

# **REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 21-01-2009**

**Mødedato** Onsdag d. 21. januar 2009 kl. 17:00

**Mødested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Salg av aksjer i AS Sætersdalen gjennom Skarje AS & oppløsning av selskapet.....                | 3  |
| Reguleringsplan for Tobienborg - Sluttbehandling.....                                           | 11 |
| Forslag til reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien. Sluttbehandling.....                 | 22 |
| Interpellasjon fra repr. Vidar Klepe, DEM, vedr. "Gratis kildevann fra CB".....                 | 33 |
| Interpellasjon fra repr. Hans Otto Lund, H, vedr. "Bussen på ville veier?".....                 | 35 |
| Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta"..... | 37 |

## **Punkt 17/09: Salg av aksjer i AS Sætersdalen gjennom Skarje AS ; oppløsning av selskapet**

### **Bilag**

Sætersdalen\_A3

hør debatten sak17-09

Vedlegg

Salg av aksjer i AS Sætersdalen gjennom Skarje AS - oppløsning av selskapet



Dato: 19.01.09  
Saksnr.: 200816021-1  
Arkivkode E: 255  
Saksbehandler: Bjarne Ugland

#### **Saksgang**

Kommunalutvalget  
Bystyret  
Bystyret

#### **Møtedato**

06.01.2009  
14.01.2009  
21.01.2009

## **Salg av aksjer i AS Sætersdalen gjennom Skarje AS – oppløsning av selskapet**

#### **Sammendrag:**

Kristiansand kommune eier 100 % av aksjene i Skarje AS. Skarje AS eier 1 av 3 aksjer i AS Sætersdalen, et selskap som eier eiendommer og jaktrettigheter i Bykle kommune.

Bakgrunnen for eierskapet er at disse eiendommene ble kjøpt av Kristiansand Energiverk langt tilbake i tid, og da selskapene VAE, KEV og AAK ble fusjonert og Agder Energi AS ble etablerte ønsket ikke Kristiansand kommune at denne aksjeposten skulle inngå i det fusjonerte selskapet. Skarje AS ble da etablert for å overta eierskapet i AS Sætersdalen. Dette selskapet eies med en tredjedel hver av Vigeland Brug AS, Hunsfos Fabrikker AS og Skarje AS.

Det har i lengre tid vært arbeidet med å regulere deler av eiendommen. Sommeren 2008 startet Hunsfos Fabrikker AS en salgsprosess, som har resultert i bud på Hunsfos sin andel, bruk av forkjøpsrett fra Skarje AS og Vigeland Brug AS, tilbud om kjøp av hele selskapet fra J. B. Ugland Holding AS på kjøpspris NOK 43.000.000 og tilsvarende bud fra Hovden Hytteservice AS/Apotekeren Eiendom AS.

Rådmannen mener det aldri har vært meningen for kommunen å være langsiktig eier i området. Rådmannen viser til at selskapet Skarje AS ble etablert kun med det formål å utøve eierskap i AS Sætersdalen og når aksjen er solgt bør Skarje AS oppløses og pengene overføres til kommunen.

På grunn av en rekke uklare forhold, som er beskrevet i saken, ber rådmannen om at kommunalutvalget nå får fullmakt til å gjennomføre forhandlinger med alle parter. Disse forhandlingene kan resultere i at nåværende salgsprosess blir fullført eller at den blir avsluttet uten at aksjene blir solgt. En eventuell salgavtale skal godkjennes av bystyret.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget har fullmakt til å forhandle fram en avtale om salg av aksjer i Skarje AS eller til å avslutte den pågående salgsprosess. En eventuell salgssavtale skal godkjennes av bystyret.
2. Kristiansand kommune gir Skarje AS, org nr: 982 778 816, 6,5 mill.kr i lån. Lånet skal innfris i sin helhet senest innen 31.12.2010. Rentevilkår: 3 mnd Nibor + 0,5 % som fastsettes 2 bankdager før den aktuelle renteperiode begynner. Renter betales halvårlig, etterskuddsvis 30.06 og 31.12. Første rentetermin forfaller til betaling: 30.06.2009.
3. Utlånet dekkes ved bruk av kapitalfondet.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Bjarne Ugland  
Rådgiver

Trykte vedlegg:

Brev av 19.12.2008 til Aksjonærene i AS Sætersdalen fra Simonsen advokatfirma d.a.  
Brev av 13.01.2009 til Kristiansand kommune fra advokateene Grette og Hellerslia.  
Brev av 14.01.2009 til AS Sætersdalen fra Hovden Hytteservice AS  
Brev av 15.01.2009 til Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA fra advokatfirmaet Wiersholm  
Vedtekter for Skarje AS  
Vedtekter for AS Sætersdalen  
Forpakkingskontrakt  
Bystyresak 12/09

Utrykte vedlegg:

Ingen

## Bakgrunn for saken:

### AS Sætersdalens eiendom

Selskapets eiendom og øvrige hovedaktiva består av:

#### Areal

- Dyrka jord til produksjon av gras for ca. 150 daa
- Utmark og skog ca. 6 400 daa
- Vidder og fjell ca. 30 000 daa

#### Bygningsmasse

- Våningshus
- Stabbur
- Bryggerhus
- Driftsbygning på gården
- Redskapshus på gården
- Redskapshus på "*Videmyr*"
- Løe på "*Videmyr*"
- Kvile og redskapsbu på "*Kvilmyr*"
- Eldre sag
- "*Messa*" – Bolighus ved gården
- Tre jakthytter på fjellet
- Selskapet har jakt og fiskeretter på egen grunn eller i sameie
- Selskapet har ca. 200 hyttetomter på Oteråsen som gir årlige festeinntekter
- Selskapet har ca. 100 tomter godkjent for utbygging til hytteformål

### Forpaktning av Hovden hovedgård

Familien Breivegen har forpaktet Hovden hovedgård siden 1954. I forpakteravtalen med selskapet har Breivegen forpaktet følgende deler av AS Sætersdalens eiendom:

- Eiendommens innmark og nydyrkningsfelt på Videmyr med bestående bygninger
- Forpakterboligen
- Uthus med sauefjøs
- Stabbur
- Eldhus
- Garasje/redskapshus ved gården. AS Sætersdalen har anledning til å disponere garasje
- Smie
- Løe Lundebuteigen med seterbu og sommerfjøs, samt seterhytte Stigertjønn

Nåværende forpaktningsavtale løper fra 1. juni 2005 i fem år, og utløper således 1. juni 2010. Dersom noen av partene ønsker å forlenge forpaktningsavtalen må dette underrettes den annen part innen ett år før kontrakten utløper.

Forpakteren har rett til beite for gårdens besetning i eiendommens utmark, men må akseptere eventuell annen utnyttelse, som salg/virksomhet eieren setter i gang, skogsdrift, hyttebygging og utleie av jakt og fiskerettigheter. Forpaktningen omfatter ikke hyttene på eiendommen. Forpaktningsavtalen omfatter ikke verdier som ligger i en utvikling av eiendommen til andre formål enn landbruk som hytteutbygging. Rettigheter til jakt og fiske utover det som er avtalt mellom partene (jakt på "*Vesthei*" og fiske i ei tjønn) inngår ikke i forpaktningsforholdet.

For øvrig er forpaktningsavtalen underlagt bestemmelsene i lov av 25. juni 1965 (Lov om forpaktning).

Gårdsdriften er i dag svært begrenset. Jo og Yngve Breivegen har flyttet fra gården. Anne Breivegen har kjøpt tomt av selskapet hvor hun i dag har ny bolig under oppføring. Gården vil således ikke tjene som bolig for forpaktere i overskuelig fremtid. Jo og Yngve Breivegen eier og driver i dag entreprenør- og maskinfirmaet Hovden Hytteservice AS.

## **Salgsprosessen**

Hunsfos Fabrikker AS orienterte selskapets to øvrige aksjonærer rett før sommerferien 2008, at de ønsket å selge sine aksjer i AS Sætersdalen. De to øvrige aksjonærene mottok forespørsel om de ville akseptere at den agenten som Hunsfos Fabrikker AS hadde engasjert, Valarties Group (hjemmehørende i Østerrike), fikk mandat til også å selge Skarje AS og Vigelands Brug AS sine aksjer. Skarje AS ga uttrykk for at selskapet ikke vurderte salg av egne aksjer. Det samme gjorde Vigeland Brug AS, men ønsket likevel å vurdere et eventuelt interessant bud, men da under forutsetning av at hele selskapet ble solgt.

Den 20. oktober 2008 mottok Skarje AS og Vigeland Brug AS henvendelse fra Valarties Group med oversendelse av bud fra J. B. Ugland Holding AS på kjøp av 100 % av selskapet for NOK 43.000.000. Budet sto ved lag frem til 29. oktober 2008. Verken Skarje AS eller Vigeland Brug AS var kjent med det prospektet Valarties Group hadde utarbeidet som grunnlag for budet fra J. B. Ugland Holding AS. Styrleder Magne Nordvik (daglig leder i Vigeland Brug AS) etterlyste dette prospektet, som ble oversendt fra Valarties Group den 24. oktober. I dette ble selskapets eiendom opplyst til å være på ca. 70 000 daa, dobbelt så stort som den er antatt å være. I tillegg mente Vigeland Brug AS at andre viktige opplysninger om selskapet var mangelfulle.

På bakgrunn av de vilkår som var satt i budet fra J. B. Ugland Holding AS og de mangler som det ble oppfattet å hefte ved Valarties Groups prospekt, våget ikke Vigeland Brug AS og Skarje AS å akseptere det fremsatte budet.

Etter utløpet av budfristen hørte selskapets styrleder ikke mer fra Valarties Group før 3. desember. Da mottok Magne Nordvik kopi av kjøpekontrakt inngått mellom Hunsfos Fabrikker AS og Hovden Hytteservice AS. Avtalt kjøpesum for Hunsfos Fabrikker AS sin tredjedel av selskapets aksjer var Euro 1,250 mill.

Dette utløste formelt løpetiden for de to aksjonærene til å vurdere om de ønsket å benytte den forkjøpsretten selskapets aksjonærer har etter vedtektene. Denne fristen er én måned.

Kjøpekontrakten innholdt også en bestemmelse om at kjøper, Hovden Hytteservice AS, forlangte et møte med selskapets to øvrige aksjonærer, og ga Hovden Hytteservice AS en ubetinget rett til å fragå kjøpekontrakten avhengig av utfallet av dette møtet.

Møte med Hovden Hytteservice AS v/Jo og Yngve Breivegen, ble avholdt på kontoret til Vigeland Brug AS den 11. desember 2008. I møtet deltok Magne Nordvik og Søren L. Lous. Jan Pedersen var forhindret fra å møte.

Under møtet spurte Søren L. Lous om Hovden Hytteservice AS hadde evne til eventuelt å gi bud på hele selskapet. Dette ble besvart benektende fra Hovden Hytteservice AS.

På bakgrunn av ovennevnte ble det derfor bestemt å benytte forkjøpsretten i tråd med selskapets vedtekter.

Det ble besluttet å gjenoppta kontakten med J. B. Ugland Holding AS. Den 19.12.2008. ga J. B. Ugland Holding AS et nytt bud på selskapet på NOK 40 000 000. Hovedbegrunnelsen for en reduksjon av budet med NOK 3 000 000 fra forrige budgivning (20. oktober), var at arealoppgaven over selskapets eiendom var redusert fra 70 000 daa til ca. 36 000 daa.

Den 22. desember 2008 ga Vigeland Brug AS og Skarje AS et mottilbud på NOK 43 000 000 for alle aksjene i selskapet. Mottilbudet innholdt ytterligere opplysninger om eiendommen. Samtidig tok Skarje AS forbehold om at salget måtte behandles og godkjennes i tråd med Kristiansand kommunes reglementer.

På disse vilkårene ble mottilbudet akseptert av J. B. Ugland Holding AS. Eiendommen ble befart 12. – 13. januar 2009. Kjøper ønsker å gjennomføre en Due Diligence (en gjennomgang av selskapet dokumenter) i løpet av uke 4. Endelig undertegnelse av kontrakt

er avtalt til 30. januar 2009 med oppgjør innen fem virkedager etter den 30. januar mot overdragelse av alle aksjene.

Den 29. desember 2009 ble forkjøpsrett gjort gjeldende overfor Hunsfos Fabrikker AS. Det er videre fremforhandlet et utsatt oppgjørstidspunkt med Hunsfos Fabrikker AS til senest den 10. februar 2009.

### **Kommunens behandling av aksjene i Skarje AS**

Som ovenfor nevnt er det i mottilbudet til J. B. Ugland Holding AS tatt forbehold om kommunens godkjennelsesprosedyrer. Dette omfatter politisk behandling av dette salget. Skulle politisk behandling av salg av aksjene i Skarje AS ikke bli godkjent, vil salget til J. B. Ugland Holding AS bortfalle. J. B. Ugland Holding AS ønsker kun å kjøpe hele selskapet.

### **Bud fra Hovden Hytteservice AS og Apoteket Eiendom AS**

Hovden Hytteservice AS og Apoteket Eiendom AS har den 14. januar 2009 sendt bud på NOK 43 000 000 for alle aksjene i selskapet. Budet har følgende ordlyd:

*"Etter avtale med ordføreren i Kristiansand kommune Per Sigurd Sørensen, gir Hovden Hytteservice AS v/Yngve og Jo Breivegen sammen med Apoteket eiendom AS v/Scott B. Nilsen inn bud på 100 % av aksjene i AS Sætersdalen på NOK 43 mill. Budet gis for at Breivegen-familien skal kunne ha sitt tilhold på Hovden Gård."*  
(Understreking foretatt her).

Budet er innkommet etter at J. B. Ugland Holding AS har akseptert mottilbud av 22. desember 2008 fra Skarje AS og Vigeland Brug AS. Budet er beløpsmessig tilsvarende det fra J. B. Ugland Holding AS, men begrunnet med å skulle sikre Breivegen-familiens tilhold på Hovden Gård.

Realiteten i en eventuell aksept av budet er at de største verdiene i selskapet, nemlig eiendommens utbyggingspotensiale og øvrig utnyttelse, utover de rent landbruksmessige vil ble overført til Hovden Hytteservice AS og Apoteket Eiendom AS. Dette er verdier som er langt større enn de som familien Breivegen hittil har forpaktet. Som tidligere nevnt har ikke Breivegen-familien fast bosted på gården lenger.

### **Forholdet til Vigelands Brug AS**

Vigeland Brug AS har gjennom siste del av prosessen vært klare på at de ønsker å gjennomføre et salg av aksjene til J. B. Ugland Holding AS. På den andre siden har J. B. Ugland Holding AS satt som vilkår å få kjøpt 100 % av aksjene. Om kommunen velger å selge sine aksjer til Hovden Hytteservice AS/Apoteket eiendom AS, er ett mulig utfall at Vigeland Brug AS bruker sin forkjøpsrett overfor kommunen.

### **Utøvelse av forkjøpsrett for Hunsfos Fabrikker AS aksjer**

Uavhengig av hva som blir utfallet i saken, må både Skarje AS og Vigeland Brug AS betale ca. NOK 6 500 000 innen 10. februar 2009 for de aksjene som er utløst fra Hunsfos Fabrikker AS. Om kommunen velger å ikke selge aksjene nå, må Skarje AS finansieres opp med dette beløpet.

15. januar mottar advokat Søren Lous et brev fra advokatfirmaet Wiersholm på vegne av Cham Paper Group (Hunsfos Fabrikker AS). Advokatfirmaet er sterkt kritiske til den prosessen som har vært ført. De hevder det er sterkt kritikkverdig at de to øvrige aksjonærene (Vigeland Brug AS og Skarje AS) har parallelle forhandlinger om bruk av forkjøpsrett og salg av 100 % av selskapet til en kjøper som Hunsfos Fabrikker AS først hadde funnet men som de to øvrige aksjonærene ikke hadde akseptert. De har tidligere meddelt de to øvrige aksjonærene at prisen for å selge en tredjedel av aksjene vil bli lavere enn å selge 100 %. Noe som også de aktuelle budene på aksjene viser. Advokatfirmaet antyder at en løsning kan finnes i at Hunsfos Fabrikker AS deltar i et 100 % salg av selskapet på en eller annen måte.

## Vurdering av mulige vedtak

Kristiansand kommune eier Skarje AS 100 %. Dette selskapet eide så 1/3 av aksjene i AS Sætersdalen. Ved bruk av forkjøpsrett når Hunsfos Fabrikker AS valgte å selge sin aksje, eier Skarje AS 50 % av aksjene i AS Sætersdalen. Det er generalforsamlingen i Skarje AS som avgjør om aksjene skal selges og til hvem. Ifølge de retningslinjene for fullmaktsrepresentasjon som bystyret nettopp har vedtatt, er det kommunalutvalget som er generalforsamling i heleide kommunale aksjeselskaper.

Samme retningslinjer setter noen begrensninger for denne fullmakten:

"Følgende saker skal på forhånd forelegges bystyret hvis det gjelder vesentlige endringer:

- a. Vedtektsendringer
- b. Salg av kommunens aksjer
- c. Anvendelse av større overskudd
- d. Større låneopptak

Kommer innkalling til generalforsamling for sent til å kunne fremme sak for bystyret, fremmes saken for kommunalutvalget til avgjørelse. Er det heller ikke tid til å forelegge saken for kommunalutvalget, avgjør fullmektigen stemmegivningsspørsmålet på vegne av bystyret.

Salg av aksjeposter av vesentlig betydning som kommunen eier, kan likevel ikke foretas uten at saken på forhånd er forelagt bystyret. Selv om aksjeposten ikke er stor, er den likevel av vesentlig betydning hvis salget innebærer at kommunens eierandel går fra over 67 % til under 66 %, fra majoritet til minoritet eller at kommunen mister negativt flertall."

Å selge seg helt ut av et selskap med en inntekt på 15 millioner vil være en transaksjon som er vesentlig og som må forelegges bystyret. Rent formelt er det Skarje AS som eier denne aksjen og det er generalforsamlingen i dette selskapet (kommunalutvalget) som utformer fullmakt til ordføreren. Men når saken forelegges bystyret etter reglementet ovenfor, er det bystyret som også gir innholdet i denne fullmakten.

I denne saken er det flere uavklarte forhold

1. Det foreligger en salgsavtale mellom Vigeland Brug AS/Skarje AS og J. B. Ugland Holding AS om salg av 100 % av aksjene i AS Sætersdalen. I denne avtalen har Skarje AS gjort forutsetninger om kommunal godkjenning. Vigeland Brug AS har antydnet at det kan ha rettslige konsekvensene for Skarje AS/kommunen og Vigeland Brug AS om kommunen velger å gå fra avtalen. Ifølge advokat Helge Tofte er det svært lite sannsynlig at dette har rettslige økonomiske konsekvenser for kommunen.
2. Det er et bud fra Hovden Hytteservice AS/Apteket Eiendom AS som er likt budet fra J. B. Ugland Holding AS. Hovden Hytteservice AS har tidligere meddelt at de ikke har økonomi til å kjøpe hele selskapet. Bystyret vet ikke om Hovden Hytteservice AS og Apteket Eiendom AS har økonomiske muligheter til å oppfylle tilbudet sitt. Det følger ingen bankgaranti med tilbudet. Hovden hytteservice AS/ Apteket Eiendom AS har gitt et bud på 100% av selskapet og ikke på den andelen Kristiansand kommune kan beslutte over. Velger kommunen å selge aksjene til Hovden hytteservice AS/ Apteket Eiendom AS er det usikkert hva resultatet blir.
3. Vigeland Brug AS har meddelt at de ønsker å selge sin del av selskapet til J. B. Ugland Holding AS. Om kommunen velger en annen kjøper, kan resultatet bli at det ikke blir gjennomført et salg. Vigeland Brug AS har også antydnet at de vil vurdere å bruke sin forkjøpsrett overfor kommunen om denne gjennomfører et salg til Hovden Hytteservice AS/Apteket Eiendom AS.
4. Hunsfos Fabrikker AS har meddelt at de ønsker å få hele prosessen rettslig belyst og ønsker å være deltaker i det 100 % salget som nå er i prosess.
5. Det har blitt stilt spørsmål om salgsprosessen har vært bred nok eller om det er mulig å søke etter flere potensielle kjøpere. Slik salgsprosessen nå har utviklet seg, kan det tenkes at eiendommen har et større potensiale.
6. Det er også reist spørsmål om hvor store arealene er som tilhører gården.

Slik denne saken nå har utviklet seg mener rådmannen at det er mest fornuftig at en del av de uavklarte forholdene som er beskrevet ovenfor blir vurdert på nytt. Det bør også gjennomføres nye samtaler og forhandlinger med alle parter. Gjennom slike forhandlinger bør kommunen bestrebe seg på å finne en løsning mellom de tre opprinnelige eierne i AS Sætersdalen som alle tre eiere oppfatter som fair.

Rådmannen mener derfor det ikke vil være rett av bystyret å fatte beslutning i saken på dette tidspunktet, men at bystyret gir kommunalutvalget fullmakter til å forhandle fram en avtale som så skal forelegges bystyret. Resultatet av disse forhandlingene kan være at kommunen ønsker å selge aksjene nå, men det kan også være at kommunalutvalgets vurdering blir at det ikke er riktig å selge seg ut av selskapet på nåværende tidspunkt.

Om resultatet skulle bli at kommunen velger å avslutte salgsprosessen, må Skarje AS finansiere kr 6 500 000 til kjøp av halvparten av aksjeposten til Hunsfos Fabrikker AS. Rådmannen foreslår at kommunen nå gjør vedtak om å yte selskapet et lån på dette beløpet. Lånet blir bare utbetalt dersom selskapet har et slikt behov for å kunne utløse forkjøpsretten.

# **Punkt 18/09: Reguleringsplan for Tobienborg - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

hør debatten sak18-09

Reguleringsplan

4. Reguleringsbestemmelser

7. Skisseprosjekt 2004

6. ROS-sjekkliste

5. Planbeskrivelse

2. Situasjonkart

1. Oversiktskart



Dato: 01.12.08  
Saksnr.: 200601904-49  
Arkivkode O: PLAN: 880  
Saksbehandler: Heidi Johannessen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
18.12.2008  
14.01.2009

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TOBIENBORG. PLAN NR 880. - SLUTTBEHANDLING**

### **Sammendrag**

Planområdet ligger på Oddemarka i bydelen Lund. I gjeldende kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til senterområde Oddemarka – S2, og boligområde. Det er også markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård, og avveining mellom vern og senterutbygging har vært et sentralt tema i planarbeidet. Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av en del av eiendommen Tobienborg Gård, og legge føringer for utbygging av Tobienborg Plantemarked AS. Utbyggingsplanene for gården består i hovedsak av to nybygg med til sammen 25 boenheter, og tilrettelegging for kombinert formål bolig/kontor der låven står i dag. Driften av plantemarkedet skal fortsette i uoverskuelig fremtid, og det er satt krav om egen bebyggelsesplan for denne delen av planområdet. (B/F/K1)

Weissers jorde velforening og Oddernes & Tobienborgs venner har i sine merknader til planforslaget argumentert for at det bør være fri siktlinje fra Oddernes kirke til Tobienborg gård, og fra hvert veikryss til Tobienborg gård, samt at gården skal være synlig fra øst. Vurderinger rundt plassering og volumer på bygg er gjort på et bredere grunnlag enn kun hensyn siktlinjer til historiske bygg. Det er blant annet viktig at bebyggelsen på gartneritomta (B/F/K1) harmoniserer med bebyggelsen på den andre siden av St. Olav vei, ettersom disse byggene skal stramme opp gateløpet, og bidra til å gi området en karakter som er i tråd med kommuneplanens føringer for utvikling av et senterområde. Reguleringsplanen setter en maks høyde på byggene i B/F/K1 fra 34,5moh til 29,5moh, avtrappet mot gården, og bruksareal er satt til maks 5800m<sup>2</sup>. I dag er hovedadkomsten til området fra St.Olavs vei, og dette er en holdbar løsning for den moderate utbyggingen som planlegges i felt B3 og B4, men utbyggingen det tas høyde for i felt B/F/K1 medfører behov for en bedre løsning på trafikkavviklingen. Reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde ble vedtatt 31.05.06, og dette krysset må være opparbeidet i henhold til vedtatt plan før igangsetting av tiltak i felt B/F/K1.

Beboerne i rekkehusene i Sigynsvei stiller spørsmål til om vernehensynet er tilstrekkelig ivarettatt, og er også bekymret med tanke på de dårlige grunnforholdene i området. De mener at utbygging i felt B3 vil ha store negative konsekvenser for solforhold, innsyn og trivsel, særlig for Sigynsvei 7e, f og g. De mener at utbyggingen vil føre til verdiforringelse av rekkehusbebyggelsen. Dersom de berørte naboene mener at de har krav på erstatning må

de fremme dette etter at reguleringsplanen er stadfestet. Regulant og utbygger har hatt fokus på vern av miljøet rundt Tobienborg gård, og har sørget for å få innspill fra byantikvaren gjennom hele planprosessen. Teknisk direktør er derfor trygg på at vernehensynet er ivarettatt. Når det gjelder grunnforholdene er det satt krav til at det utføres geotekniske undersøkelser før det gis igangsettingstillatelse til anleggs- og byggearbeid.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av senterområdet på Lund, og teknisk direktør anbefaler at reguleringsplan for Tobienborg vedtas.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Tobienborg, sist datert 21.11.08, med bestemmelser sist datert 21.11.08.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

#### Trykte vedlegg

|    |                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Oversiktskart over planområdet. Målestokk 1:5000                                            |
| 2. | Situasjonskart. Målestokk 1:1000                                                            |
| 3. | Forslag til reguleringsplan for Tobienborg, datert 08.03.07, sist revidert 21.11.08         |
| 4. | Forslag til reguleringsbestemmelser for Tobienborg, datert 08.03.07, sist revidert 21.11.08 |
| 5. | Planbeskrivelse, datert 26.11.08, (med illustrasjoner og sol/skyggeanalyse).                |
| 6. | ROS-sjekkliste                                                                              |
| 7. | Skisseprosjekt fra 2004                                                                     |

#### Utrykte vedlegg

Sakspermen

#### BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslagstiller er Konsmo Hus ved Geir Lossius etter avtale med eierne av Tobienborg gård, Johan Otto Weissner og Marianne Lund. Reguleringsarbeidet er utført av Asplan Viak AS, og ingeniør Roar Melsom har hatt ansvaret for planarbeidet.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av en del av eiendommen Tobienborg Gård, gnr.44, bnr.1, og legge føringer for utbygging av Tobienborg Plantemarked AS, gnr.44, bnr.225. Hensynet til vern av Tobienborg gård har vært et viktig tema i planarbeidet. Eier av Tobienborg plantemarked, Johan Carsten Weissner har deltatt i planprosessen, sammen med advokat Erna Larsen og konsulent Svein Erik Bjorvand fra AROS arkitekter AS.

### Tidligere saksgang

Det ble utarbeidet et skisseprosjekt for Tobienborg Gård i 2004, men ettersom Kristiansand kommune utarbeidet kommunedelplan for Lund, ble utbygger bedt om å vente med videre planarbeid inntil kommunedelplanen var ferdig. Asplan Viaks skisseprosjekt ble regnet som et nyttig innspill i arbeidet med kommunedelplanen som ble vedtatt 27.04.05. Her ligger store deler av Tobienborg markert som senterområde.

Kommunedelplanen for Lund legger føringer for at senterområdet skal reguleres under ett, og kommunen oppfordret derfor eierne av Tobienborg Gård, Johan Otto Weisser og Marianne Lund, og eier av Tobienborg Plantemarked AS, Johan Carsten Weisser, til å inngå et samarbeid for å komme frem til en felles løsning for Tobienborg. Planarbeidet ble formelt igangsatt ved melding den 11.10.05. Etter en del møter vurderte eierne av Tobienborg Gård at samarbeidet ikke ville føre til et omforent, felles planforslag, og tok kontakt med kommunen for å fortsette arbeidet med et planforslag for hele området uten deltagelse fra den andre parten. Kommunen mottok planforslag utarbeidet av Asplan Viak 11.04.07, og oppfordret atter en gang til samarbeid mellom grunneierne. Dialogen kom i gang igjen og Asplan Viak leverte inn revidert, omforent planforslag den 14.01.08. Planforslaget var til behandling i byutviklingsstyret 13.03.08, og lå ute til offentlig ettersyn fra 04.04.08 til 05.05.08.

### Planens innhold

Planen består i hovedtrekk av byggeområder, felles grøntarealer og felles trafikkarealer:

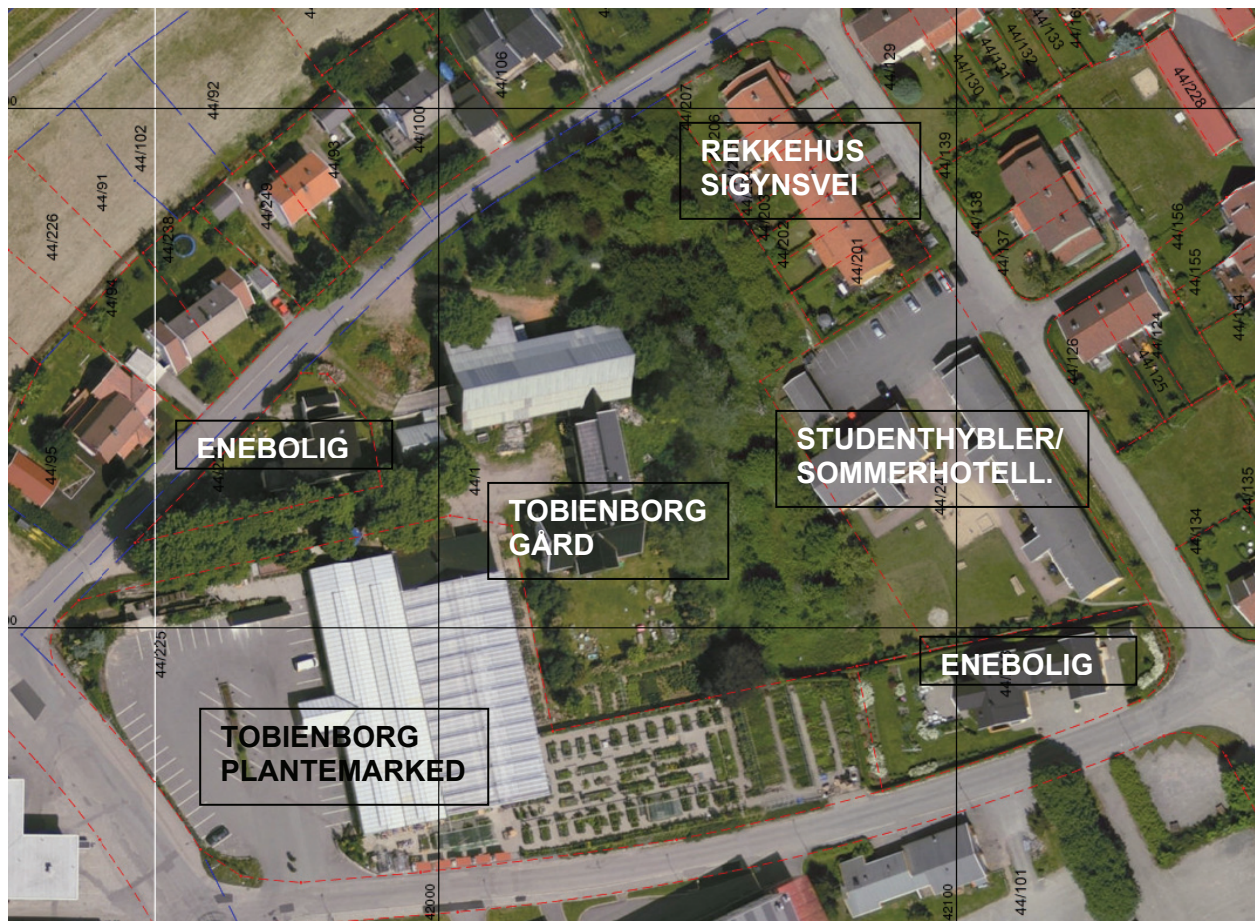
| Formål:          | Type bebyggelse i reg.plan: | Eksisterende:     | Nytt:   |
|------------------|-----------------------------|-------------------|---------|
| Byggeområder     | Firemannsbolig              | (Enebolig)        | B1      |
|                  | Enebolig m/anneks B2        | (Tobienborg gård) | -----   |
|                  | Enebolig                    | B6a               | -----   |
|                  | Enebolig                    | -----             | B6b     |
|                  | Lavblokk                    | B5 & B8           | -----   |
|                  | Lavblokk                    | -----             | B3 & B4 |
|                  | Rekkehus                    | B7                | -----   |
| Kombinert formål | Bolig/Kontor                | (Låve)            | B/K1    |
|                  | Bolig/Forretning/Kontor     | (Gartneri)        | B/F/K1  |

| Fellesområder:     | Felt:               | Felles for:   |
|--------------------|---------------------|---------------|
| Felles adkomst     | Fk1                 | B3 & B4, B/K1 |
| Felles parkering   | Fp1 & Fp2           | B3 & B4       |
|                    | Fp3                 | B5 & B8       |
| Felles gangvei     | Fgv1 & Fgv2         | B5 & B8       |
| Felles grøntanlegg | Fg1, Fg2, Fg3 & Fg4 | B3 & B4, B/K1 |
|                    | Fg5                 | B/F/K1        |
|                    | Fg6                 | B5 & B8       |

Det skal anlegges parkering i felles garasjeanlegg under bebyggelsen i felt B3 & B4. Parkeringsløsning for B1 og B/F/K1 fastsettes i bebyggelsesplan.

### Dagens situasjon

Tobienborg Gård eies av Johan Otto Weisser og Marianne Lund. Tobienborg Plantemarked eies av Johan Carsten Weisser, og drives av Plantasjen. Real Estatia AS v/Andreas Natvig eier hybelbyggene i Sigynsvei 3 og 5. Rekkehusene i Sigynsvei er privateide familieboliger.



## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område. Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- At arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk
- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.

Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass, og at det er regulert inn sandlekkeplasser og satt krav til opparbeidelse av kvartalslekkeplass.

#### Kommunedelplan

I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til senterområde Oddemarka – S2, og boligområde. Det er også markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård. Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden i retningslinjene for senterområdet. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. For områder inntil 20 meter fra senterlinje langs Tryms vei tillates byggehøyder inntil 3etg. For øvrig bebyggelse tillates inntil 4 etasjer. Planforslaget er i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen.



Utsnitt - Kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05.

### Reguleringsstatus

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Tobienborg, plan nr.70, vedtatt 14.09.56. Området er merket "Reservert, fremtidig formål – detaljreguleres senere". I nordøstre hjørne av planområdet ligger reguleringsplan for Weissers jorde gnr. 44, bnr.1, plan 679, vedtatt 28.02.96. Planene fra 1956 og 1996 vil ikke oppheves. Innenfor plangrensene til ny plan for Tobienborg vil denne imidlertid gjelde foran de eldre planene.



Utsnitt - Reguleringsplan for Tobienborg, plan nr.70, vedtatt 14.09.56.

Planen forholder seg til reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde, vedtatt 31.05.06. Det er også relevant å nevne at plan for St. Olavs vei 45-49 nylig er vedtatt. Bebyggelsen på eiendommen hvor Tobienborg Plantemarked ligger i dag, vil sammen med bebyggelsen i St. Olavs vei 45-49, bidra til å stramme opp og forme gateløpet der St. Olavs vei møter den planlagte rundkjøringen på Oddemarka. Det er også meldt oppstart på planarbeid for Oddernes tun (Steinerskolen) og arealet mellom Tryms vei og grøntdraget på E18-lokket.

## **Tematisk vurdering**

### Grønnstruktur

Planområdet nyter godt av nærhet til det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka.

### Miljøvern

#### **- Støy**

Det har ikke vært aktuelt å foreta støyregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Tobienborg ligger i et område med lav kjørehastighet og begrenset trafikk.

#### **- Forurensing**

Det kan være forurensning i grunnen etter gartneridriften. Bestemmelsene sikrer at eventuelle forurensende masser blir forsvarlig fjernet før igangsetting av tiltak.

### Kulturminner

I kommunedelplanen for Lund er det markert et område med spesielle vernehensyn rundt Tobienborg gård. Reguleringsplanen må med andre ord forholde seg til både vern og sentrumsutbygging. Avgrensingen er justert i samarbeid med byantikvaren. Han har presisert at det er viktig å trappe ned bebyggelsen mot Tobienborg gård, og skape rom rundt hovedhus og tun. Byantikvaren anser det som uproblematisk at sørvestre hjørne av planområdet får en høy utnyttelse med bebyggelse som styrker gateløpet i St. Olavs vei. Byantikvaren har etter befaring fastslått at låven er teknisk slitt, og at den antagelig ikke egner seg til ombygging. Han anbefalte å vurdere om låven burde foreslås revet og erstattet av et nytt leilighetsbygg plassert på samme sted. Ettersom solsiden av bygget er inn mot tunet, vil det bli en utfordring å få til et nybygg som både viderefører låvens "rolle" i gårdsrommet, samtidig som en får til gode utearealer. Låven ligger innenfor spesialområdebevaring, og reguleringsbestemmelsene sikrer at alle søknads- og meldepliktige tiltak som gjøres innenfor dette området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Arkeologisk registrering er utført, og det ble påvist bosetningsspor i form av stolpehull, ildsteder og kokegroper. Kulturminnene er fredet gjennom kulturminneloven, og ligger i et område som var foreslått regulert til bevaring i planforslaget som lå ute til høring i perioden 04.04.08 – 05.05.08. I revidert planforslag er området markert med egen vernesone for kulturminner, område R1. Bestemmelsene sikrer at det ikke igangsettes tiltak som kan skade kulturminnene, samt at nye tiltak i området skal avklares med fylkeskonservatoren i Vest-Agder.

### Estetikk

Takform og mønehøyde på ny bebyggelse er tilpasset gårdsbebyggelsen og annen eksisterende bebyggelse i planområdet, (saltak). Det er ikke satt krav til takform på bebyggelse i felt B/F/K1, men det er angitt maks mønehøyde for å sikre nedtrapping mot gården. Takformen i dette feltet bør forholde seg til takform på bebyggelsen i utbyggingsområdene i St. Olavs 45 og 49, ettersom disse bygningene sammen med bygg i felt B/F/K1 vil bidra til å stramme opp, og forme gateløpet i St. Olavs vei.

### Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at minimum 70 % av boenhetene, samt alle utearealer og lekeplasser innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming.

### Transport og infrastruktur

Planområdet ligger ved Oddemarka krysset. Reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde ble vedtatt 31.05.06, men opparbeidelse av den vedtatte kryssløsningen ligger ikke inne i Statens vegvesens planer. Kristiansand kommune forsøker å finne midler for å få

gjennomført opparbeidelsen, og imens må en forholde seg til en midlertidig løsning hvor Østerveien er forbeholdt kollektivtrafikk forbi området og St. Olavs vei er stengt av oppe ved Tobienborg gård.

Hovedadkomsten til området er per i dag fra St.Olavs vei. Dette er en holdbar løsning for den moderate utbyggingen av felt B3 og B4, men utbyggingen det tas høyde for i felt B/F/K1 medfører behov for å finne en bedre løsning på trafikkavviklingen før utbyggingen kan igangsettes. Det er lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre dette.

#### Risiko- og sårbarhetsvurdering

I skjema for risiko- og sårbarhetsanalyse er det registrert fare for setningsskader på grunn av dårlige masser i området. Det er satt krav til geotekniske undersøkelser i rekkefølgebestemmelsene.

#### Barn og unges interesser

Det skal opparbeides sandlekeplasser jfr. kommunens vedtekter for å sikre et godt tilbud til små barn i området. Det er satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles. Dette vil løses utenfor planområdet, i grøntdraget på E18-lokket.

#### Skole- og barnehagesituasjon

Både barne- og ungdomsskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever. Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket i 2007. Dette skyldes at mange ønsker barnehageplass på Lund framfor sitt eget nærområde, på grunn av nærhet til arbeidssted eller skole (f.eks. UiA).

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke medføre investerings- eller driftsutgifter for kommunen.

#### Utbyggingspolitikk

Tobienborg ligger inne i kommunens utbyggingsprogram, men med færre enheter enn i planforslaget. Utbyggingsavtale skal inngås.

### **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

#### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.04.08 – 05.05.08. Det kom inn 14 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

|                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 15.04.08:</u>                                                                                                                                                          |
| - Interessene miljøvernavdelingen skal ivareta ser ut til å være ivaretatt i planen.                                                                                                                                                    |
| <u>Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.04.08:</u>                                                                                                                                                            |
| - Reiser innsigelse fordi forhold til kulturminneloven ikke er avklart. Foreslår at området som ikke er registrert tas ut av planen, eller at det gjøres et nytt forsøk på å få til en arkeologisk registrering i det aktuelle området. |
| <u>Plan- og bygningsetatens kommentar</u>                                                                                                                                                                                               |
| - Registreringer er foretatt. For mer informasjon; se "kulturminner" under tematisk vurdering.                                                                                                                                          |

Helse- og sosialsektoren, brev datert 01.04.08:

- Mener at universell tilgjengelighet, trafikksikkerhet og bevaringshensyn er godt ivaretatt.

Statens Vegvesen, brev datert 28.04.08:

- Ingen merknader.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 07.04.08:

- Ber om at flest mulig av p-plasser for bevegelseshemmede legges i p-kjeller. Forventer at 70 % andelen for universell utforming overholdes.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Real Estatia AS v/Andreas Natvig, brev mottatt 11.04.08:

- Ønsker å belyse muligheten for fortetting på sin eiendom.
- Foreslår samarbeid om felles avkjørsel til underjordisk p-anlegg
- Ønsker nytt bygg med størrelse tilsvarende B5

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- Det kan være et godt grep å tilrettelegge for en felles avkjørsel til parkeringsanlegg under "Weissers jorde" og felt B4, men fordelene med grepet veier ikke opp for ulempene ved å øke antallet boenheter, redusere utearealene og "fylle igjen" et viktig uterom og tun.

Weissers jorde velforening v/Anne Grete Lindeland og Oddernes og Tobienborgs venner v/Ingrid Gunther og Ernst Klunghland, brev datert 03.05.08 og brev datert 30.04.08:

- Tre prinsipper de ønsker å få gjennomslag for:
  1. Fri siktlinje fra Oddernes kirke til Tobienborg gård.
  2. Fri siktlinje fra hvert veikryss til Tobienborg gård.
  3. At gården skal ha utsikt mot øst, og være synlig fra øst (Bjørndalssletta/Kongsgårdjordene).
- Dette fører til følgende:
  - B3 flyttes mot vest. Bør følge terrenget. Takvinkel bør være 15 grader.
  - Mønehøyde på B4 reduseres. Takvinkel 15 grader
  - Plassering av bygg i B/F/K1 justeres.
- Tekniske installasjoner på tak bør ikke tillates.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- Flytting av B3 vil føre til problemer med plassering av adkomst til området.
- Bebyggelsen skal tilpasses terrenget (trappes ned mot rekkehusene).
- Takvinkel på 15 grader anbefales ikke. Vinkelen bør harmonere med vinkel på eksisterende, verneverdig bebyggelse. Både våningshuset og låven har relativt bratte takvinkler.
- Bygg i B/F/K1 er plassert etter andre kriterier enn siktlinjer. Det er viktig at denne bebyggelsen harmonerer med bebyggelsen på den andre siden av St. Olav vei, ettersom disse byggene skal stramme opp gateløpet, og dermed bidra til å gi området en mer urban karakter. I tillegg er det viktig at bebyggelsen bidrar til å skape et godt uterom mellom husene i planområdet. Foreliggende forslag ivaretar dette.
- En anser det ikke som problematisk å tillate tekniske installasjoner på taket på den nevnte bebyggelsen opp mot St. Olavs vei. Nybygg i felt B3 og B4 skal ikke ha installasjoner på taket.

*Vurderinger rundt plassering og volumer på bygg er gjort på et bredere grunnlag enn kun hensyn siktlinjer til historiske bygg. Vernehensyn er godt ivaretatt gjennom hele planprosessen.*

Sameiet St. Olavs vei 47, brev datert 03.05.08:

- Støtter Oddernes og Tobienborgs venners innspill ang. fri utsikt fra krysset St. Olavs vei/Sleipners vei til gården.

Anne Marie og Øystein Nordvik, brev datert 05.05.08:

- Støtter høringsuttalelsene til Oddernes og Tobienborgs venner.

Lillian Jensen, Sigynsvei 7G, brev mottatt 05.05.08 :

- Utbyggingen vil sjenere eiendommen og boligen i stor grad.
- B3 bør følge terrenget og flyttes noe vekk fra 7G.
- Støtter innspill fra Oddernes og Tobienborgs venner.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til senterområde Oddemarka – S2 og boligområde. Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden i retningslinjene for senterområdet, og planforslaget er i tråd med disse føringene.*
- *B3 skal følge terrenget.*
- *Se ellers kommentar til merknader fra Weissers jorde velforening, og Oddernes og Tobienborgs venner*

Aase Johnsen, Sigynsvei 7B, brev datert 04.05.08:

- Protesterer mot massiv utbygging.
- Miljøet for naboer blir forringet. Særlig mht sol og innsyn.
- B3 bør halveres.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Se kommentar til Lillian Jensens merknad over.*

Magnhild Berge, Sigynsvei 7A, e-post mottatt 14.05.08:

- Ønsker at det tas hensyn til planer om tilbygg.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Byggegrensen ut mot parkeringsplassen justeres. Dette synes uproblematisk ettersom det er drøye 15m fra eiendomsgrensen til nærmeste bygg på Real Estatias eiendom. Det omsøkte tiltaket ligger innenfor utnyttingsgraden i planforslaget. (BYA på 50 %).*

Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som uttrykt vedlegg i sakspermen.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Parkvesenet har kommet med innspill angående den grønne lommen mellom Tobienborg gård og bebyggelsen langs Sigyns vei. Parkvesenet mener det er viktig å opprettholde grøntdraget for å bevare omlandet rundt den bevaringsverdige gården, og foreslår at arealet som omfatter B3, B4, Fp1, Fp2 og Fk1 reguleres til friområde. Plan- og bygningsetaten har vurdert innspillet og kommet frem til at arealet på grunn av beliggenheten vil oppfattes som en del av den private hagen til Tobienborg gård, og ikke som et område som er tilgjengelig for allmennheten. I tillegg vil et slikt grep harmonere dårlig med føringene i kommunedelplanen for Lund, hvor store deler av dette arealet er markert som senterområde.

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Reguleringsplanen tilrettelegger for en forholdsvis urban bebyggelse opp mot St. Olavs vei, og dette er i tråd med kommuneplanens føringer for utvikling av et senterområde på Oddemarka. Hovedadkomsten til området er per i dag fra St. Olavs vei. Dette er en holdbar løsning for den moderate utbyggingen av felt B3 og B4, men utbyggingen det tas høyde for i felt B/F/K1 medfører behov for å finne en bedre løsning på trafikkavviklingen.

Reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde ble vedtatt 31.05.06, og dette krysset må være opparbeidet i henhold til vedtatt plan før igangsetting av tiltak i felt B/F/K1.

Weissers jorde velforening og Oddernes & Tobienborgs venner har i sine merknader til planforslaget argumentert for at det bør være fri siktlinje fra Oddernes kirke til Tobienborg gård, og fra hvert veikryss til Tobienborg gård, samt at gården skal være synlig fra øst. Vurderinger rundt plassering og volumer på bygg er gjort på et bredere grunnlag enn kun hensyn til siktlinjer til historiske bygg. Det er blant annet viktig at bebyggelsen på gartneritomta (B/F/K1) harmonerer med bebyggelsen på den andre siden av St. Olav vei, ettersom disse byggene skal stramme opp gateløpet, og dermed bidra til å gi området en mer urban karakter. I tillegg er det viktig at bebyggelsen skaper et godt uterom mellom husene i planområdet. Foreliggende forslag ivaretar dette.

Beboerne i rekkehusene i Sigynsvei stiller spørsmål til om vernehensynet er tilstrekkelig ivarettatt, og er også bekymret med tanke på de dårlige grunnforholdene i området. De mener at utbygging i felt B3 vil ha store negative konsekvenser for solforhold, innsyn og trivsel, særlig for Sigynsvei 7e, f og g. De mener at utbyggingen vil føre til verdiforringelse av rekkehusbebyggelsen. Regulant og utbygger har hatt fokus på vern av miljøet rundt Tobienborg gård, og har sørget for å få innspill fra byantikvaren gjennom hele planprosessen. Plan- og bygningsetaten er derfor trygg på at vernehensynet er ivarettatt. Når det gjelder grunnforholdene er det satt krav til at det utføres geotekniske undersøkelser før det gis igangsettingstillatelse. Det vil alltid bli konflikt mellom ny og eksisterende bebyggelse ved fortetting i sentrumsnære områder. Dersom de berørte naboene mener at de har krav på erstatning må de fremme dette etter at reguleringsplanen er stadfestet.

Heidi Johannessen  
01.12.08

# **Punkt 19/09: Forslag til reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien. Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

hør debatten sak19-09

3\_plankart\_A3\_2008-12-15

Skriv fra Kari Nordstoga Hanssen

10\_Grunnundersøkelser\_2008-05-14-2008-10-29

9\_ROS-skjema\_2007-01-30

6\_snitt 2008 0303

2\_planbeskrivelse-2008-03

11\_Høringsuttalelser-oppsummering

8\_prinsippskisse-fortau\_2008-06-05

7\_Barn-og-unge\_kart\_2007-01-30

5\_illustrasjonsplan\_2008-07-03

4\_regbest\_2008-11-28

1\_regulering\_sødal\_4000\_A4



Dato: 02.12.2008  
Saksnr.: 200605719-33  
Arkivkode O: PLAN: 1032  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
18.12.2008  
14.01.2009

## Forslag til reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien. Sluttbehandling

I planforslaget er det lagt til rette for 5 nye boenheter innenfor planområdet. I tillegg er det vist friområder sentralt i feltet, samt offentlig kjørevei og fortau og felles atkomst til boliger.

Planområdet utgjør en del av Skaugo Hageby, og er preget av forholdsvis store boliger på romslige tomter. Området er bygget ut på 40-/50-tallet, noe både arkitektur, bebyggelsesstruktur og veistandard bærer preg av.

Ved etablering av ny bebyggelse i eksisterende boligområder er tilbakevendende problemstillinger ofte knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse og struktur, bruk av ubebygde arealer til boligformål, dårlig standard på infrastruktur og lekearealer mv. I tillegg er det ofte slik at man i en del fortettingsprosjekter foreslår å "bruke opp" tilgjengelige arealer og kvaliteter på ny bebyggelse uten at nye kvaliteter tilføres. Også i denne planen er dette påpekt som problemstillinger i høringen.

I planforslaget er eksisterende ubebygde arealer foreslått til ny boligbebyggelse. Samtidig tilføres nye kvaliteter til området ved at privat hageareal omdisponeres til offentlig friområde. Det fremlagte planforslaget viser fortetting i en struktur som teknisk direktør mener bygger opp om hagebypreget i området. De nye boenhetene er lagt mot veiene. Dette har muliggjort omdisponering av hageareal mellom eksisterende bygg til en offentlig leke- og møteplass. Jf. vurderingene knyttet til barn og unges interesser, mener vi at omdisponeringen mht. akebakken og boligene kan være et positivt bidrag til området ved at det tilrettelegges både med leketilbud for helårsbruk og akebakke.

Teknisk direktør mener at fremlagt planforslag er et fortettingsprosjekt med gode kvaliteter, og anbefaler at planen vedtas.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalkveien/Ringlebekkveien sist datert 02.12.2008, med bestemmelser sist datert 28.11.2008.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

#### Trykte Vedlegg

- 1 Oversiktskart som viser pågående reguleringsarbeid i området, datert 28.03.2008.
- 2 Planbeskrivelse, sist datert mars 2008.
- 3 Forslag til reguleringsplan for Kalkveien - Ringlebekkveien, sist datert 02.12.2008.
- 4 Forslag til reguleringsbestemmelser for Kalkveien – Ringlebekkveien, sist datert 28.11.2008
- 5 Illustrasjonsplan, sist datert 03.07.2008.
- 6 Snitt, sist datert 03.03.2008,
- 7 Kart som viser barn og unges interesser, datert 30.01.2007.
- 8 Prinsippskisse for utvidelse av fortau på Fe1, datert 05.06.2008
- 9 Skjema for risiko- og sårbarhetsvurdering, datert 30.01.2007
- 10 Grunnundersøkelser, datert 14.05.2008 og 29.10.2008
- 11 Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

#### Utrykte Vedlegg

Sakspermen

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan for Kalkveien-Ringlebekkveien fremmes av Strek Arkitekter AS på vegne av Elite Bygg AS m.fl. Bakgrunnen for planen er å legge til rette for boligfortetting i et eksisterende boligområde.

### Tidligere saksgang,

Areal sør for Ringlebekkveien, samt Fe1 og nordvestre del av B2 ble fremmet til Byutviklingsstyret som en egen bebyggelsesplan 09.09.04. Planforslaget ble avvist, og det ble fattet vedtak om at området sør for Ringlebekkveien skulle ha formål friområde. Arbeidet med bebyggelsesplanen ble avsluttet. Arealet som inngikk i bebyggelsesplanen ble etter administrasjonens anbefaling innlemmet i foreliggende reguleringsplan da denne ble igangsatt.

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert myndighet. Det er et begrenset antall nye boenheter, og forslagsstiller hadde underveis i prosessen imøtekommet de merknadene plan- og bygningsetaten og samarbeidsgruppa hadde til planforslaget.

### Planens innhold

I planforslaget er det lagt til rette for 5 nye boenheter innenfor planområdet. I tillegg er det nylig oppført en tomannsbolig på grunnlag av en tidligere dispensasjon fra plankravet, slik at det reelt sett er 7 nye boenheter i området. Planen viser også friområder sentralt i feltet, samt offentlig kjørevei og fortau og felles atkomst til boliger.

### Dagens situasjon

Planområdet utgjør en del av Skaugo Hageby, og er preget av forholdsvis store boliger på romslige tomter. Området er bygget ut på 40-/50-tallet, noe både arkitektur, bebyggelsesstruktur og veistandard bærer preg av.



Figur 1: Ortofoto med eiendomsgrenser som viser bebyggelsesstrukturen. Omtrentlig planavgrensning er tegnet inn.

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forlagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

### Planstatus

#### Kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan ved etablering av nye boliger.

Reguleringsplanen forholder seg til kommuneplanens 4 satsingsområder som følger:

1. Landsdelsenter og regional utvikling: Ingen betydning.
2. Vekst og verdiskapning: Ingen betydning
3. Levekår og livskvalitet: Friområdet mellom bebyggelsen vil bidra til et godt møtested for både barn og voksne i området.
4. Bærekraftig utvikling: Liten betydning. Bygger forholdsvis sentrumsnært. Legger til rette for et godt fellesområde.

#### Kommunedelplan for Lund

Kommunedelplan for Lund viser området som eksisterende byggeområde – boligområde.

I kommunedelplan for Lund er det sagt at *"Planen uttrykker en restriktiv holdning til eventuelle nye byggeprosjekter i Skaugo hageby. Nye bygg må ikke forringe villahagepreget i området, og nødvendig infrastruktur (gang-/sykkelveier og lekeplasser) må sikres før slike tiltak eventuelt kan tillates."*

Planen viser en fortetting i området som forholder seg til eksisterende struktur ved at nybygg i hovedsak er lagt mot Ringlebekkveien i sør og Kalkveien i nord. Det midtre feltet holdes åpent, og reguleres som friområde til allment bruk. Rekkefølgekrav sikrer etablering av fortau til kryss med Torridalsveien, samt fortau langs Fe1, som er en av to atkomster til friområdet.

#### Reguleringsstatus

Området er pr i dag uregulert. I tilstøtende områder pågår følgende planer. (Se vedlegg 1)

- Plan id. 1032: Kalkveien – Ringlebekkveien. Fortetting
- Plan id. 1145: Kalkveien, del av. Fortetting.
- Plan id: 992: Ringlebekkveien og Kvernveien, del av. Fortau langs veiene.
- Plan id: 933: Ringlebekklia. Blokkbebyggelse og eneboliger.
- Plan id. 1034: Kokleheia. Blokkbebyggelse

### Tematisk vurdering av planen

I det følgende vurderes reguleringsplanen mot kommuneplanens retningslinjer for arealbruk:

#### Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser området som allerede utbygd. Kommunens naturbase har ingen registreringer på biologisk mangfold innenfor planområdet. Innenfor området planlegges friområder som vil være godt egnet for lek og rekreasjon.

#### Miljøvern; Støy, forurensing, energi

Det er ikke foretatt egne støyutredninger for planområdet. Sannsynligvis ligger dette ikke i et støyutsatt område, og tiltakene som hjemles i planen medfører ikke støy.

### Kulturminner

Kulturminnevernplanen viser ingen registreringer innenfor planområdet.

### Estetikk

Ved fortetting i eksisterende boligområder bør ny bebyggelse forholde seg til organisering av og volumer på eksisterende bebyggelse. Det er foreslått byggevolumer som i stor grad tilsvarer eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse er hovedsakelig lagt mot Kalkveien og Ringlebekkveien, slik at nybygg føyer seg inn i mønsteret til eksisterende bebyggelse.

Et moment som har vært diskutert i planprosessen er takform. Forslagsstiller ønsket i utgangspunktet å legge til rette for ny bebyggelse med flate tak. Plan- og bygningsetaten mener derimot at man må se til omkringliggende bebyggelse, og stille krav om saltak på nybygg. Forslagsstiller utarbeidet derfor to alternative bestemmelser for høyder og estetikk, samt snittegninger som viser ny og eksisterende bebyggelse sammen. Begge alternativene ble lagt ut til offentlig ettersyn.

### Universell utforming

I planbeskrivelsen skrives det at det sentrale friområdet Fr1 og alle felles atkomstveier i planområdet skal utformes universelt. I bestemmelsene er det sikret at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming på hovedplanet. Utforming av bygninger og inngangsforhold forutsettes utført etter plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

### Transport, infrastruktur:

I planen er det stilt krav om at fortau til kryss med Torridalsveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser til boliger i planområdet. Den sørvestre delen av fortauet (mot Torridalsveien) inngår i reguleringsplan for Ringlebekkklia. Gjennomføring av kravet er derfor avhengig av vedtak på reguleringsplan for Ringlebekkklia. Alternativt må ingeniørvesenet slutføre igangsatt reguleringsplan for fortau langs en større del av Ringlebekkveien.

I bestemmelsene er det stilt krav om 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, samt to gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet. Sistnevnte er lagt i tilknytning til det offentlige friområdet og Kalkveien, som reguleres til offentlig veiformål. De fem nye boenhetene vil ha atkomst fra Ringlebekkveien, via et veiareal som reguleres til fellesområde for eiendommene i B2 og B3.

### Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Skjema for risiko- og sårbarhetsvurdering angir at grunnforholdene i området er usikre. Det er gjennomført grunnundersøkelse for området, se vedlegg. Konklusjonen er at massene er av en slik kvalitet at det ikke kan anbefales å fundamenter direkte på grunn, og at det bør masseutskiftes til fjell. For bebyggelsen vil dette løses i forbindelse med byggesøknad og i byggeperioden. For det sentrale friområdet er det stilt krav om at utomhusplanen bl.a. skal vise masseutskiftning, og det er krav om at området skal opparbeides i tråd med utomhusplanen før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

### Barn og unges interesser

Tidligere i prosessen var sentrale deler av planområdet tettet igjen med ny bebyggelse. Etter råd fra administrasjonen er bebyggelsen trukket nærmere Ringlebekkveien og Kalkveien, slik at et større grøntareal sentralt i feltet frigjøres (Fr1). Dette mener vi bidrar til at hagebypreget bevares, i tillegg til at det gir et godt tilbud for lek. Denne arealdisponeringen medfører imidlertid at deler av eksisterende private tomter omdisponeres til friområde, og deler av den etablerte akebakken tas til boligformål, og reduseres til 8 m bredde. En forutsetning for å akseptere denne omdisponeringen, er at ny situasjon skal være like god, og helst bedre enn dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten og parkvesenet er av den oppfatning at friområdet mellom bebyggelsen vil være et godt tilskudd til boområdet, og at lekeområdet

sammen med akebakken vil ha en større bruksfrekvens gjennom året enn hva akebakken har.



Figur 2: Eksisterende akebakke og atkomstvei.



Figur 3: Private hager som omdisponeres til friområde.

Atkomst til akebakken og friområdet vil være både via Kalkveien og Ringlebekkveien (via fellesområdet, Fe1). Ettersom de 5 nye boenhetene vil ha sin atkomst over Fe1, har forslagsstiller utarbeidet en prinsippskisse som viser at det kan opparbeides fortau på strekningen med 3,5 m kjørevei og 2,5 m fortau. Det må vurderes om opparbeidelse av fortau i Fe1 skal legges inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

I tillegg til Fr1 inngår et større lekeområde sør for Ringlebekkveien (Fr2) i reguleringsplanen. Arealet er delvis opparbeidet.

Det er ikke lagt inn krav om opparbeidelse av kvartalslek i rekkefølgebestemmelsene. Lokalisering av kvartalslek er avhengig av vedtak i reguleringsplan for Ringlebekklia. Det bør vurderes om utbygging innenfor planområdet også må bidra til en kvartalslekeplass, og om det skal legges inn krav om dette i rekkefølgebestemmelsene

Konsulenten har lagt fram et kart som viser lekeplasser i området, og forbindelser til øvrige grøntarealer i området. Kartet er basert på en tidligere versjon av planen, og viser eksisterende akebakke, og ikke friområdet som er foreslått i fremlagt reguleringsplan.

#### Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen

Fremtidige elever vil sogne til Lovisenlund og Oddemarka skole. En forsiktig fortetting som vist i planen, vil ikke gi store konsekvenser for skole- og barnehagesituasjonen.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen innebærer ingen investeringsutgifter for kommunen, da det er stilt rekkefølgekrav til utbygger om etablering av fortau. For kommunens del vil det ikke knyttes særskilte driftsutgifter til planområdet.

#### Utbyggingspolitikk

Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til metroaksen, men kan likevel sies å ligge sentralt i forhold til bysentrum. Ut fra dette kan en fortetting som vist i planen, aksepteres.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart ble varslet av forslagsstiller den 13.06.2005. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Samarbeidsgruppen for bydelen**

Samarbeidsgruppa for sentrum diskuterte planforslaget i møte 03.01.2007. Merknader fra samarbeidsgruppa er tatt inn i forslaget til reguleringsplan. Unntatt dette er parkvesenets ønske om bidrag til opprusting av kvartalslek.

## **Offentlig ettersyn**

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.08.2008 – 22.09.2008. Det kom inn 14 merknader. I de neste avsnittene er de viktigste temaene fra høringsuttalelsene oppsummert. Oppsummering av de enkelte høringsuttalelser med kommentarer følger saken som trykt vedlegg.

### Fortetting i etablert område – Hagebypreget – Struktur – Arkitektur

Naboer i området er generelt sett negative til en fortetting som foreslått, og er bekymret for at hagebypreget skal forringes i stor grad.

Underveis i prosessen er antall nye enheter redusert, og byggene er strukturert slik at nybygg er lagt mot gatene. Dette gir et åpent rom mellom bebyggelsen. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltakene som hjemles i planen ikke vil forringe hagebypreget vesentlig, men snarere bidra til en opprusting av et uteareal som kan være til gode for hele området.

To alternative takformer (flate tak og saltak) ble illustrert og sendt på høring. Alle som har uttalt seg til dette punktet, er opptatt av at ny bebyggelse må forholde seg til eksisterende bebyggelse, og har anbefalt saltak på ny bebyggelse. Plan- og bygningsetaten har underveis i prosessen vært av den oppfatning at flate tak er et fremmedelement i området. På grunnlag av dette og høringsuttalelsene, legges kun alternativet med saltak frem til sluttbehandling. Etter høringen er det lagt inn bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse får samme takvinkel og møneretning som eksisterende bebyggelse.

Høyder som tillater to fulle etasjer med loft kan aksepteres. Ved høringen var det lagt inn en bestemmelse om at mønehøyde ikke blir høyere enn mønehøyde på tilstøtende bebyggelse. Som en presisering til dette, er det i etterkant av høringen angitt maksimal mønehøyde på plankartet, som er lavere enn nabobebyggelse.

### Frrområder - Omdisponering av akebakke – Krav om kvartalslek

Skaugo Vel ber om at Skaugo hagebys eneste trygge akebakke ikke tas til boligbebyggelse, og beskriver en slik omdisponering som et regelrett tyveri. Plan- og bygningsetaten og parkvesenet er av den oppfatning av at man gjennom planforslaget vil kunne tilrettelegge et område som kan brukes en større del av året, med både leke/møteplass og akebakke. For administrasjonens argumentasjon for dette, se "tematisk vurdering av planen – barn og unges interesser".

Når det gjelder krav om kvartalslek, er både fylkeskommunen og fylkesmannen positive til opparbeidelse av det, men mener ikke at det bør pålegges krav om opparbeidelse i denne planen. Sødal Terrasse Vel mener at denne planen, i likhet med øvrige 3 planer i området, må bidra til å sikre nye og oppruste eksisterende grøntarealer, som for eksempel badeplass i Otra med tilhørende elveturvei og opprusting av friareal/grusbane i Smiedalen. Gjennom foreliggende plan forplikter utbygger seg til å opparbeide F1, et areal som er i overkant av 1 daa. I forhold til antall nye boenheter som hjemles i planen (5), mener plan- og bygningsetaten at opparbeidelse av F1 er tilstrekkelig bidrag til opprusting av frrområder.

Det er påpekt av nabo at boliger ikke kan ha atkomst over frrområdet. Plan- og bygningsetaten har vært opptatt av å sikre en god og synlig atkomst inn til frrområdet fra Kalkveien, og mener at kjøreatkomst for 2 boenheter over deler av dette arealet er uproblematisk. Dette bidrar til en mer trafikksikker situasjon ved krysset Kalkveien/ Ringlebekkveien, da avstand mellom kryss og avkjørsel øker, og det blir færre atkomster over fortau langs Ringlebekkveien.

### Trafikksikkerhet – Skolevei – Rekkefølgekrav

Veisystemet er ikke bygget ut etter dagens standard, og flere naboer har påpekt dette som et problem. Det stilles derfor spørsmålsteget ved om det bør tillates flere boenheter. I planen er det lagt opp til at alle nye boenheter skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt, og det er regulert inn 2 gjesteparkeringsplasser. De nye boligene vil ikke forverre situasjonen mht. gateparkering, men vil bidra til noe økt trafikk på veinettet.

Ingeniørvesenet har tidligere igangsatt regulering av fortau langs Ringlebekkveien. (Se planid. 992 på vedlagt kart). I foreliggende plan er det lagt inn fortau langs Ringlebekkveien gjennom planområdet, i tråd med ingeniørvesenets forslag. I rekkefølgebestemmelsene er det stilt krav om at fortau til kryss med Torridalsveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser til nye boliger. Naboer og veforeninger er opptatt av trafikksikkerheten i området, og mener fortau langs hele strekningen som inngår i ingeniørvesenets plan må være ferdig opparbeidet før det kan settes i gang byggearbeider i området. Plan- og bygningsetaten mener også at trafikksikkerheten er viktig å ivareta. Imidlertid mener vi at bidraget til opprusting av fortau mv. må stå i forhold til utbyggingsvolumet. I denne saken mener vi at krav til etablering av fortau gjennom planområdet og til kryss med Torridalsveien er rimelig, og at dette er den viktigste strekningen å få etablert fortau på.

Det er også stilt mer detaljerte spørsmål knyttet til lokalisering av fortauet. Selve fortauet planlegges på nordsiden av Ringlebekkveien, men utvidelsen av veiarealet gjøres hovedsakelig mot sør, da kjørebanelen flyttes i denne retningen. Dette for å berøre minst mulig hageareal. Nær krysset Ringlebekkveien/Kalkveien berøres private tomter noe mer, dette gjelder spesielt Ringlebekkveien 11 og Kalkveien 2A. Eier av Kalkveien 2A har gitt innspill om at dette ikke kan aksepteres, og viser til en verdiforringelse av tomten på kr. 250000. Ved byutviklingsstyrets behandling av dispensasjonssak for oppføring av tomannsboligen på tomten (12.02.2004), ble det stilt som vilkår at det skulle stilles tilstrekkelig areal for fremtidig fortau. I rammetillatelse (12.01.2005) ble dette presisert med at nødvendig grunn er 3,75 m fra grense langs med Ringlebekkveien. Dette ble lagt inn i ingeniørvesenets plan for fortauet, og er videreført i foreliggende plan. Muligheten for å fremføre fortau i området er altså ivaretatt ved å stille vilkår i dispensasjon og rammetillatelse. Videreformidling av dette forhold ved salg til nåværende eier av Kalkveien 2A ser ut til å være utelatt, og problemstillingen er i utgangspunktet av privatrettslig art mellom selger og kjøper. I foreliggende plan er imidlertid tomtearealet utvidet ca 2 m mot nord, slik at eier av Kalkveien 2A får kompensasjon for areal på sør- og vestsida av tomten som går til veiformål. Atkomst til friområdet fra Kalkveien reduseres fra 8 m til 6 m på det smaleste, og samlet sett vil antall m<sup>2</sup> friområde reduseres. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at denne delen av friområdet hovedsakelig vil ha funksjon som atkomst inn i kjernen av friområdet, og at en utvidelse av B3 på bekostning av F1 ikke forringer kvalitetene på friområdet som helhet.

### Grunnforhold

Flere av naboene har kommentert dårlige grunnforhold på stedet. Det ble også etterlyst undersøkelse for nybygg innenfor B3. Dette er utført i etterkant. Grunnundersøkelsene datert 14.05.2008 og 29.10.2008 vurderer dermed både grunn til friområde og nybygg.

Med utgangspunkt i grunnundersøkelsen anbefales ikke fundamentering av bygg direkte på grunn. Masseutskiftning til fjell, eller fundamentering på spissbærende pæler anbefales. For ny bebyggelse vil dette forhold ivaretas ved behandling av byggesøknad.

For friområdet er det stilt krav om at utomhusplan bl.a. skal vise masseutskiftning, slik at grunnforholdene blir av en akseptabel kvalitet for et friområde. Utomhusplanen må dermed vise løsninger som følger opp anbefalinger i grunnundersøkelse. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at friområdet opparbeides før det gis brukstillatelser til nye boliger.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at konsulentens vurdering av massene er tilstrekkelige for å sikre at grunnforholdene er holdbare for både friområde, nybygg og naboer også etter utbygging.

### **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Ved etablering av ny bebyggelse i eksisterende boligområder er tilbakevendende problemstillinger ofte knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse og struktur, bruk av ubebygde arealer til boligformål, dårlig standard på infrastruktur og lekearealer mv. I tillegg er det ofte slik at man i en del fortettingsprosjekter foreslår å "bruke opp" tilgjengelige arealer og kvaliteter på ny bebyggelse uten at nye kvaliteter tilføres. Også i denne planen er dette påpekt som problemstillinger i høringen.

I planforslaget er eksisterende ubebygde arealer foreslått til ny boligbebyggelse. Samtidig tilføres nye kvaliteter til området ved at privat hageareal omdisponeres til offentlig friområde. Det fremlagte planforslaget viser fortetting i en struktur som plan- og bygningsetaten mener bygger opp om hagebypreget i området. De nye boenhetene er lagt mot veiene. Dette har muliggjort omdisponering av hageareal mellom eksisterende bygg til en offentlig leke- og møteplass. Jf. vurderingene knyttet til barn og unges interesser, mener vi at omdisponeringen mht. akebakken og boligene kan være et positivt bidrag til området ved at det tilrettelegges både med leketilbud for helårsbruk og akebakke.

Plan- og bygningsetaten mener at fremlagt planforslag er et fortettingsprosjekt med gode kvaliteter, og anbefaler at planen vedtas.

Elin Buli Aabel  
28.11.2008

## **Punkt 20/09: Interpellasjon fra repr. Vidar Klepe, DEM, vedr. "Gratis kildevann fra CB"**

### **Bilag**

hør debatten sak20-09

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
14.01.2009

## Interpellasjon fra repr. Vidar Klepe, DEM, vedr. "Gratis kildevann fra CB"

Kristiansand kommune  
Ved ordfører Per Sigurd Sørensen

Interpellasjon vedrørende slutt for gratis kildevann fra CB.

Ærede ordfører,

I følge fedrelandsvennen har folk sitat -"ringt ned kundesenteret hos Hansa Borg den siste tiden. Spørsmålet har vært det samme: når kommer fontenen i drift? Mandag ble det imidlertid klart at vannet fra bryggeriets kilde ikke vil bli gratis tilgjengelig. Finanskrisen er en av årsakene til at dette nå skjer.  
– Vi synes at det er veldig synd. Det har vært en litt vanskelig avgjørelse, men vi har tatt den sammen med de ansatte ved CB i Kristiansand, forteller kommunikasjonsansvarlig ved Hansa Borg Bryggerier, Anette Karlsen, til fvn.no. Kilden ble åpnet for folk i 1997 og har siden den gang blitt sentral for mange. Fra hele landsdelen har folk strømmet til Grim for å fylle opp flasker, kanner og tanker med kildevann"- sitat slutt.

Demokratene mener bestemt at Kristiansand kommune snarest bør ta kontakt med bryggeriet for om mulig å være med på å bidra økonomisk slik at befolkningen fremdeles gratis - kan drikke og tappe av det sunne og helsebringende kildevannet fra kilden til CB.

Vil ordføreren som Demokratene ta denne utfordringen - ved å gå i dialog med bryggeriet for å finne en løsning som fremdeles kan gi gratis kildevann fra CB til befolkningen?

Kristiansand 5. januar 2009

Vidar Kleppe, Demokratene

**Punkt 21/09: Interpellasjon fra repr. Hans Otto Lund, H, vedr. "Bussen på ville veier?"**

**Bilag**

hør debatten sak21-09

Interpellasjon fra repr. Hans Otto Lund, H, vedr. "Bussen på ville veier?"

### **BUSSEN PÅ VILLE VEIER?**

Vår by har i de siste år hatt stor fokus på best mulig kollektivtilbud. Opprettelse av Metro, opprusting av buss-stopp, nytt billetterings-system og ikke minst sanntidsvisning har vært viktige kjennetegn på satsningen. Så opplever vi i 2009 at sanntidssystemet som er betalt av fellesskapet, overhodet ikke fungerer og blir demontert, bussmetroen har ikke fått sin optimale løsning, billettprisene stiger, tidsskjema overholdes ikke og forventet økning i antall passasjerer blir ikke realitet. Men det verste er at en rekke rutetilbud i Kristiansand legges ned pga manglende økonomi. Et nytt driftsselskap AKT skal bidra til løsning, men Fylkeskommunen som har hovedansvaret for bussdriften i Kristiansand, toer sine hender og kan tydeligvis lite gjøre.

1. Er ordføreren enig i ovennevnte beskrivelse?
2. Hvilke initiativ kan ordføreren ta overfor fylkeskommunen for å om mulig utløse midler eller tiltak som kan iverksettes for å bedre situasjonen snarest?
3. Vil ordføreren ta et initiativ for å informere Bystyret om status for busstilbudet i Kristiansand etter erfaringer fra første kvartal 2009?

Hans Otto Lund  
Kristiansand Høyre

080109

**Punkt 22/09: Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta".**

**Bilag**

hør debatten sak22-09

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
14.01.2009

Interpellasjon fra repr. Harald Sødal, KRF, vedr. "Bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta".

Interpellasjon til møtet den 14. januar 2009

Bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta

I kommuneplandokumentene under kapittel "**Grønnstruktur og vassdrag**" står det: ".....vurdere åpning av lukkede bekker". Tilsynelatende er det motsatte i ferd med å skje med den eksisterende bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta. Veivesenet er i ferd med å fylle bekkeløpet. (Det har tidligere vært mulig å ta seg fram med robåt på strekningen.) Mitt spørsmål til ordføreren: "**Er det i tråd med vedtatt reguleringsplan at bekken mellom Gillsvannet og Eidsbukta legges i rør?**"

Kristiansand 11/1 – 2009

Harald Sødal