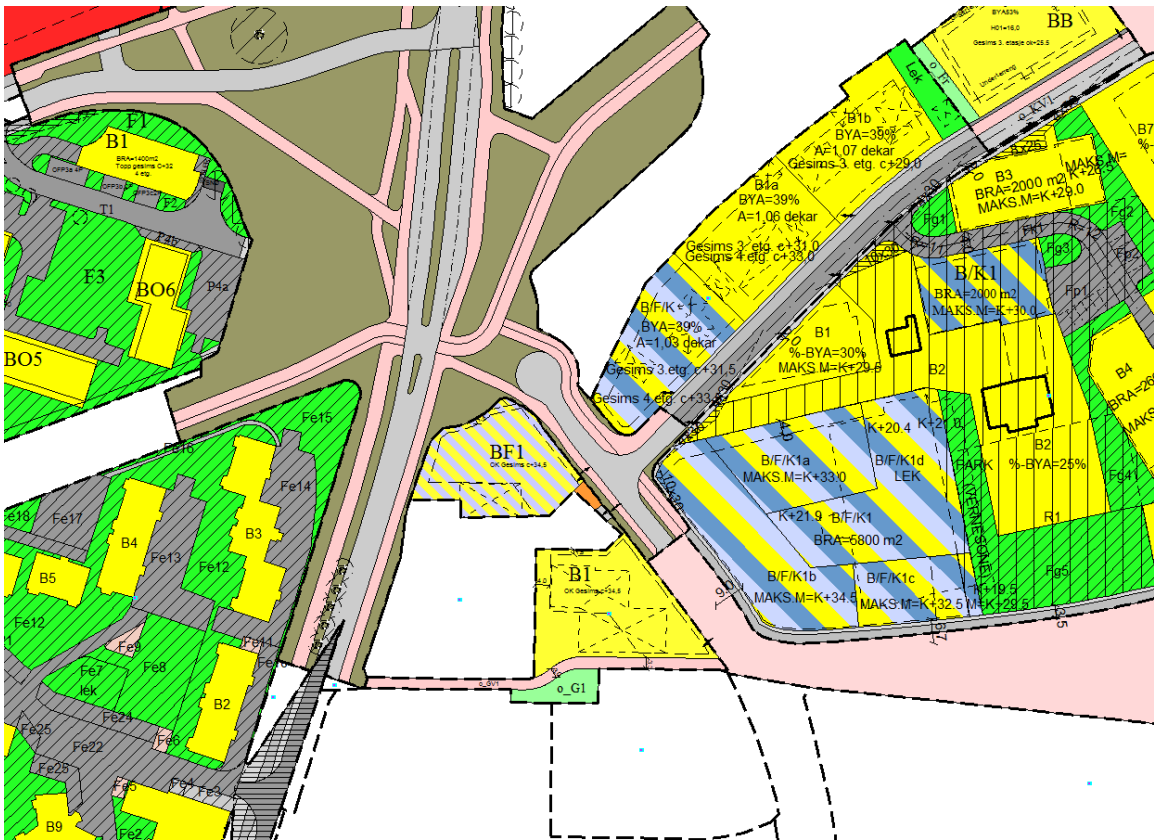
Gjeldende plan for Tobienborg, Plan ID 880, vedtatt i bystyret 21.01.09. Området er merket B/F/K1, B/K/K1a, 1b, 1c og 1d. Området B/F/K1d er markert med lek. Område B/F/K1 kan bebygges med boliger, kontorer og/eller forretninger i inntil 4 etasjer pluss evt. p-kjeller. Det vises karrebebyggelse mot St. Olavs vei og Sleipners vei. Utnyttelse er BRA 5800m². Uteoppholdsareal skal være 80m²/bruksenhet. Sandleksplass for bebyggelsen i område B/F/K1 skal anlegges i område Fg5.

Høyder, uteoppholdsareal og utnyttelse utfordres i nytt planforslag.



Utsnitt, Tobienborg, gjeldende reguleringsplan

Oddemarka kryssområde detaljregulering, planID 1396. Vedtatt i bystyret 03.12.15.



Utsnitt av detaljregulering for Oddemarka kryssområde

Byggeplan St. Olavs vei, vedtatt i byutviklingsstyret 06.06.2013
 St. Olavs vei er oppgradert som miljøgate i 2015.

Tryms vei 1-11, detaljregulering, vedtatt i bystyret 17.06.09. og Tryms vei 9-11, detaljregulering, vedtatt i bystyret 26.11.14.

Tidligere saksgang

Plansaken startet i 2011. Den har to ganger hatt oppstart, sist i 20.08.2014. Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 27.08.14, med frist 01.10.2014. Det kom inn 7 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen til 1. gangs behandling.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.09.- 16.10.2015. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 22.09.2015.

- Barnehage i S2 aksepteres å utgå basert på at oppvekstsektoren ikke ser behov for etablering av dette nå.
- Aksept for at kravet til utomhusareal reduseres ift kommuneplanens krav.
- Faglig råd om at lekeplass primært legges til f_BUT samt sikre den i rekkefølgebestemmelser.
- Faglig råd om at det innarbeides krav i planbestemmelsene om tiltak mot støy for boliger i gul sone.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Områdets plassering inntil bussmetroen samtidig som det er god kapasitet i barnehager og skoler gir god grunn for mere tetthet og reduserte uteoppholdsarealer dersom de får gode kvaliteter og sol. Vi er enige i at det skal opparbeides lekeplass på f_BUT og at tiltak mot støy skal kvalitetssikres i bestemmelser.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, seksjon for plan og miljø, brev datert 19.10.2015

- Aksepterer høyere utnyttelse i dette området.
- Positivt at det legges opp til mulighet for kontor/forretning, dette burde vises i illustrasjoner.
- Lekeplass har ikke tilfredsstillende solforhold.
- Er skeptisk mot bebyggelsesstruktur og takform og oppfordrer til å benytte karrebebyggelse som struktur.
- Det frarådes bebyggelse i dagens felt B/F/K1d.
- Bruk av område f_BUT som lekeplass/uteoppholdsareal krever dispensasjon fra Riksantikvar.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Økt fortetting i dette området er i samsvar med kommuneplanens intensjoner.

Planforslaget viser området BKB med formål bolig/forretning/kontor. Dette mener vi, ivaretar intensjonene med kommuneplanens sentrumsformål.

Vi er enige i at området BLK ikke tilfredsstillende kommunens krav om solforhold. Det er derfor planlagt sandlek på felt f_BUT etter at arkeologisk utgravning er utført.

Vi er enige med forslagsstiller om at karrebebyggelse er fremmed i dette området. Variert takform på nybygg assosierer både med eldre eksisterende bygg og nybygg i området og virker ikke fremmet etter vår mening.

Forslagsstiller har vært i dialog med eier av Tobienborg gård og er blitt enige om plassering og høyde på blokk C som vi mener er en akseptabel løsning.

Riksantikvar har i sitt brev fra 02.12.15. akseptert bruk av dette området som park med lekeplass under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning.

Fylkeskonservatoren i Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 04.11.2015.

Viser til at dispensasjon, for bruk av området f_BUT, må søkes fra Riksantikvaren.

Fylkeskonservator har i brev av 04.11.15. søkt Riksantikvaren om dispensasjon slik at arealet f_BUT fortsatt kan være tildekket, men samtidig benyttes ut fra visse betingelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Riksantikvar har i sitt brev fra 02.12.15. akseptert bruk av dette området som park med lekeplass under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning.

Fylkeskonservatoren i Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 11.12.2015.

Vi mottok søknad om dispensasjon gjennom framlegg av reguleringsplan til offentlig høring. Saken ble oversendt til Riksantikvaren til dispensasjonsbehandling med frist til 04.12. Riksantikvaren gir dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom at planvedtaket forutsetter at det innarbeides følgende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene: «: Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet ID 122993, samt på arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes»

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Dette er sikret i planen. Det er lagt inn i bestemmelser som rekkefølgekrav, punkt 4.6: *Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgravning av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet ID 122993, samt en arkeologisk undersøkelse på arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret, som er markert som H570_2 i plankartet.*

Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 21.09.2015.

NVE anser saken for å ligge utenfor deres interesseområde. Området antas å ikke være utsatt for flom- og skredfare.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Ingen kommentarer.

Oddemarka skole v/ Trond Haukelien for elevrådet, brev datert 15.10.2015.

- Bekymring for trafikksituasjonen til tross for kraftig forbedring i St. Olavs vei. Utbygger bør vurdere flytting av nedkjørsel, alternativt miljøgate i Sleipners vei.
- Kritisk til næringsvirksomhet i planområdet, spesielt pga økt trafikk.
- Økt sykkelparkering bør vurderes, samt økt andel el-bilplasser.
- Sterkt ønske om å tilpasse anleggsvirksomheten til skolens "dagsrytme" for å unngå plagsom støy for elever og lærere.
- Bygninger bør helst ikke overskride 4 etasjer, bekymring for kvaliteten på grøntområdene.
- Positive til utvikling av grøntområde f_BUT og BLK, men ønsker medvirkning fra elevene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Administrasjonen har vurdert denne løsningen med nedkjørsel og mener at den er akseptabel mht sikkerhet. Det er lagt inn fartsdempende tiltak i Sleipners vei og St. Olavs vei i tillegg til fortau på begge sider av Sleipners vei. St. Olavs vei er opparbeidet til miljøgate og er blindgate. Mulighet for etablering av kontor/forretning i 1. etasje er i tråd med kommuneplanen. Det gir muligheter for arbeidssted/butikker i gåavstand for naboene og med kort vei til metroaksen. Bestemmelser tilsier at det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringer per boenhet. Det gir mulighet for flere om det blir behov for det. Det samme gjelder parkeringsplasser for elbiler. 10% er et minimum som kan økes ihht behov.

Det vises til planbeskrivelsens punkt 3.16. Det stilles krav til gjennomføring, slik at naboer og beboere ikke blir utsatt for store støy og støvplager.» Grenseverdiene i T-1442 pkt. 4 blir lagt til grunn. Høydene på bygningene varierer fra 3 – 5 etasjer, med variert takform, høyest mot St. Olavs vei og lavere mot grøntområdet og Tobienborg gård i øst. Planområdet ligger nord for skoletomten og vil ikke skygge på skolegården.

Området f_BUT får gode solforhold og skal brukes til uteoppholdsareal med sandlek. Vi ser muligheten for skolens bruk av parkområdet ettersom det blir offentlig.

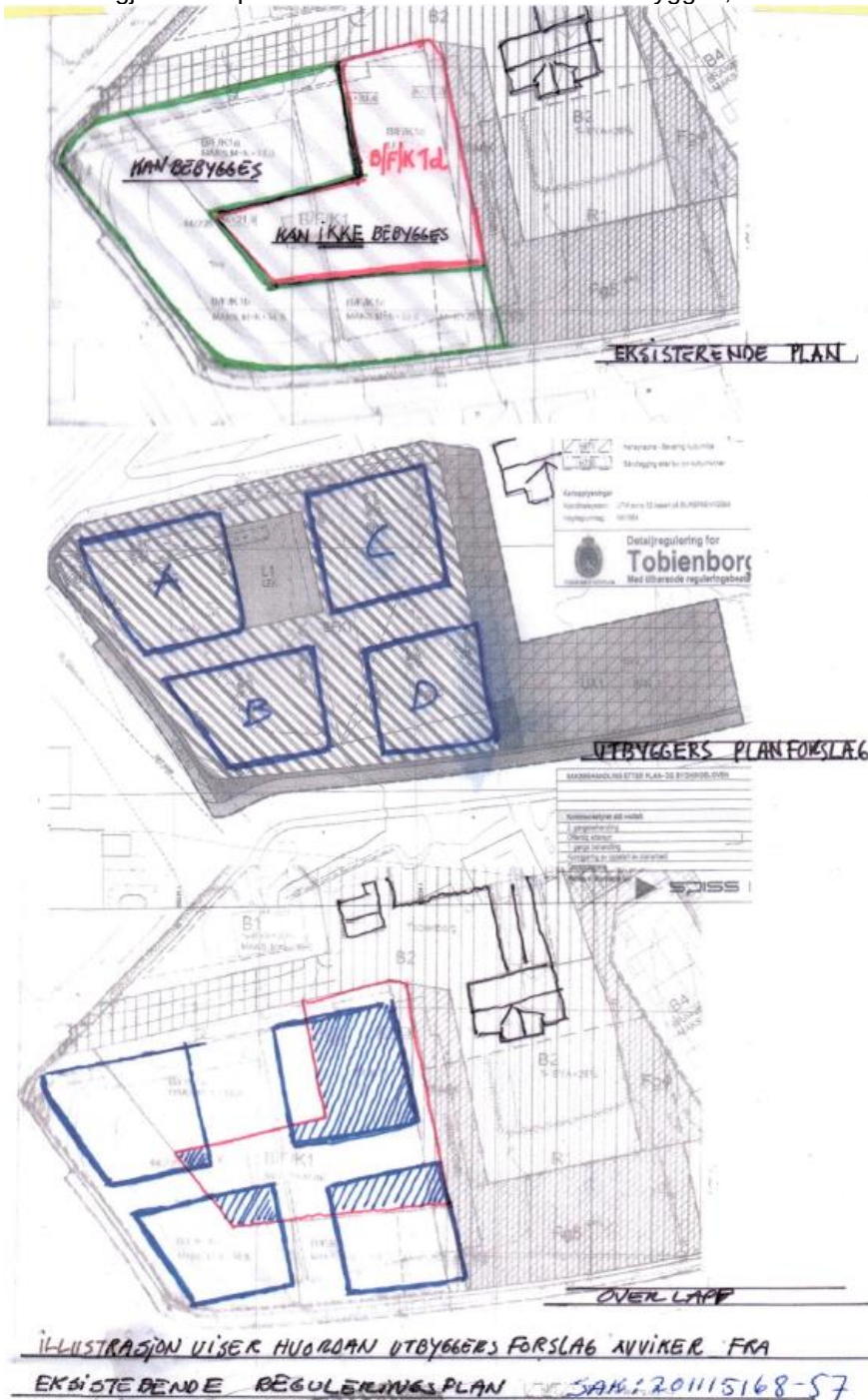
Marianne Lund og Johan Otto Weisser, Tobienborg gård, brev datert 30.10.2015

Ønske om frist til uttalelse i tidligere innsendt brev. 13.10.2015.

- Tobienborg gård er et unikt kulturminne i Kristiansand.
- Gjeldende reguleringsplan som vi var pålagt av kommunen å lage, er en fortettingsplan som hensyntar vernet av Tobienborg gård. Det er ikke behov for endring av planen for å fortette i området.
- Planforslaget ivaretar ikke siktlinjer mot Tobienborg gård.
- Forslagets økte høyder og tettheten inntil Tobienborg gård vil medføre at gården blir visuelt

inneklemt i skyggen av betydeligere større høyder og volum.

- Ikke mulig å opprettholde vern av allèen med fortettingen i området.
- Store, utragende balkonger mot øst, vil ytterligere redusere frisonen mot gården.
- I gjeldende plan kan området B/F/K1d ikke bebygges, for å ta hensyn til Tobienborg gård.



Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Utbygger, sammen med kommunen, har innledet en dialog med Lund/Weisser for å justere plasseringen av bygg C slik at avstanden og høyden kan bli akseptabel både for Tobienborg gård og for utbygger. Det er avholdt flere møter. Endret forslag viser 2,5m flytting av blokk C og reduserte høyder mot Tobienborg gård. Utbygger er villig til å bekoste utskifting av skadete trær og oppgradering av allèen.

Sameiet Tryms vei 3, 5 og 7, brev den 12.10.2015.

Merknadene fra sameiet går på at det ønskes en lavere høyde på bebyggelsen på Tobienborg av hensyn til solforhold på balkonger i Tryms vei 3-5-7.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

Forslagsstiller var bedt om å lage soldiagram for planområdet. Det viser seg at Nybygg, blokk A kaster skygge på hjørnet på Tryms vei 3 kl. 12:00 den 23.09./23.3. vår- og høstjevndøgn. Senere på dagen forsvinner skyggen. Det vurderes som liten endring i solforholdene for blokkene i Tryms vei 3, 5 og 7. Se illustrasjon under.



23.03./23.09. kl. 12:00 Skygge på parkeringsplassen og hjørnet av bygg nr. 3



23.03./23.09. kl. 15:00 Ingen skygge på Tryms vei 3 fra planområdet

Åse og Bjørn Furuholt, Tryms vei 3, brev den 12.10.2015.

Høyder på 5 etasjer strider mot gjeldende reguleringsplan. Dette vil medføre skygge på utearealer for Tryms vei 3, 5 og 7.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:
Se svar til Sameiet Tryms vei 3, 5 og 7 over.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endring av plan:

- Blokk C flyttes 2,5m mot vest og gesimshøyden på blokk C endres fra kote 30.2m til 28,8m mot Tobienborg gård.
- Den berørte del av kulturminner med ID 122993 er markert i plankart.
- Arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret er markert med H570_2 på plankart.

Endring i bestemmelser:

Endring i rekkefølgebestemmelser:

- «Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgravning av den berørte del av det automatisk fredete kulturminnet ID 122993, samt en arkeologisk undersøkelse på arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.»
- Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i BKB skal: Tobienborg allè/ H 540_1 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- Rekkefølgekrav til Oddemarkakryss er endret i henhold til byutviklingsstyrets vedtak, datert 27.08.2015.

Medvirkning

Forslagsstiller har vært i kontakt med Agder Naturmuseum for registrering av biologisk mangfold ihht innspill fra Fylkesmannen i Vest-Agder. I tillegg ble det avholdt møte med fylkeskonservator 28.02.2013, om fredete fornminner. Det er avholdt flere arbeidsmøter mellom forslagsstiller og administrasjonen. Forslagsstiller har hatt flere møter med eiere av Tobienborg gård for å finne en løsning som både forslagsstiller og gårdseier kan leve med.

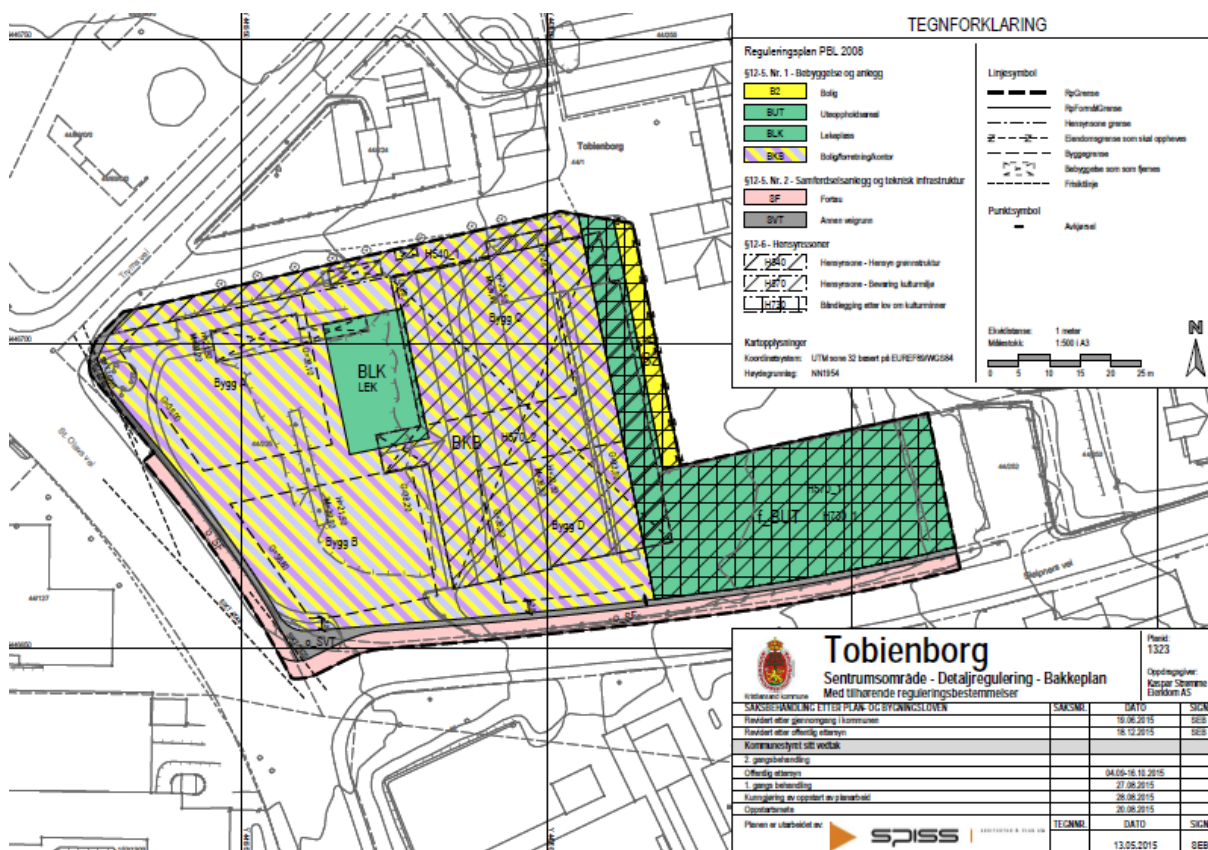
Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa sentrum den 27.05.15.

Hoved temaer som ble diskutert:

- Utnyttelse
- Sol – og skygge på utearealer / nabo
- Avstand til allè
- Avstand og høyder mot vernet gård

Avstand og høyder mot vernet gård samt oppgradering av alleen er ivaretatt i planen. Solforhold på utearealer er ivaretatt med park og sandlek på f_BUT. Økt utnyttelse aksepteres ettersom uteoppholdsarealer og parkeringsdekning er ivaretatt i planen.



Planforslag

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil bidra til en positiv utvikling i området og er i tråd med kommuneplanens tre satsningsområder; byen som drivkraft, byen det er godt å leve i og klimabyen.

Tomten ligger i et område som er planlagt for transformasjon. Oddemarka har endret seg fra et uryddig trafikkområde til et spennende byutviklingsområde med et vakkert parkdrag mellom bebyggelsen og Oddernes kirke. Den nye bygningsmassen med 4 frittstående blokker forholder seg bedre til de andre nybyggene i området enn gjeldende plan som viser mulighet for karrebebyggelse som virker fremmed i området.

Høyder og tetthet utfordrer gjeldende plan. Uteoppholdsarealene blir skyggelagt i lange perioder. Dette medfører at sandlek mellom bygningene ikke vil ha tilfredsstillende solforhold på vor- og høststjenvdøgn. For å løse denne utfordringen har forslagsstiller plassert sandlek i området f_BUT, foran Tobienborg gård. Dette løser kommunens krav om solforhold på lekeplasser.

Den vernede gården blir synliggjort med en akseptabel plass rundt seg og med opparbeidet parkområde i fronten. Den vernede alléen blir oppgradert med utbytting av skadete trær og belysning. Dette vil gi hele Tobienborg området økt kvalitet.

Det stilles rekkefølgekrav til arkeologisk utgraving av kulturminner ID 122993 og arkeologiske undersøkelser av arealet som omfattes av bygning/drivhus til hagesentret, markert med H570_2 i plankart.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er inngått utbyggingsavtale om bidrag til veikryss og oppjustering av kvartalslekeplass i Tryms vei. Det stilles rekkefølgekrav til fortau i Sleipners vei og nødvendig VA anlegg.

Følgende temaer er beskrevet i planbeskrivelsen:

- Bebyggelse, struktur og tiltak
- Grønnstruktur
- Samferdselsanlegg/ trafikk (infrastruktur, kollektivtransport)

- Teknisk infrastruktur
- Universell utforming
- Veinavn
- Barn og unges interesser
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Miljøkonsekvenser
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Folkehelse
- Støy
- Anleggsfasen
- Kriminalforebygging
- Forurensning, energiforbruk

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Hensynet til Tobienborg gård og allèen er ivaretatt i planen. Administrasjonen og byantikvaren mener at forslagsstiller har bearbeidet forslaget på en god måte for å imøtekomme ønsker fra eier av Tobienborg gård om avstand og høyder mot den vernede gården. Høyden på gesims trekkes ned til kote 28,8m, mot gården og bygningsvolumet er forskjøvet 2,5m mot vest. Gården får 3m utvidet tomtegrense mot blokk C.

Høyder og utforming av nybyggene gjør at akseptable solforhold på utearealer er vanskelig å oppfylle. Lekeplassen skal være i henhold til kravene i kommuneplanen. Ved å opparbeide park med sandlek på f_BUT i tillegg til den som ligger mellom blokkene, vil man få uteoppholdsareal som oppfyller gode solforhold.

Riksantikvaren aksepterer at detaljreguleringen for Tobienborg, plan ID 1323, kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgraving av det berørte kulturminnet ID 122993, samt en arkeologisk undersøkelse under dagens konstruksjoner til hagesentret før tiltak igangsettes.

Allèen består av kastanjetrær. I vurderingsrapport datert 17.07.2011, kommer frem at mange av trærne er i dårlig tilstand. Utbygger og eier er enige om utbytting av skadete trær på begge sider av allèen. Administrasjonen foreslår at utbygger og eier gjør en skriftlig avtale seg mellom om utskifting og vedlikehold av trær på begge sider av allèen.

Planen anbefales vedtatt.

Anna Sofia Kristjansdottir, 18.12.2015.

Sak 5/16: Hustofta vest – detaljregulering – klagebehandling

Vedlegg

Vedtak BYUTVIK, 14012016, Sak 4/16, Hustofta vest – detaljregulering – klagebehandling

Vedtak BYUTVIK, 14012016, Sak 4/16, Hustofta vest – detaljregulering – klagebehandling

1. Oversiktskart over planområdet.pdf
 2. Situasjonsskart med henvisning til klagen.pdf
 3. Klager.pdf
 4. Kopi av merknader til klager fra utbygger.pdf
 5. Plankart sist datert 10.06.15.pdf
 6. Bestemmelser, sist datert 09.06.15.pdf
 7. Saksprotokoll fra Bystyrets vedtak av detaljregulering, sak 124 15..pdf
 8. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljregulering, sak 124 15..pdf
- Mail fra Kjell Nilsen med vedlegg.pdf



Arkivsak-dok. 201205231-75
Saksbehandler Nina Malo

Saksgang
By- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato
14.01.2016
20.01.2016

Hustofta vest – detaljregulering – klagebehandling

Sammendrag

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Hustofta vest sak 124/15 i møte den 16.09.15. I etterkant har det kommet inn flere klager på vedtaket.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Sol/skygge, utsikt, plassering av kyststi og byggehøyder er forhold som har vært utredet, belyst, redegjort for og vurdert i planprosessen. Teknisk direktørs vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene, bortsett fra klagen angående mønehøyde på tomt B8.

Teknisk direktør anbefaler at klagene ikke tas til følge. Klage fra Nilsen anbefales delvis tatt til følge, hvilket innebærer at mønehøyde på B8 settes til maks 16,0. Det anbefales at det gjøres en endring på plankart på dette punktet. Teknisk direktør anbefaler derfor at by- og miljøutvalget og bystyret delvis opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Endring av høyden på B8 innebærer et nytt enkeltvedtak som kan påklages, jf. fvl. § 33 andre ledd jf. § 28. Det nye vedtaket vil sendes ut. Saken sendes når dette er avgjort til Fylkesmannen i Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse.

Dersom ingen av klagene tas til følge sendes saken direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig avgjørelse.

Forslag til vedtak

Klagene på bystyrets vedtak av detaljregulering for Hustofta vest tas ikke til følge, med unntak av klage fra Kjell.V.Nilsen angående mønehøyde på B8 som settes til maks mønehøyde 16,0.

Etter at klagefristen på 3 uker er utgått og eventuell ny klage er behandlet av kommunen, sendes saken til Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig avgjørelse.

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

Nina Malo
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart (*med henvisning til klagen*)
3. Klage
4. Kopi av merknader til klager fra utbygger
5. Plankart, sist datert 10.06.15
6. Bestemmelser, sist dater 09.06.15
7. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 124/15
8. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljreguleringen, sak 124/15

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Hustofta vest sak 124/15 i møte den 16.09.15. I etterkant har det kommet inn flere klager på vedtaket.

Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Solfrid og Vidar Fredriksen Bakke, eier av Gnr 2 bnr 60, i e-post datert 14.11.15.
- Yngve Martinsen, eier av Gnr 2 bnr 32, i e-post datert 19.11.15.
- Deloitte Advokatfirma AS, på vegne av Reidun og Petter Kristoffersen, sameier i Gnr 2 bnr 81, i e-post og brev datert 19.11.15.
- Advokatfirma Wigemyr og Co DA, på vegne av Kjell.V.Nilsen, eier av Gnr 2 bnr 149, i brev datert 12.11.15.

Forslagsstiller har kommentert klagen i e-post datert 07.12.2015.

Klagen

Klagen omhandler følgende forhold:

- Plassering av kyststien er feilaktig og må fjernes.
- Adkomst til og fra p_P4 og f_VEI 4.
- Feilaktigheter i plankart og reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplan mangler grønnstruktur og friområde.
- Parkering for sjøbodene
- Sol/skyggeforhold
- Bebyggelse er for høy, hvilket innebærer at kveldssol og utsikt mot sjøen forsvinner.
- Det er ikke mulig å bebygge tomtene B7 og B8 siden reguleringskartet angir for lav mønehøyde (kote +15 meter).
- Feilaktig vedtak angående av vedtakspunkten: «*For tomt B3 kan tillates en tomannsbolig*».

Klagen er oppsummert kort nedenfor. Det vises til klagen som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Alle klagerne eier eiendommer som helt eller delvis berøres av reguleringsplanen, se vedlegg 2. En av klagerne grenser inntil planområdet. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Deloitte Advokatfirma AS, på vegne av Reidun og Petter Kristoffersen, sameier i Gnr 2 bnr 81, i e-post og brev datert 19.11.15.

- Plassering av kyststien

Det klages på plassering av kyststi/f_VEI 4. Klager ønsker ikke at kyststien etableres slik den er presentert i planforslaget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer

Plassering av kyststien er nøye vurdert i planprosessen. Å sikre offentlig tilgjengelig kyststi gjennom planområdet og ned til sjøen har vært en sentral problemstilling i hele planprosessen. Planforslaget ble lagt ut på høring i to alternativer der hovedforskjellen var avslutning på offentlig vei og trase for kyststi. Fylkesmannen hadde innsigelse til plasseringen av kyststien som følger offentlig vei nordover i planområdet. Fylkesmannen gav faglig råd om å legge kyststien nærmere sjøen. Plassering av kyststi langsmed f_vei 4 er i tråd med anbefaling fra fylkesmannen.

Kyststien følger f_vei 4 ned mot sjøen og krysser over p_P4. Bestemmelser sikrer allmenhetens tilgjengelighet, men det stilles kun rekkefølgekrav til opparbeidelse av o_F1. Opparbeidelseskravet til kyststi gjennom f_vei 4 kan løses når uregulert ervervsområde nede ved sjøen en gang skal utvikles (Gnr/bnr 2/220). Dette er ikke den mest optimale løsningen, men på den måten sikres areal til kyststi nærmest sjøen. Vi mener dette kan forsvares med bakgrunn i at o_vei 1 kan benyttes som midlertidig kyststitrase til man engang i fremtiden får sikret hele opparbeidelsen av kyststien.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener kyststien er bearbeidet slik at alle forhold er ivare tatt så godt det lar seg gjøre. Stien er en viktig forbindelse til sjøen og til avsatt offentlig lekeareal i reguleringsplanen for Hustofta øst. Dette er positivt for området som helhet og for allmenheten. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener dette er det eneste mulige alternativet. Forslaget er godt vurdert i prosessen og det anbefales derfor at klagen ikke tas til følge.

- Adkomst til og fra p_P4 og f_VEI 4

Klager mener når kyststien er etablert, er det en forutsetning for Gnr 2 bnr 81 at adkomst til/fra p_P4 og f_VEI4 skjer ved egen adkomst til/fra offentlig kommunal vei fra øst. Klager ønsker ikke adkomst over eiendommen. Da kan Gnr 2 bnr 81 beholde egen innkjørsel fra kommunal vei og stenge veien gjennom hagen. Slik kyststien er plassert i plankartet vil den fungere som en rundløype/snarvei. Veien har en begrenset bruksrett og sameier av Gnr 2 bnr 81 vil ikke akseptere utvidet bruksrett til denne del.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer

Vei f_VEI4 er felles og den naturlige kjøreveien til parkeringen, p_P4 er fra øst. Reguleringsplanen tar ikke stilling til bruksrett for private veier. Dette styres gjennom privatrettslige avtaler mellom grunneierne. Adkomst til Gnr 2 bnr 81 vil fortsatt være slik det er vist i reguleringsplanen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener klagen ikke skal tas til følge.

- Feilaktigheter i plankart og reguleringsbestemmelser

Klager mener det er feil i plankart siden kyststien går helt ut til planens avgrensning i øst. Veien f_VEI 4 må markeres grønn for kyststi mellom innkjørsel til B3 og p_P4 for å være i henhold til reguleringsbestemmelsene. Grenselinjer mellom eiendommene B3 og p_P4 skal være heltrukket over anvist kyststi. Klager mener at det skal monteres sykkelbom på f_VEI4 mellom p_P4 og p_P3.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer

Administrasjonen mener hele veien skal være markert som f_VEI 4 og ikke grønn siden den er kjørbær. Det mangler ingen heltrukket linje på plankart. Reguleringsbestemmelsene angir at f_vei 4 skal være felles for tomtene B3 og B4. Det tinglyses gangveirett fram til offentlig kommunal vei i Hustofta øst, plan id. 1343. Sykkelbom er tiltak som ikke reguleres i en reguleringsplan. Eventuelle behov av en sykkelbom kan vurderes ved gjennomføring av plan og skal da vises i utomhusplan. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at klagen ikke skal tas til følge.

- **Manglende grøntstruktur**

Klager mener reguleringsplanen mangler grønnstruktur og friområde. Deler av tomt B3 omfatter den eneste grunne badebukten i området. Klager mener at deler av B3 som friområde hadde vært fremtidsrettet og til glede for alle som bor i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer

Kommunedelplanen for Flekkerøy har allerede tatt stilling til hvilke områder langs kysten som skal avsettes til friområde. Det eksisterer også flere grønne områder i nærheten av reguleringsplanen, bla i Hustofta øst, der det er regulert inn friområdet og lekeplass, samt arealer langs fylkesveien. Området får en kobling til kyststiveinettet som er en viktig kvalitet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det ikke er behov for å regulere grøntområder på grunn av området beliggenhet med direkte nærhet til flere grøntområder. Tomt B3 ligger også bak en tett rekke med sjøbuer. Det er ikke tilgang til sjøen og administrasjonen anser ikke dette som et område som skal reguleres grønt. Administrasjonen mener klagen ikke skal tas til følge.

- **Parkering for sjøbodene**

Klager informerer om at parkeringsplasser på Gnr 2 bnr 81 er privat og kun for eier av skibbuene 24, 26 og 28. Øvrige skibbuer i området har verken adkomst- eller parkeringsrett til nevnte eiendom.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer

Dagens parkeringsplass (p_P4) for sjøbuene skal utvides med ca. 6 nye plasser. Parkeringsplassen er regulert privat og privatrettslige avtaler vil styre bruken av de fremtidige parkeringsplassene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener klagen ikke skal tas til følge.

- **Sol/skyggeforhold**

Klager mener at sol- og skyggeanalyse er feilaktig siden analysen kaster skygger fra nord. Klager ønsker at hus på B3 og B4 trekkes lengst mulig mot vest for ikke å skygge uteplassen til Gnr 2 bnr 81.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer:

Administrasjonen og utbygger mener at sol- og skyggeanalyse er riktig fremstilt. Analysen viser at solforholdene på tomt gnr/bnr 2/81 først blir påvirket på ettermiddagstid/kveldstid. Når et område fortettes er det naturlig at bebyggelsen kan bli påvirket av skygge til en viss grad. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at skyggepåvirkning på eiendommen Gnr 2 bnr 81 er akseptabel og mener klagen ikke skal tas til følge.

Solfrid og Vidar Fredriksen Bakke, eier av Gnr 2 bnr 60, i e-post datert 14.11.15.

- **Tap av utsikt m. m**

Klager (Gnr 2 bnr 60) er bekymret for at sjøutsikt vil forsvinne på grunn av ny bebyggelse og ønsker at boligenes høyder senkes.

Klager undrer på om de mangler informasjon siden det ikke har blitt sendt ut informasjon fra kommunen siden januar 2015 samt helt nylig.

De lurer på om det er skiftet eier på tomten B2.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer:

Tomt B1 og B2 ligger nærmest klagers eiendom og kan påvirke noe utsikt, men det er først og fremst B2 som kan påvirke utsiktsforhold.

Tomten B2 ligger oppe på høyden/skrenten og vil bli synlig fra sjøen og i planområdet. Det er allerede en hytte på tomten i dag og det har vært viktig å styre byggegrense for B2, slik at bebyggelsen ikke blir liggende for langt ut på skrenten. Siden tomten er relativt stor tåler tomten den mønehøyde som er satt på maks 21, 5 meter. Høyden vil ikke bli senket. Det er

en avstand mellom byggegrense og eksisterende hus på Gnr 2 bnr 214 på ca. 12 meter som gjør det mulig for viss sikt mellom bebyggelsen. Det er likevel naturlig at en del av sjøutsikten vil gå tapt når et område fortettes. Planen regulerer ikke nøyaktig plassering av nye boliger, kun byggegrense. Hvor mye av deres siktlinjer som eventuelt forsvinner vil avhenge av nøyaktig plassering av bolig på tomten.

Det har ikke blitt sendt ut informasjon fra kommunens side mellom den 12. januar til den 26. oktober så det mangler ikke opplysninger til naboer eller berørte i området i løpet av den perioden. Hvem som eier B2 er ikke relevant for klagebehandlingen av reguleringsplanen.

Siktlinjer og byggegrense er nøye studert i planprosessen gjennom anvist byggegrense og mønehøyde. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser at forholdene er godt nok belyst i planprosessen og at klagen ikke skal tas til følge.

Advokatfirma Wigemyr og Co DA, på vegne av Kjell.V.Nilsen, eier av Gnr 2 bnr 149, i brev datert 12.11.15.

- Mønehøyde på B7 og B8

Det kom inn nytt vedtakspunkt etter benkeforslag i Bystyret der mønehøyde på B7 og B8 ble senket fra kotehøyde 16 til kotehøyde 15. Klager mener at vedtakspunkt ikke gir nok høyde for å bygge boliger på eiendommen. På grunn av tomtens beliggenhet og beskaffenhet vil byggets 1.etg. ligge på kotehøyde 10. Planen gir i praksis en byggehøyde på kun 5 meter. Klager opplever kravet som svært urimelig siden det er planlagt betydelig høyere hus i naboplanen og eksisterende boliger i området. Det er heller ikke samsvar mellom bestemmelsen pkt 1.1.5 om utnyttelse som gir rom for å bygge 320 m² BRA, og det som er stilt som krav til kotehøyde. Man kan ikke bygge 320 m² BRA bolig med saltak uten at boligen får mønehøyde over 5 meter. Administrasjonen har i sin innstilling allerede redusert fra kote 17 til 16 og beskriver i saken at høyden på nye boliger i planen må kunne utformes på lik linje som eksisterende boliger med to etasjer. Klager mener at vedtaket må endres i tråd med administrasjonens forslag til mønehøyde på kote 16 for tomtene B7 og B8.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer:

Endringen på høyden for tomt B7 og B8 kom inn som et vedtakspunkt i byutviklingsstyret på møtet den 25.06.2015. Overkant gulv i første etasje på tomt B7 ligger på kotehøyde 10. Veien ligger på kotehøyde 9. Vi ser da at det er mulig å plassere overkant gulv på første etasje på kotehøyde 9 i stedet for på kote 10. Denne justeringen ligger allerede innenfor det planen hjemler da det er angitt maksimal høyde på kote 10 på gulvhøyde. I prinsippet åpner planen opp for å kunne bygge bolig på B7 med en total høyde på 6 meter. Maksimal mønehøyde på kote 15 kan fortsatt gjelde i henhold til vedtaket som bystyret har gjort. Dette gjør det mulig å bygge en bolig i to etasjer som var den opprinnelige intensjonen med planforslaget. En byggehøyde på 6 meter vil da ha en tilsvarende lik høyde som eksisterende bebyggelse i området har i dag og er en vanlig høyde for eneboliger å være på 2 etasjer. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser at klagen ikke skal tas til følge på tomten B7.

For tomt B8 anbefaler administrasjonen å ta klagen til følge med å sette mønehøyde til kote 16, slik planen opprinnelig viste. For denne tomten er det ikke mulig å senke overkant gulv i første etasje til kote 9 siden veien ligger på kote 10. Det ville innebære 1 meter høydeforskjell mellom vei og byggets overkant gulv i første etasje, noe som ikke er gunstig i forhold til adkomst til tomten. Ved å beholde kotehøyde 10 på overkant gulv første etasje unngår man en uheldig og bratt adkomst fra vei til tomt. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener klagen skal tas til følge på tomt B8 ved å sette mønehøyden til kotehøyde = 16.

Yngve Martinsen, eier av Gnr 2 bnr 32, i e-post datert 19.11.15.

- Feilaktig vedtak i Byutviklingsstyret

Klager mener at et forslag som ble fremmet for Byutviklingsstyret den 25.06.15 er feilaktig. Under møtet ble det fremmet forslag fra Høyre: "For tomt B3 kan tillates en tomannsbolig". Klager mener dette er feil. To av grunneierne var til stede på møtet og oppfattet at diskusjonen gikk på tomt B 4(eks. bolig) og ikke B 3. Klager ønsker derfor at vedtakspunkt 1.b rettes opp til å gjelde «For tomt B4 kan tillates en tomannsbolig».

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentarer:

Administrasjonen mener at vedtaket er korrekt og skal fastholdes. Forslaget ble fremmet av Høyre på møtet og vedtatt med 5 mot 4 stemmer. For å endre et vedtak på selve Byutviklingsstyremøtet må forslaget fremlegges skriftlig. Det skriftlige forslaget er gjennomgått, og viser at Høyre ønsket at det for tomt B3 kan tillates en tomannsbolig. Møtene i Byutviklingsstyret er kvalitetssikret gjennom godkjenning av protokoll og tas opp til avstemning på nestekommande møte. Protokollen fra møtet den 25.06 15 er godkjent den 27.08.15 av Byutviklingsstyret. Representanter fra Høyre var da til stede og godkjente protokollen. Hvis vedtaket hadde vært feilaktig så hadde representanter på møtet hatt mulighet og rette opp eventuelle feil. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at vedtaket "For tomt B3 kan tillates en tomannsbolig" er riktig og anser at klagen ikke skal tas til følge.

Gjennom å ta klagen til følge innebærer det et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av Byutviklingsstyret og Bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket, unntatt den klage som gjelder mønehøyde på tomt B8 som administrasjonen anser skal tas til følge. Vedtaket skal sendes til Bystyret og deretter til Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig avgjørelse.

Nina Malo
16.12.15

Sak 6/16: Møte- og arbeidsplan for 2016 - Kontrollutvalget i Kristiansand kommune

Vedlegg

Saksutskrift - Møte- og arbeidsplan for 2016.pdf



Dato 8. januar 2016
Saksnr.: 201600362-1

Saksgang
Bystyret

Møtedato
20.01.2016

Møte- og arbeidsplan for 2016 - Kontrollutvalget i Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

Bystyret tar møte- og arbeidsplan for 2016 – Kontrollutvalget i Kristiansand kommune til orientering.

Tor Sommerseth
Rådmann

Vedlegg:
Møte- og arbeidsplan for 2016, saksutskrift

Sak 7/16: Interpellasjon fra repr. Carl Petter Benestad, V, vedr. "Landstrøm på Kristiansand havn"



Dato 11. januar 2016
Saksnr.: 201600373-2

Saksgang
Bystyret

Møtedato
20.01.2016

Interpellasjon fra repr. Carl Petter Benestad, V, vedr. "Landstrøm på Kristiansand havn"

Kristiansand Havn stor pågang av offshore-skip som ønsker havn for kortere eller lengre perioder. Noen skip har liggetid på opptil fire måneder. Det er positivt at havna i Kristiansand er attraktiv for disse skipene. Men i og med at Havna ikke tilbyr landstrøm medfører dessverre denne havnevirksomheten betydelig forurensning. Skipene må produsere energi med egen hjelp, og et skip forbrenner 4 tonn diesel pr. døgn i opplag. Ofte kan det ligge seks slike skip i Kristiansand, og da produserer de like mye eksos pr. døgn som ca. 30.000 biler.

Det sier seg selv at dette ikke er bra for miljøet og luften vi puster inn i Kristiansand.

Ser ordføreren utfordringen med at disse offshore-skipene som ligger ved Kristiansand Havn medfører betydelig forurensning?

Vil ordføreren ta initiativ for at havna skal tilby landstrøm til disse skipene?

Petter Benestad
Venstre