

# **REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 18-03-2009**

**Møtedato** Onsdag d. 18. marts 2009 kl. 17:00

**Møtested** Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Avvik og mangler i barnevernet".....                | 3  |
| Vurdering av mulighetene for å redusere eiendomskatten i Kristiansand kommune.....                     | 6  |
| Oppfølging av vedtatt handlingsprogram for perioden 2009 - 2012.....                                   | 12 |
| Forslag til reguleringsplan for Krosseveien 2. Sluttbehandling.....                                    | 21 |
| Reguleringsplan for Oddemarka vest - Sluttbehandling.....  | 25 |
| Forslag til reguleringsplan for Idda. Sluttbehandling.....   | 45 |
| Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.....                                       | 61 |
| Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. fri rettshjelp til barnehjemsbarn som har blitt utsa | 75 |
| Interpellasjon fra repr. Odd Salvesen, PP, vedr. Kirkegt. 2d for bostedsløse.....                      | 77 |
| Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP vedr. kostnadsbesparelser ved innføring av papirfritt by  | 79 |
| Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. fremtidig bruk av eldre skolebygg.....             | 81 |
| Interpellasjon fra repr. Halvor Hulaas, FRP, vedr. et attraktivt uteliv i Sørlandets hovedstad.....    | 83 |
| Interpellasjon fra repr. Abdullahi M. Alason, AP, vedr. "Rammevilkår for kultur i Kristiansand".....   | 85 |

**Punkt 35/09: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Avvik og mangler i barnevernet".**



Dato: 03.03.09  
Saknr.: 200902844-2  
Arkivkode E: F0  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
18.03.2009

Kristiansand kommune  
Ordfører Per Sigurd Sørensen

Interpellasjon vedrørende avvik og mangler i barnevernet.

Fylkesmannen og Helsetilsynet i Vest-Agder gjennomførte i perioden 17.03.2008 – 25.09.2008 tilsyn med kommunale barnevern-, helse- og sosialtjenester til barn i Kristiansand kommune , bydel Vågsbygd.

Tilsynet omfattet tjenester og tiltak til utsatte barn i skolepliktig alder og ved overgangen fra barn til voksen. Tilsynet undersøkte om de tre kommunale tjenestene ved behov samarbeider om å gi utsatte barn rette tiltak og tjenester til rett tid.

Tilsynet er en del av et landsomfattende tilsyn i 2008 initiert av Barne- og likestillingsdepartementet og Statens helsetilsyn.

Denne rapporten beskriver de avvik og merknader som ble påpekt innen de reviderte områdene. Systemrevisjonen omfattet følgende områder:  
Om kommunen sikrer at helse-, sosial- og barneverntjenesten og dens utøvere har tilstrekkelig kunnskap om egne og hverandres oppgaver, rammer og tjenestetilbud

Om kommunen sikrer at helse-, sosial- og barneverntjenestenes undersøkelser/utredninger omfatter vurdering av behov for tjenester/tiltak fra andre relevante tjenester, og at tjenestene ved behov samarbeider om utredninger og følger opp barna/foreldrene mens utredningene pågår.

Om kommunen sikrer at helse-, sosial- og barneverntjenesten ved behov informerer hverandre og samarbeider om gjennomføring av tjenester og tiltak.

Om kommunen sikrer at sosial- og barneverntjenesten forbereder og eventuelt gjennomfører overgang fra barnevern til sosialtjeneste.  
Om kommunen sikrer at helse-, sosial- og barneverntjenesten løpende evaluerer de samlede tjenester/tiltak som ytes det enkelte barn/foreldre.  
Om kommunen sikrer evaluering av samarbeidet mellom helse-, sosial- og barneverntjenesten.

Ved dette tilsynet ble det gitt to avvik:

Avvik 1:

Kristiansand kommune sikrer ikke at de ansatte i helse-, sosial- og barneverntjenesten har tilstrekkelig kunnskap om hverandres tjenester og tiltak slik at utsatte barn/unge får rett tjeneste til rett tid.

Avvik 2:

Kristiansand kommune sikrer ikke at samarbeidet mellom helse-, sosial og barneverntjenesten ivaretas slik at barn og unge får hjelp på en samordnet måte. Ved dette tilsynet ble det gitt en merknad:

Merknad:

Kristiansand kommune anbefales å sikre at barneverntjenesten fatter vedtak om tiltak til barn etter fylte 18 år. Dette gjelder både i saker der tjeneste(r) tilbys eller der ønske om tjeneste/oppfølging avslås.

Er ordføreren enige med Demokratene i at de avvik og merknader som påpekes i systemrevisjonen fra Fylkesmannen og Helsetilsynet i Vest-Agder snarest må rettes opp?

Kristiansand 2 mars 2009

Vidar Kleppe  
Demokratene

# **Punkt 36/09: Vurdering av mulighetene for å redusere eiendomskatten i Kristiansand kommune**

## **Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 27.02.2009  
Saksnr.: 200900532-1  
Arkivkode E: 204  
Saksbehandler: Terje Fjellvang

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
10.03.2009  
18.03.2009

## Vurdering av mulighetene for å redusere eiendomskatten i Kristiansand kommune

Sammendrag:

Bystyret vedtok i forbindelse med Handlingsprogrammet for 2009-2012 følgende:

*Bystyret ber om at det fremlegges en sak for å redusere og på sikt fjerne eiendomsskatten i Kristiansand kommune.*

For å kunne redusere eiendomskatten må driftsnivået i kommunen reduseres mer enn hva som ligger til grunn i vedtatt handlingsprogram, i kombinasjon med et vesentlig lavere investeringsnivå. En eventuell ytterligere inntektsvekst i frie inntekter og eventuelle andre forbedrede rammebetingelser (for eksempel lavere rentenivå) kan videre disponeres til å redusere eiendomsskatten.

Rådmannen vil understreke at spørsmålet om eiendomsskatt vanskelig kan vurderes for seg. Det bør ses i sammenheng med andre forhold og hører hjemme i bystyrets behandling av handlingsprogrammet.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar rådmannens redegjørelse til orientering.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Terje Fjellvang

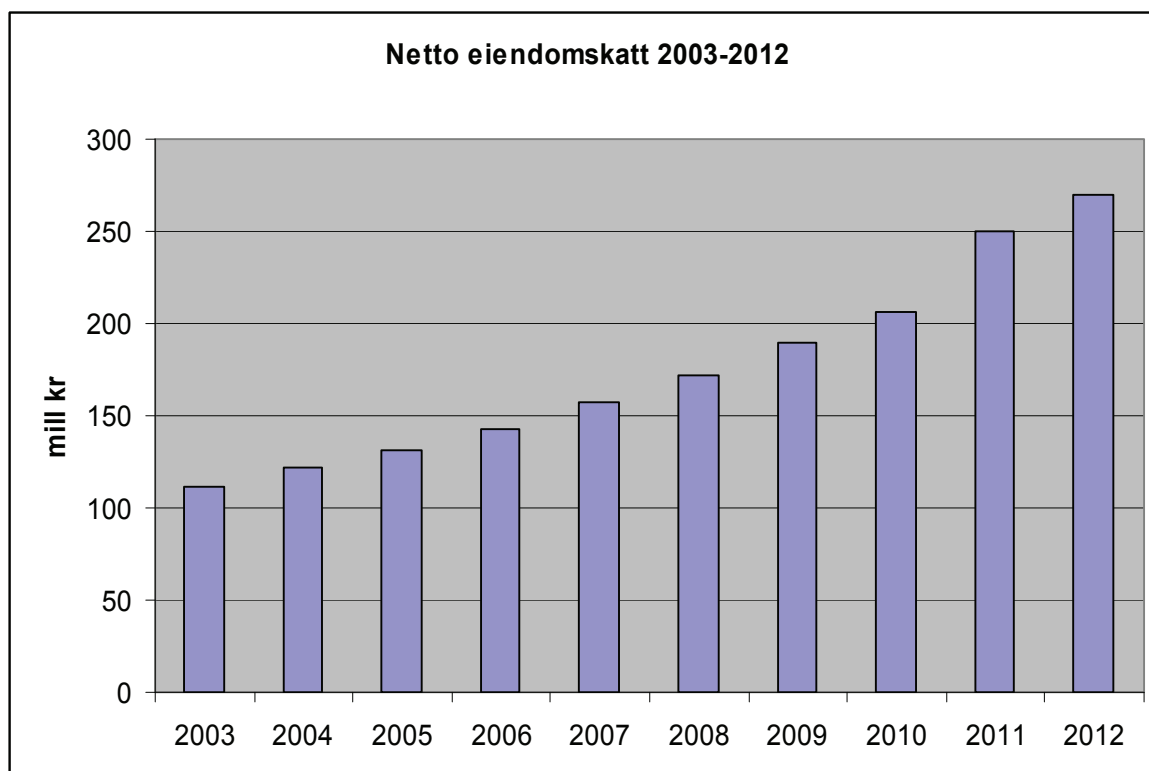
Trykte vedlegg : Ingen  
Utrykte vedlegg: Ingen

## 1. Bakgrunn for saken.

Bystyret vedtok i forbindelse med Handlingsprogrammet for 2009-2012 følgende:

*Bystyret ber om at det fremlegges en sak for å redusere og på sikt fjerne eiendomsskatten i Kristiansand kommune.*

Utviklingen i netto eiendomskatt 2003-2012 (løpende priser)



Kristiansand kommune hadde i 2008 høyest eiendomskatt blant de 10 største kommunene (ASSS-kommunene).

Økningen i eiendomskatt har bidratt til at kommunen har unngått dramatiske reduksjonstiltak i driften. I tillegg har kommunen fram til nå klart å opprettholde et meget høyt investeringsnivå. Kristiansand kommune har det høyeste driftsnivået blant de største kommunene og er også blant kommunene med høyest gjeldsbelastning.

Utfordringene fremover skyldes det høye investeringsnivået, omlegging av momskompensasjonsordningen, høyere pensjonskostnader samt omlegging av inntektssystemet.

Bystyrets behandling av handlingsprogram 2009-2012 medførte samlet sett om lag 15 mill kr lavere økning i eiendomsskatt enn rådmannens forslag. Bystyrets forslag innebærer likevel en økning i eiendomskatt på om lag 75 mill kr fra 2008 til 2012 (i faste priser inkl. økt antall enheter).

## 2. Vurdering av ulike alternativer for å redusere eiendomskatten

### *Ulike alternativer*

Dersom man skal redusere nivået på eiendomsskatten er det i hovedsak fire forhold kommunen aktivt kan gjøre noe med:

1. Redusere driftsnivået
2. Redusere investeringsnivået.
3. Eierstrategi – selskaper
4. Redusere "Kristiansand kommunes enrgiverksfond".

I tillegg er det følgende forhold som er mer eksternt bestemt:

5. Overføringer fra staten (vekst i frie inntekter)
6. Økonomisk utvikling i regionen (påvirker både skatteinntektene og utgiftssiden – primært sosialhjelpsutbetalingene).
7. Rentenivået
8. Pris- og lønnsutvikling (og i hvor grad dette kompenseres for i kommuneopplegget).

I denne saken vil rådmannen fokusere på de forhold som kommunen har størst mulighet til å påvirke selv (dvs de 4 første punktene).

### *Redusert driftsnivå*

Kommunene har ansvaret for en rekke lovpålagte oppgaver, men står fritt til å påta seg oppgaver i tillegg. Vi har tidligere utarbeidet oversikter over hva som betegnes som lovpålagt og hva som ikke er lovpålagt. Et slikt skille er for en del tjenester vanskelig da det ofte vil være nivået på tjenestene som kan sies å være lovpålagt. Det gjelder både grunnskole og omsorgstjeneste, som samlet sett står for ca 47% av de totale netto driftsutgiftene. Rådmannen mener derfor at man i utgangspunktet bør se på hele tjenesteproduksjonen til kommunen, og at det i den sammenheng ikke er hensiktsmessig å lage en inndeling i lovpålagte og ikke lovpålagte tjenester.

Oversikt over vedtatte innsparinger:

| Sektor                    | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Rådmannens stab           | 2 400         | 2 550         | 2 650         | 2 550         |
| Barnehageetaten           | 2 650         | 5 050         | 6 250         | 7 150         |
| Helse- og sosialsektoren* | 13 800        | 17 300        | 25 600        | 27 600        |
| Kultursektoren            | 1 980         | 4 850         | 5 850         | 6 650         |
| Teknisk sektor            | 1 100         | 3 370         | 4 370         | 5 170         |
| Kristiansand Eiendom      | 1 600         | 1 600         | 2 400         | 3 000         |
| Administrasjonssektoren   | 500           | 1 530         | 1 530         | 1 530         |
| Skoleetaten               | 9 470         | 11 030        | 26 580        | 31 680        |
| Barn og unge - samordning | 500           | 1 000         | 2 000         | 2 000         |
| Omorgansieringsprosjektet |               | 3 000         | 7 000         | 8 000         |
| <b>Totalt</b>             | <b>34 000</b> | <b>51 280</b> | <b>84 230</b> | <b>95 300</b> |

\*Innparingskravet inkluderer videreføring av redusert nivå på økonomisk sosialhjelp fom 2008 – 10,5 mill kr samt innparing i bemanning knyttet til samlokalisering på Meieritomta. Husleieutgiftene øker med i overkant 7 mill kr årlig fom 2011. Dette er det ikke tatt hensyn til i oversikten.

De fleste av innsparingstiltakene er konkretisert, men for 2011 og 2012 er det innarbeidet h.h.v. 22 mill kr og 33 mill kr uspesifisert.

I vedtatt handlingsprogram er det lagt opp til betydelige reduksjoner i driftsnivået. I 2012 er det om lag 95 mill kr lavere enn i 2008 (korrigeret for større engangsutgifter, pris- og lønnsvekst samt økte pensjonsutgifter).

I rådmannens forslag til handlingsprogram var det foreslått noe større innsparingskrav. Bystyret valgte å økte driftsnivået med følgende beløp i forhold til rådmannens forslag:

| I mill kr       | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Sum  |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Økt netto drift | 14,2 | 17,6 | 3,9  | 2,9  | 38,5 |

I bystyrets forslag er det lagt til grunn en betydelig nedgang på 33 mill kr i driftsnivået fra 2010 til 2011. Dette innebærer i så fall den største reduksjon i driftsnivå i nyere tid. Bystyret viser til at strukturendringer kan bidra til å skjerme tjenesteproduksjonen, men på kort sikt (denne HP-perioden) er det begrenset hvor stor effekt dette kan få. Rådmannen mener det blir en stor utfordring å realisere de vedtatte innsparingstiltak, og kan vanskelig se at det er realistisk å øke kravene ytterligere.

#### *Redusert investeringsnivå*

I rådmannens forslag til handlingsprogram er investeringsnivået lavere i siste del av perioden enn i første. Investeringsnivået siste år er likevel så høyt at gjeldsbelastningen også for dette året øker.

Bystyret valgte å øke investeringsnivået samlet sett i perioden med 30,5 mill kr i forhold til rådmannens forslag.

Dersom investeringsnivået reduseres med 100 mill kr vil det gi en årlig besparelse på renter og avdrag på om lag 8 mill kr som eventuelt kan disponeres til å redusere eiendomsskatten.

#### *Eierstrategi*

Bystyret har vedtatt del 1 i eierskapsmeldingen. I løpet av 2009 skal en rekke av selskapene kommunen eier helt eller delvis vurderes. De siste årene har bystyret justert forventningene om utbytte i forhold til rådmannens forslag. Det er selvsagt mulig å øke utbytte fra selskapene kommunen er involvert i, for så å anvende dette til å sette ned eiendomsskatten. Det vil bli en vurdering om hva som er fornuftig på kort og lang sikt. Rådmannen mener det i vedtatt handlingsprogram er lagt til grunn et utbyttelnivå som avveier kommunens behov for midler på kort sikt mot behovet for å gi selskapene rimelige rammebetingelser på langt sikt, på en rimelig måte.

#### *Kommunefondet*

Kristiansand kommunes energiverksfond er ved utgangen av 2008 på om lag 613 mill kr. I vedtatt handlingsprogram er det lagt til grunn at dette fondet gir en nominell avkastning 5% i 2009 og 6% fom 2010 (utgjør hhv 30 og 36 mill kr). Det er lagt opp til å prisjustere fondet årlig (med unntak av i 2008 og 2012).

Det er mulig å avstå fra å prisjustere fondet og disponere dette beløpet til å nedjustere eiendomsskatten. Det innebærer imidlertid at man på lang sikt taper fondet ved at realverdien ikke opprettholdes. Bystyret valgte en slik løsning for 2008 og 2012, og anvendte deler av besparelser til å nedjustere foreslått økning i eiendomsskatt.

### **3. Konklusjon**

Dersom Kristiansand kommune skal redusere eiendomsskatten, og på sikt fjerne den, vil det innebære i første omgang å gjennomføre vedtatt reduksjoner i driftsnivå. Det er en utfordring ved at presset på kommunens tjenestetilbud øker og at dagenes nivå på tjenestenivået for viktige tjenester må reduseres selv om det allerede i dag ikke oppleves som tilstrekkelig.

Investeringsnivået må nedjusteres fom 2012. Det er en utfordring siden byutviklingen innebærer et press på bl.a. skolekapasitet (f.eks Benestad og Voie). Her er det imidlertid muligheter for å gjøre grep mht struktur for å begrense merkostnadene. Erfaringsmessig innebærer dette en sterk reduksjon i forventet eller opplevd kvalitet fra de brukerne som berøres (for eksempel reaksjonene på forslaget om å legge ned Erkev skole).

Det er også mulig å tappe de verdier kommunen har i selskaper og i "Kristiansand kommunes Energiverksfond", men det er en løsning som på langt sikt vil svekke kommunens økonomiske stilling.

# **Punkt 37/09: Oppfølging av vedtatt handlingsprogram for perioden 2009 - 2012**

## **Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 09.01.09  
Saksnr.: 200814139-7  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Elisabeth Engemyr

**Saksgang**  
Helse- og sosialstyret

**Møtedato**  
10.02.09

## **Oppfølging av vedtatt handlingsprogram for perioden 2009 - 2012**

### Sammendrag:

Helse- og sosialdirektøren ønsker å legge frem sak for helse- og sosialstyret om hvordan styrkningen i forbindelse med handlingsplanen er tenkt benyttet, samt status på vedtatte innsparingsforslag.

Det knytter seg usikkerhet om driftsnivået på vedtatt budsjett, og da spesielt med tanke på utviklingen av økonomisk sosialhjelp. De administrative innsparingsforslagene som skal iverksettes i slutten av handlingsplanperioden med bakgrunn i vedtatte innsparinger, vil medføre store organisatoriske endringer i sektoren.

Forslag til vedtak:

Helse- og sosialstyret støtter fremlagte forslag til bruk av bevilgede midler.

Lars Dahlen  
Helse- og sosialdirektør

Elisabeth Engemyr  
rådgiver

### Bakgrunn for saken :

Helse- og sosialdirektøren ønsker å legge frem sak til helse- og sosialstyret om hvordan midlene er tenkt benyttet, samt gi en orientering om status på vedtatte innsparingsforslag. Det knytter seg usikkerhet på driftsnivået til vedtatt budsjett. Spesielt må det bemerkes at det er stor usikkerhet om utviklingen av økonomisk sosialhjelp med tanke på finanskrisen og konsekvensene som følger av den. Når det gjelder virkningene av finanskrisen meldes det fra sosialtjenesten om økt pågang. Også tallene for de siste 3 månedene av 2008 reflekterer dette med hensyn til antall brukere. Imidlertid er det foreløpig ikke snakk om store variasjoner i forhold til tidligere år og det er derfor for tidlig å si noe konkret om hvordan dette vil slå ut i Kristiansand.

De administrative innsparingene som skal gjennomføres fra 2011 og 2012 vil by på store utfordringer for sektoren og føre til organisatoriske endringer. Videre er det utfordringer forbundet med at bevilgninger er gitt for kortere tidsaspekter. Helse- og sosialdirektøren vil fraråde at alle midlene går inn i en ordinær drift, for så etter 1 – 2 år å måtte redusere tjenesten. Det foreslås derfor å igangsette prosjekter/tiltak som i hovedsak kan avsluttes når bevilgningene opphører.

Endringene som fremlegges gjenspeiler vedtak i bystyret og endringer i statsbudsjettet.

### Endringer i vedtatt handlingsprogram 2009-2012

i 1.000 kroner

|    | Tjeneste  | 2 009  | 2 010   | 2 011   | 2 012   |
|----|---|--------|---------|---------|---------|
| 1  | Styrking av <b>hjemmetjenesten</b> med 2 mill.kr. i 2 år  | 2 000  | 2 000   |         |         |
| 2  | Styrking av ramma til <b>legeressurs v/kortidsplasser sykehjem</b> i 2 år med 0,4 mill.kr. (2009,2010)                                | 400    | 400     |         |         |
| 3  | <b>Økte sosialhjelpssatser</b> tilnærmet statens anbefaling (2,5 mill) - Statsbudsjettet  | 2 522  | 2 522   | 2 522   | 2 522   |
| 4  | Besparelse på sosialhjelp som følge av <b>bedre bostøtte ordning</b> via statsbudsjett (mer inntekt på 1,5 mill.kr.) -Statsbudsjettet | -1 450 | - 1 450 | - 1 450 | - 1 450 |
| 5  | Styrking av barnevernet med 1,8 mill. i 2 år (2009, 2010)   | 1 800  | 1 800   |         |         |
| 6  | Midler til <b>oppfølgingsteam</b> i 3 år 1 mill. kr. i 2 år (2009, 2010) og 0,5 mill. kr. i 2010                                      | 1 000  | 1 000   | 500     |         |
| 7  | Kutt i <b>administrasjon v/EBT</b> : 0,5 mill.kr. i 2009 og 1,5 mill. kr. fra 2010  | -500   | -1 500  | -1 500  | -1 500  |
| 8  | Reduksjon i administrasjonskostnader med 0.5 mill. kr.  | -500   | -500    | -500    | -500    |
| 9  | Lavere reduksjon av ramma for <b>frivillige organisasjoner</b> i 2 år (2009, 2010)  | -100   | -100    | -500    | -500    |
| 10 | Pedagogisk oppfølging av barn på <b>Krisesenteret</b> kr. 0,05 mill. kr.  | 50     | 50      | 50      |         |
| 11 | <b>Helsestasjon for eldre</b> i 2 år(2009=0,5 mill. kr., 2010=0,1 mill. kr.   | 50     | 100     |         |         |
| 12 | Reduksjon i bevilgning til <b>Natthjemmet v/Kirkens Bymisjonen</b> i 2 år (2009,2010) med 0,2 mill.kr.                                | -200   | -200    |         |         |

|    | Tjeneste  | 2 009        | 2 010        | 2 011          | 2 012          |
|----|---|--------------|--------------|----------------|----------------|
| 13 | Økning av tilskudd til <b>Shalam</b> i 1 år med 0,1 mill. kr.   | 100          |              |                |                |
| 14 | Økning av tilskudd til <b>Blå kors</b> i 1 år med 0,3 mill. kr. | 300          |              |                |                |
| 15 | Uspesifisert innsparingstiltak                                  |              |              | -4000          | -7000          |
|    | <b>Sum:</b>   | <b>5 472</b> | <b>4 122</b> | <b>- 4 878</b> | <b>- 8 428</b> |

### Oppfølging av endringer i sektorens handlingsprogram:

#### 1. Styrking av hjemmetjenesten – 2,0 mkr i 2009 og 2010

Kommentar: Da bevilgningen kun er gitt for en 2 årsperiode hadde det vært mest riktig å ikke iverksette permanente tiltak for hjemmetjenesten som får økonomiske konsekvenser fra 2011 og videre i planperioden. Imidlertid har helse- og sosialsektoren i handlingsprogrammet pekt på viktigheten av å prioritere det forebyggende – og rehabiliteringsarbeidet i sektoren. Det anbefales derfor å styrke ergoterapitjenesten med en 100% fast stilling. Ergoterapitjenesten er viktig med hensyn til forebygging, samt tilrettelegging av hjelpemidler for brukere slik at omsorgsnivet holdes på et lavest mulig nivå. Kostnaden til en 100% ergoterapistilling er 0,55 mkr.

I tillegg foreslås det å bevilge 0,5 mkr i 2009 og 2010 til å gjennomføre opplæringsprogrammet - Demensomsorgens ABC for ansatte i hjemmetjenesten og dementavdelinger på sykehjem. Dette på grunn av en sterk økning i antall demente og behov for å styrke ansattes kompetanse for å gi en best mulig kvalitativ tjeneste. Tiltaket var høyt prioritert utenfor rammen i vedtatt handlingsplan.

Det er videre behov for en avsetning på 0,3 mkr i 2009 til å planlegge og gjennomføre etableringen av korttidssykehjem. Egen sak om dette vil bli forelagt helse- og sosialstyret nå i vår.

De resterende midler foreslås avsatt på "buffer" for å dekke uforutsette tiltak som vi av erfaring vet vil komme i løpet av året.

#### 2. Styrking av ramme til legeressurs v/ kortidsplasser på sykehjem med 400.000 i 2009 og 2010.

Kommentar: Da bevilgningen også her er gitt for en 2 årsperiode burde det ikke igangsettes permanente tiltak/tilsetting med faste personalkostnader som det er usikkerhet om vil bli videreført etter 2010. Imidlertid er det viktig å styrke legetjenesten i sykehjem og spesielt ved avdelinger med kortidsplasser. En styrking av denne tjenesten har vært etterspurt i flere år. Med det som bakgrunn anbefales det å øke antall legetimer på kortidssykehjem tilsvarende vedtatt bevilgning. Tjenestene er orientert om at dersom det ikke gis en styrking utover 2010 vil konsekvensen bli omprioriteringer innenfor helse- og omsorgstjenestene for å dekke denne kostnaden. Alternativt vil være å reduseres legetjenesten fra 2011.

#### 3. Økte sosialhjelpssatser

Se egen sak om dette.

#### 4. Besparelse på sosialhjelp som følge av bedre bostøtteordning

Se egen sak om sosialhjelpssatser hvor dette temaet blir omtalt.

Rådmannen har lagt inn en besparelse på 1,5 mkr som følge av bedre bostøtteordning via statsbudsjettet. Utrekninger som sektoren har foretatt viser at det ikke er realistisk å forvente en slik besparelse på ny bostøtteordning. Saken må på nytt vurderes i forbindelse 1. og/eller 2. tertialrapport. Nye regler for bostøtteordningen iverksettes fra 1/7-09.

## 5. Styrkning av barnevernet - 1.8 mkr i 2009 og 2010

Det er bevilget en styrkning innen barnevernet på 1,8 mkr i 2 år. I vedtaket gis det føringer om at midlene er tiltenkt oppfølging av ungdom i barneverntjenesten de neste 2 årene.

Barneverntjenesten hadde varslet et merforbruk på 2,7 mill kr. I 2008. Merforbruket skyldes økte utgifter til bruk av kommuneadvokat og økte utgifter til egenbetaling for opphold i statlige barneverninstitusjoner. Barneverntjenesten har i 2008 ikke varslet merforbruk på midler til spesifikk oppfølging av ungdom.

Barneverntjenesten gjør bruk av kommuneadvokaten når det fremmes saker for fylkesnemnda for sosiale saker. For at barn og ungdom i omsorgssviktsituasjoner skal få den hjelp de har krav på, kan det være nødvendig å overta omsorgen fra foreldrene og gi barna muligheten til å vokse opp i fosterhjem eller institusjon. Dette som alternativ til å bli værende i et hjem hvor de utsettes for grov omsorgssvikt, vold, rusmisbruk o.l.

For at barn og ungdom som er omsorgsovertatt skal få et alternativt sted å vokse opp, må kommune betale for institusjonsplasser og/eller fosterhjem. Kostnadene for slike plasser har økt betydelig de siste årene. Særlig gjelder dette institusjonsplasser.

Dersom bystyrets vedtak innebærer at barneverntjenesten ikke gis anledning til å benytte styrkingen for å dekke de utgiftene som er årsaken til merforbruket vil konsekvensen kunne bli :

- det innføres økonomiske begrensninger på antall barnevernsaker som kan fremmes for fylkesnemnda
- det økonomiske begrensninger på antall barn som kan i institusjon eller fosterhjem

Barneverntjenestens utgifter varierer betydelig mellom ulike utgiftsposter og aldersgrupper. Dette varierer med behovene i de sakene som meldes til tjenesten. Det har vært en styrke for tilbudet til barn og unge, men også økonomistyringen at tjenesten har hatt stor grad av fleksibilitet innenfor gitte rammebevilgninger. En større grad av detaljstyring fra overordnet nivå, vil hemme en effektiv og målrettet bruk av tjenestens midler til beste for barn og unge i svært vanskelige livssituasjoner. En vil derfor anmode om at styrkingen innenfor barnevernet gis til å dekke de utgiftspostene som er skyld i merforbruket.

I forbindelse med budsjettbehandlingen så ble følgende vedtak fattet.

*Ingen bekymringsmeldinger til barneverntjenesten skal henlegges på grunn av økonomi og tidspress."*

Bekymringsmeldinger til barneverntjenesten henlegges ikke på grunn av økonomi eller tidspress. På den andre siden er det en åpenbar sammenheng mellom saksbehandlingskapasitet i barneverntjenesten, og det antall barn barneverntjenesten kan følge opp. Barneverntjenesten i Kristiansand har lavest andel barn med undersøkelser og lavest andel barn med barneverntiltak av samtlige ASSS kommuner. Bekymringsmeldinger til barneverntjenesten i Kristiansand har økt med 11% fra 2007 - 2008 (fra 536 - 600), og med 18% i perioden 2006 - 2008 (fra 493 - 600). Tjenesten kan forvente fortsatt økning framover i antall meldinger og barn med behov for tiltak .

Forventningene til barneverntjenesten øker fra både offentlige instanser og innbyggerne generelt. Dette kommer særlig til uttrykk fra undervisningssektoren. Det er derfor grunn til å regne med behov for å videreføre styrkning av tjenesten ut over de to årene som nå er bevilget i.

Det anbefales at bevilgende midler i en 2 årsperiode brukes til økte utgifter til kommuneadvokat og økte utgifter til egenbetaling på opphold i statlige barnevernsinstitusjoner.

Det antas at denne fremstillingen ivaretar vedtaket som ble fattet i budsjettbehandlingen om å fremme sak om at ikke bekymringsmeldinger skal henlegges.

## **6. Styrking av oppfølgingsteam – 1mkr. i 2009 og 2010 og 0,5 mkr i 2011.**

Det anbefales å ikke gjennomføre en permanent styrking av tjenesten. Sosialtjenesten er i stadig omstilling, og det arbeides på flere nivåer med å styrke oppfølgingstjenesten og etablering av boliger for vanskeligstilte. Den nye enheten for sosiale og forebyggende tjenester som startet 1.1.09 har sterkt fokus på denne gruppa.

Helse og sosialsektoren har gjennomført hasjavveningskurs i flere år. Dette tiltaket er et samarbeidsprosjekt mellom flere enheter og sektorer i kommunen. Opplegget drives gruppebasert for ungdom over 18 år, og individuelt for ungdom under 18 år og med foreldre. Tilbakemeldingene er gode, og det er pr d.d pågang for å komme med på kurs. Ansvar for fremdrift, videreutvikling, implementering og opplæring i metoden er lagt til Enhet for sosiale og forebyggende tjenester.

Enheten har skissert et prosjekt som går på en videreutvikling av dette arbeidet, med spesiell vekt på samarbeid med andre enheter som Barnevernstjenesten, Samfunnsmedisinsk enhet, videregående skoler m. fl.

Det anbefales å etablere et 1årig prosjekt og engasjere en person i ½ stilling for å videreutvikle og implementere kursene i enheten. Kostnaden på prosjektet er 0,3 mkr i 2009.

Det pågår nå et prosjekt - Rehabiliterings- og kompetansesenter for unge rusmiddelavhengige. Helse- og sosialstyret har tidligere gjort vedtak om at det i løpet av 2009 skal utredes muligheten for å etablere et slikt senter. Deler av midlene kan tenkes å benyttes til dette. Men dette vil vi komme tilbake til på et senere tidspunkt.

For disponering av de resterende midler anbefales det derfor at sektoren får noe mer tid for å vurdere og evt. utvikle prosjekter som vil være i tråd med politiske føringer og tjenelig for brukerne.

## **7. Kutt i administrasjon EBT – 0,5 mkr i 2009 og 1,5 mkr i 2010.**

Egen sak om dette ble behandlet i helse- og sosialstyrets møte 13. januar. Ytterligere oppfølging avventes til resultat av gjennomgangen foreligger og saken vil da bli fremlagt for politisk behandling.

## **8. Reduksjon i administrasjonskostnader – 0,5 mkr årlig i perioden**

Helse- og sosialdirektøren er bekymret for stadig økende krav til oppfølging og videreutvikling av tjenestene og organisasjonen som helhet, samtidig som ressurser til å utføre arbeidsoppgavene reduseres. I forbindelse med omorganiseringen i sektoren i 2003 frigjorde sektoren 17,5 administrative årsverk. Disse midlene ble i all hovedsak kanalisert til tjenesteyting. I forbindelse med omorganiseringen ble det etablert en prosjektavdeling med 11 årsverk. I løpet av perioden er antallet redusert med 10 personer. I etterkant har sektoren hatt en kontinuerlig omstillingsprosess for å etterkomme krav om en mer effektiv organisasjon og bedre tjenester. Ca. 5 årsverk i helse- og sosialdirektørens stab er finansiert av eksterne prosjektmidler. I tillegg viser oversikt ved årslutt at ansatte i helse- og sosialdirektørens stab til sammen har overtid tilsvarende 1,5 stilling. Det foreslås å etterkomme innsparingsforslaget med en reduksjon i helse- og sosialdirektørens stab på ¾ stilling. Konsekvensen av innsparingen vil bli mindre saksbehandling og oppfølging på sektorens tjenesteområder.

## **9. Reduksjon i ramme til frivillige organisasjoner – 0,1 mkr i 2009/ 2010 og 0,5 fra 2011.**

Helse- og sosialstyrets bevilgning til frivillige organisasjoner reduseres tilsvarende.

## **10. Pedagogisk oppfølging av barn på Krisesenteret – styrking på 0,05mkr i 2009 - 2011.**

Det er vedtatt en styrking av pedagogisk oppfølging til barn på Krisesenteret med 0,05 mkr. Midlene kan utløse et statstilskudd på 0,2 mkr pr. år i en 3 årsperiode. Krisesenteret har via omdisponering av egne midler engasjert en person til pedagogisk oppfølging av barn. Tiltaket omtales som meget positivt av Krisesenterets ansatte.

### **11. Helsestasjon for eldre – 0,05 i 2009 og 0,1 i 2010**

Viktigheten av nye tilnærminger både når det gjelder forebygging og rehabilitering spesielt rettet mot den økende eldrebeholdningen vil være en av de store utfordringene for helsesektoren i fremtiden for å redusere behovet for etterspørsel av tjenester.

Det vil være viktig å i større grad samordne de tiltak som pr. i dag er etablert som f.eks aktivitet på resept, fallforebyggende tiltak, Kulturtiltak og innsats fra frivillige organisasjoner. I tillegg til dette utvikle nye tilnærminger og spisset innsats i samarbeid med andre eksterne aktører slik som:

KnS nettverket helse- sosial og omsorg

Sørlandet sykehus

Universitet i Agder.

Bevilgede midler innenfor dette området anbefales derfor brukt til etablering av prosjekt for nærmere analyse og samordning for å imøtekomme disse utfordringene. Vurdering av helsestasjon for eldre som tiltak vil være ett av vurderingsområdene.

### **12. Reduksjon i bevilgning til Natthjemmet på 0,2 mkr**

Kommunen har inngått en forpliktende samarbeidsavtale med Natthjemmet v/Kirkens Bymisjon som kommunen ikke kan si opp i avtaleperioden. Det anbefales derfor at reduksjonen dekkes av helse- og sosialstyrets bevilgningskonto som pr. i dag er på kr. 265.000.

### **13. Økning av tilskudd til Shalam – 0,1 mkr i 2009**

Utbetales

### **14. Økning i tilskudd til Blå Kors – 0,3 mkr i 2009**

Utbetales

### **15. Uspesifisert innsparingstiltak – 4,0 mkr i 2011 og 7,0 mkr i 2012**

I forbindelse med behandlingen av handlingsplanen ble det lagt inn et uspesifisert innsparingstiltak på 4 mkr i 2011 og 7,0 mkr i 2012. Tiltak for å etterkomme innsparingsforslaget skal det arbeides videre med i forbindelse med utarbeidelse av handlingsprogram for 2010 – 2014.

#### **Helse- og sosiadirektøren anbefaler følgende tiltak:**

- bevilge 0,55 mkr til etablering av en fast 100% ergoterapistilling
- bevilge 0,5 mkr i 2009 og 2010 til demensomsorgens ABC
- bevilge 0,3 mkr til planlegging og gjennomføring av etablering av kortidssykehjem
- bevilge 0,4 mkr til legeressurs ved kortidssykehjem
- styrkning av barnevernet på 1,8 mkr til økte advokatutgifter og økte utgifter til egenbetaling på opphold i statlige barnevernsinstitusjoner
- bevilge 0,3 mkr i 2009 til videreutvikling av Hasjprosjektet
- innsparing 3/4 stilling i helse- og sosialdirketørens stab
- 0,05 mkr til pedagogisk oppfølging på Krisesenteret
- 0,05 mkr til etablering av prosjekt med fokus på forebygging og rehabilitering overfor den eldre befolkningen

Punkt 12 – 14 blir fulgt opp.

### Status på sektorens sparekrav:

Helse- og sosialdirektøren fremmet innsparingsforslag tilsvarende 14,0 mkr til 22,9 mkr i handlingsplansperioden. Det ble gitt bevilgning for å unngå økning i hjemmehjelpssatser tilsvarende 1 mkr årlig. I tillegg ble tilskuddet til frivillige organisasjoner økt. Helse- og sosialdirektøren vil igjen understreke usikkerheten som knytter seg til reduksjonen i økonomisk sosialhjelp som er vedtatt. Sektoren vil derfor følge utviklingen nøye og holde politikerne orientert om utviklingen.

I mill kr

| Sektorens innsparingstiltak i perioden  | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|------|------|------|------|
| <b>Øke betalingsatts på hjemmehjelp</b><br><u>Begrunnelse:</u> Folks realøkonomi er bedret og det er grunnlag for en økning i egenbetalingen. Dette utgjør ingen økte månedlige utgifter pr. bruker med inntekt under 2 G. For brukere mellom 2 - 3 G utgjør økningen maksimum 220 kr pr. mnd og mellom 3,-3,5 G utgjør det 470 kr pr. mnd.<br>Se egen omtale av betalingsatser i kap. 4. 8.<br><br><b>Kommentar:</b> I forbindelse med budsjettbehandlingen så ble det gitt en styrkning på 1,0 mkr for at dette innsparingstiltaket ikke skulle iverksettes. Sparekravet på 1 mkr har vært knyttet til brukere med inntekt mellom 2,5 og 3,5 G. Øvrige satser øker med 3%.  |      |      |      |      |
| <b>Økte inntekter på sykehjem</b><br><u>Begrunnelse:</u> Folks realøkonomi er bedret og det fører til at beboerne har et høyere beregningsgrunnlag. Dette fører til økte inntekter for sektoren.<br><br><b>Kommentar:</b> Satsene for langtidsplasser på sykehjem øker med 3% i forhold til satsene i 2008. Maxsats blir 31.600 i sykehjem og alderhjem 26.300  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  |
| <b>Nedjustering av sosialhjelpsbudsjettet</b><br><u>Begrunnelse:</u> Bedret arbeidsmarked, godt sosialt arbeid og samarbeid med NAV antas å medføre en stor reduksjon i økonomisk sosialhjelp. (Sosialhjelpsbudsjettet ble redusert med 7,9 mill. kr. i 2008 og ytterligere 5,0 mill. kr. i 2009 i tillegg)<br><br><b>Kommentarer:</b> Vi har sterkt fokus på tiltaket og har tro på at tiltaket kan gjennomføres dersom ikke markedsøkonomien ytterligere forverres. Helse- og sosialstyret vil bli orientert fortløpende om den klientutviklingen og dermed den økonomiske utviklingen. Det er ønskelig å avsette 5,0 mkr fra merinntekt på integreringstilskudd på disposisjonsfond 2009 for å håndtere en evt. Negativ utvikling.<br>Resultatet frem til des. 2008. Klientutvikling/utgifter. Endring – økt antall brukere. Følger dette. Gir tilbakemelding. | 10,5 | 10,5 | 10,5 | 10,5 |
| <b>Effektiviseringstiltak vedrørende etablering av NAV</b><br><u>Begrunnelse:</u> Når NAV etableres skal statlig finansiert kvalifiseringsstønad benyttes. Det antas at vi i løpet av 2011 og 2012 vil ha 40 brukere på kvalifiseringsstønad. I tillegg må vi bedre utnyttelsen/samarbeidet om praksisplasser.<br><br><b>Kommentar:</b> Tiltaket planlegges gjennomført fra 2011.   |      |      | 1,5  | 3,5  |
| <b>Redusert ramme til folkehelseprosjekter</b><br><u>Begrunnelse:</u> Kommunen har hatt en stor satsning på Folkehelseprosjekter de siste årene. Folkehelseperspektivet og satsing i kommunen er viktig i forhold til forebyggende tiltak.<br><br>Ved å se Folkehelse og miljørettet helsevern i en sammenheng, samt å nedprioritere noen tjenester kan en oppnå en besparelse.<br><br><b>Kommentar:</b> Tiltaket planlegges gjennomført fra 2010.  |      | 0,5  | 0,5  | 0,5  |

| Sektorens innsparingstiltak i perioden  | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Avvikle/omorganisere av lavterskeltilbud til ungdom (LOS) i nåværende form</b><br><br><b>Kommentar:</b> Etter vedtak i bystyret så skal det fremlegges en sak innen utgangen av september 2009 som skal vise hvordan tjenestene til LOS skal ivaretas f.o.m. 2010  |             | 2,0         | 2,0         | 2,0         |
| <b>Reduksjon i ramme til frivillige organisasjoner</b><br><u>Begrunnelse:</u> Sektoren disponerer 0,8 mill kr som fordeles til frivillige organisasjoner etter søknad og politisk behandling. Det foreslås å redusere rammen.<br><br><b>Kommentar:</b> Det ble bevilget 0,4 myr for 2009 og 2010. Rammen reduseres med 0,1 myr i denne 2 årsperioden og 0,5 mkr fra 2011.   | 0,1         | 01          | 0,5         | 0,5         |
| <b>Reduksjon med 5 stillinger/adm. arbeid innen sosialtjenesten</b><br><u>Begrunnelse:</u> I forbindelse med reduksjonen av antall klienter innen sosialtjenesten og iverksettelsen av NAV kan det forsvares å redusere antall stillinger innen sosialtjenesten. Sammenlignet med andre så har vi høy bemanning innen sosialtjenesten i Kristiansand. Reduksjonen planlegges i 2010 og effektueres i 2011 når NAV og nytt senter etableres.<br><br><b>Kommentarer:</b> Innspringer planlegges gjennomført. Dette tilsvarer ca 5 årsverk som er fordelt på sosialkontor (2), Ungetat (2) og Ny sosialtjeneste. (1) |             |             | 2,5         | 2,5         |
| <b>Sum etter politisk behandling</b>  | <b>12,6</b> | <b>15,5</b> | <b>19,5</b> | <b>21,5</b> |
| <b>Sum - opprinnelig</b>  | <b>14,0</b> | <b>16,9</b> | <b>20,9</b> | <b>22,9</b> |

### Oppsummering:

For helse- og sosialsektoren vil 2009 være et krevende år driftsmessig. Vi vil derfor ha et stort fokus på driften i sektoren i året som kommer. Imidlertid er det viktig å fortsatt ha fokus på utviklingsarbeid, samt tiltak for å bedre kvaliteten på tjenestene våre.

# **Punkt 38/09: Forslag til reguleringsplan for Krosseveien 2. Sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

1\_situasjonskart\_2008-05-05

7\_Støynotat-Krosseveien 2

6\_fasader\_2008-12-17

5\_situasjonsplan\_2008-12-17

2\_plankart\_2009-01-23

4\_beskrivelse\_2008-09-05

3\_Reguleringsbestemmelser\_2009-01-23



Dato: 29.01.2009  
Saksnr.: 200806283-14  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
19.02.2009  
18.03.2009

## Forslag til reguleringsplan for Krosseveien 2. Sluttbehandling.

Reguleringsplan for Krosseveien 2 fremmes av Statsbygg Sør. Hensikten med reguleringsplanen er å endre bruk på eksisterende bygningsmasse på eiendommen. Bygget har tidligere vært i bruk som barnehjem, men har de siste årene stått tomt. Etter vurdering av flere alternativer, vedtok Formannskapet 02.04.2008 i sak 33/08 å lokalisere overgangsboliger for kriminalomsorgen til Krosseveien 2.

Den største endringen i forhold til dagens situasjon er at bygget tas i bruk som overgangsbolig. Rent fysisk vil endringen i liten grad endre dagens situasjon: Fløybygget gis et påbygg i én ekstra etasje, samt et mindre tilbygg i én etasje, og det legges opp til parkering på deler av gårdsplassen. Teknisk direktør mener at dette er endringer som kan aksepteres, og anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Krosseveien 2 sist 23.01.2009 med bestemmelser datert 23.01.2009

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

## **Vedlegg**

1. Situasjonsskart datert 05.05.2008
2. Forslag til reguleringsplan, sist datert .....
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 23.01.2009
4. Planbeskrivelse, datert 05.09.2008
5. Situasjonsplan datert 17.12.2008
6. Fasadetegninger datert 17.12.2008
7. Støyutredning datert 12.01.2009

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Reguleringsplan for Krosseveien 2 fremmes av Statsbygg Sør. Hensikten med reguleringsplanen er å endre bruk på eksisterende bygningsmasse på eiendommen. Bygget har tidligere vært i bruk som barnehjem, men har de siste årene stått tomt. Etter vurdering av flere alternativer, vedtok Formannskapet 02.04.2008 i sak 33/08 å lokalisere overgangsboliger for kriminalomsorgen til Krosseveien 2.

## **Planens innhold**

Reguleringsplanen legger til rette for overgangsboliger for inntil 15 beboere. Dette er planlagt gjennomført i to byggetrinn: i første omgang ved en midlertidig etablering i eksisterende bygningsmasse for inntil 6 beboere, deretter ombygging av eksisterende beboerfløy til 15 rom. Den nordvestre fløyen som i dag har kun én etasje, påbygges med ytterligere én etasje, slik at mønehøyden tilsvarer hovedbygget i øst. I tillegg vil det etableres et mindre tilbygg i enden av fløyen i kun én etasje. 5 eksisterende p-plasser mot Møllevannsveien bevares, og reguleres til offentlig bruk. På tomta etableres 8 parkeringsplasser. Det legges til rette for å bygge en dobbel garasje samt bod for sykler/ diverse. I tillegg er det vist en stiforbindelse mellom Krosseveien og gang-/sykkelvei langs Møllevannsveien.

## **Planstatus**

I reguleringsplan for Møllevannsveien – Grimshaugen (vedtatt 14.04.1951) er tomta avsatt til friområde. I senere bebyggelsesplan for Møllevannsveien – Grimshaugen, areal G (vedtatt 11.11.1953) er bygget tegnet inn på et lysegrønt areal (i likhet med boligeiendommene i nabolaget), og friområder i planen er mørkegrønne. For Krosseveien 2 vil ny reguleringsplan gjelde foran disse planene.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.10.2008-01.12.2008. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 19.11.2008

- Hensyn til universell utforming må vektlegges i betydelig grad ved regulering til offentlig formål.
- Fremhever at støy må utredes, og ev. avbøtende tiltak må innarbeides i planen.

*Kommentar:* For å få til en optimal løsning mht. universell utforming ville det optimale vært å sette opp et helt nytt bygg. Bakgrunnen for å velge Krosseveien 2 til overgangsboliger var imidlertid å benytte eksisterende bygningsmasse som i senere tid har stått ledig. Ut fra tilgjengelig areal og behov for antall enheter, er det svært vanskelig å etablere hyblene med universell utforming. Det er sikret i bestemmelsene at det bygges én enhet med universell utforming. Etter høringen er det også lagt inn krav om at

fellesarealene i bebyggelsen skal gis universell utforming. Med dette gis det tilgjengelighet for både besøkende og ansatte med nedsatt funksjonsevne.

Det er utarbeidet støyanalyser i etterkant av høringen. Denne viser at fasade mot Møllevannsveien ligger i gul sone, med støy over 55 dBA. I bestemmelsene er det stilt krav om at fasade mot Møllevannsveien skal støyskjermes og at soverom skal plasseres bort fra støykilde.

Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 11.11.2008

- Ingen merknader.
- Fylkeskonservatoren har ingen merknader i forhold til kulturminner og –miljøer.

Statens vegvesen Region sør, brev datert 25.11.2008

- Ingen merknader.

Helse- og sosialsektoren v/ samfunnsmedisinsk enhet, notat datert 12.11.2008

- Svært positivt at det legges til rette for overgangsboliger.
- Forutsetter at boliger og utearealer får tilstrekkelig støydemping for trafikk fra Møllevannsveien.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 05.11.2008

- Påpeker at dette er en hovedombygging, og at også her må 70% av enhetene gis universell utforming.
- Arbeidsplasser skal også tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.

*Kommentar:* Se kommentar til Fylkesmannen i Vest-Agder.

### **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Plan- og bygningsetaten oppfatter det slik at det viktigste spørsmålet i denne saken handler om endring av bruk til overgangsboliger for kriminalomsorgen. Denne formålsendringen ble avklart da Formannskapet vedtok at overgangsboligene skulle lokaliseres til Krosseveien 2. Vi anser dette spørsmålet som tilstrekkelig besvart i sak til Formannskapet 02.04.2008.

Den største endringen i forhold til dagens situasjon er dermed at bygget tas i bruk som overgangsbolig. Rent fysisk vil endringen i liten grad endre dagens situasjon: Fløybygget gis et påbygg i én ekstra etasje, samt et mindre tilbygg i én etasje, og det legges opp til parkering på deler av gårdsplassen. Plan- og bygningsetaten mener at dette er endringer som kan aksepteres, og anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

Elin Buli Aabel  
29.01.2009

# **Punkt 39/09: Reguleringsplan for Oddemarka vest - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Oddemarka Solforhold

Skriv fra Odd Steinar Ellingsen

4. Reguleringsbestemmelser

3. Reguleringsplan

9. Perspektiv

7. Oppriss

6. Skjema for risiko-og sårbarhetsanalyse

2. Situasjonkart

1. Oversiktskart

8. Sol-skyggeanalyse

5. Planbeskrivelse

10 Saksprotokoll



Dato: 30.01.2009.  
Saksnr.: 200701293-42  
Arkivkode O: PLAN: 916  
Saksbehandler: Heidi Johannessen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
19.02.2009  
18.03.2009

## **REGULERINGSPLAN FOR ODDEMARKA VEST. PLAN NR.916 – SLUTTBEHANDLING**

### **Sammendrag**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging mellom Oddernesveien og Gimleveien. Reguleringsforslaget er i samsvar med retningslinjene i kommunedelplanen for Lund, vedtatt 27.04.05, hvor det for utviklingsområde B1 tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt.

Planarbeidet er rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass og planlagt senterområde på Oddemarka. Området ligger i det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel, og det er kort vei til Jegersberg og marka. Det skal opparbeides til sammen 4 offentlige lekeplasser innenfor området, og det er trygg gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum, skoler og aktivitetstilbud i nærmiljøet. Det er satt krav til at både bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Oddemarka vest, sist datert 26.01.09 med bestemmelser sist datert 26.01.09.
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 bygningsjef

## Trykte vedlegg

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | Oversiktskart over planområdet 1:5000   |
| 2.  | Situasjonskart 1:1500   |
| 3.  | Forslag til reguleringsplan for Oddemarka vest, sist datert 26.01.09          |
| 4.  | Forslag til reguleringsbestemmelsene for Oddemarka vest, sist datert 26.01.09 |
| 5.  | Planbeskrivelse 26.01.09.   |
| 6.  | Skjema for risiko- og sårbarhetsanalyse                                       |
| 7.  | Oppriss   |
| 8.  | Sol/skygge-analyse  |
| 9.  | Perspektiv  |
| 10. | Saksprotokoll fra byutviklingsstyret, 22.05.08                                |

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Planen fremmes av arkitektfellesskapet Erik Asbjørnsen, sivilarkitekt mnl og Jan Egil Løvdahl, sivilarkitekt mnl, på vegne av Gimleveien Eiendom AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer for boligfortetting langs Oddernesveien.

### Tidligere saksgang

Løvdahl og Asbjørnsen utarbeidet opprinnelig et reguleringsplanforslag for Skifte Eiendom (forsvaret) og Statens Vegvesen. Planen var oppe til behandling i byutviklingsstyret 15.09.05, og ble sendt tilbake for revidering med følgende føringer:

- *Utnyttelsen bør halveres. Reduser bebyggelse mot E18 og Oddernes Kirke.*
- *Sykkelparkering må inn*
- *Boenheter skal ha livsløpsstandard*
- *Krav om heis ved mer enn 3 etasjer må tas med i reguleringsbestemmelsene*

Prosessen stoppet opp etter dette vedtaket og Statens vegvesen solgte sin del av planområdet til Gimleveien Eiendom AS. Løvdahl og Asbjørnsen tok kontakt med plan- og bygningsetaten angående videre prosess i februar 2007.

### Planens innhold

Byggeområdet B01 ligger på Flaten, og består av tradisjonell villabebyggelse. Bebyggelsen oppe på Oddemarkaplatået består i dag av 5 boligblokker med 3 etasjer og saltak. De er markert BO2-BO6 på plankartet. Formålsrensene rundt byggene er plassert slik at det er rom for fasadeutbedringer og utskifting/utvidelser av balkonger.

Den nye bebyggelsen på Oddemarkaplatået er markert med B1-B5 på plankartet. Det planlegges 5 nye boligblokker med til sammen 85 nye boenheter. Det foreslås etasjeantall på 4 til 5, stigende fra øst mot vest. Blokkene foreslås med flate tak og moderne arkitektur. Byggegrensene går i formålsgrensene, og frisiktrommene som planen viser vil forbli åpne. Det reguleres inn 3 sandlekeplasser og 1 kvartalslekeplass i området. Det reguleres inn en turvei på brinken. Trerekken langs Gimleveien reguleres til bevaring, og det stilles krav om sikring i anleggsperioden.

Det planlegges felles parkeringsanlegg under bakken for de nye boligblokkene.

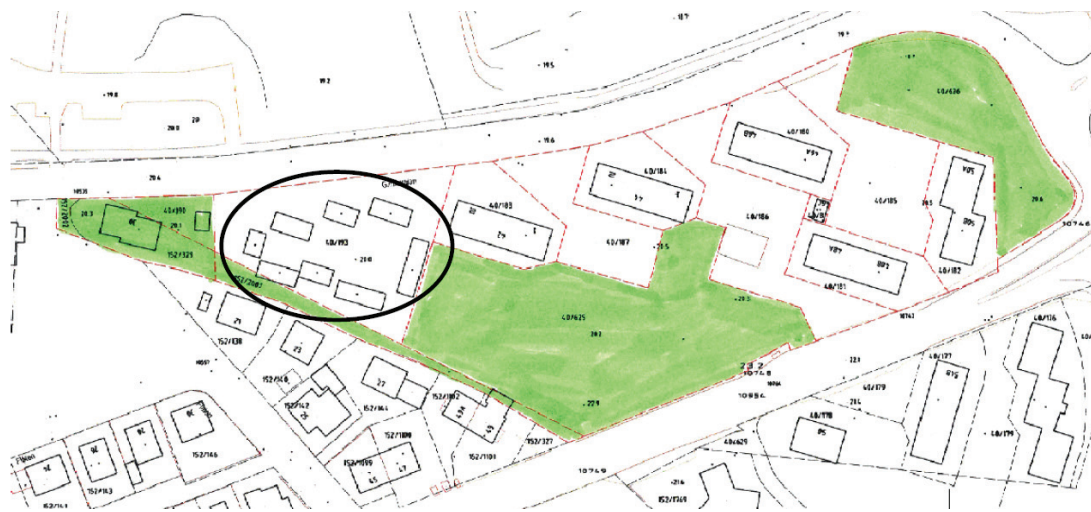
Parkeringsplassene til de eksisterende blokkene stadfestes, men i reguleringsbestemmelsene settes det krav til at det opparbeides parkering under bakken også i felt BO2-BO6. Bestemmelsen trer i kraft ved endring av dagens bygningsmasse på eiendommene, og/eller dersom borettslagene ønsker å øke parkeringsdekningen for sine beboere. Arealregnskap:

|   |  |
|---|--|
| Planområdets størrelse                        | 25.430m <sup>2</sup>                             |
| B01 - eksisterende boliger på Flaten          | 3.815m <sup>2</sup> (ansees ferdig utbygd)       |
| B02-B06 - eksisterende boligformål            | 4.500m <sup>2</sup> T-BRA (ansees ferdig utbygd) |
| B1-B5 - ny boligbebyggelse                    | 8.400m <sup>2</sup> T-BRA                        |
| Sandlekeplasser                               | 1.354m <sup>2</sup>                              |
| Kvartalslekeplass                             | 1.050m <sup>2</sup>                              |
| Andre offentlige parkområder (turvei med mer) | 1.726m <sup>2</sup>                              |
| Felles uteområder                             | 7.027m <sup>2</sup>                              |
| Felles trafikkformål                          | 2.475m <sup>2</sup>                              |
| Offentlige trafikkområder                     | 2.394m <sup>2</sup>                              |

### Dagens situasjon

Planområdet ligger sydvest for Oddernes kirke i tilknytning til det nye parkdraget med gang- og sykkelveg på E18-lokket. Det ligger sentralt i forhold til skoletilbud, fra barneskoletrinn til universitetsnivå. Videre er det kort vei både til sentrum og til aktivitetstilbud som lekeplasser, friområder og marka. Området har ikke gjennomgangstrafikk, er i tillegg godt betjent med kollektivtransport og gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum og de nevnte tilbudene. Den eksisterende blokkbebyggelsen oppe på Oddemarkaplatået ansees for ferdig utbygd. Leilighetene er gjennomgående, og har hovedsaklig orientering syd/sydvest. Eksisterende boligbebyggelse nede på Flaten består av villabebyggelse, og anses også som ferdig utbygd. Flaten nr.21 er tegnet av arkitekt Thilo Schoder.

Det står et nedslitt garasjeanlegg med privatrettslige heftelser på gnr.40/bnr.193. Dette anlegget beslaglegger en del av de områdene som foreslås regulert til boligbebyggelse. Grunneier ved Kristiansand eiendom må komme til enighet med borettslaget før garasjeanlegget kan rives og nybygg oppføres.



Eiendom i besittelse av forslagsstiller er markert med grønt. Sirkel markerer gnr.40/bnr.193



Garasjeanlegget på gnr.40/bnr.193

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

#### Kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område. Spesielt relevante retningslinjer i kommuneplanen er følgende:

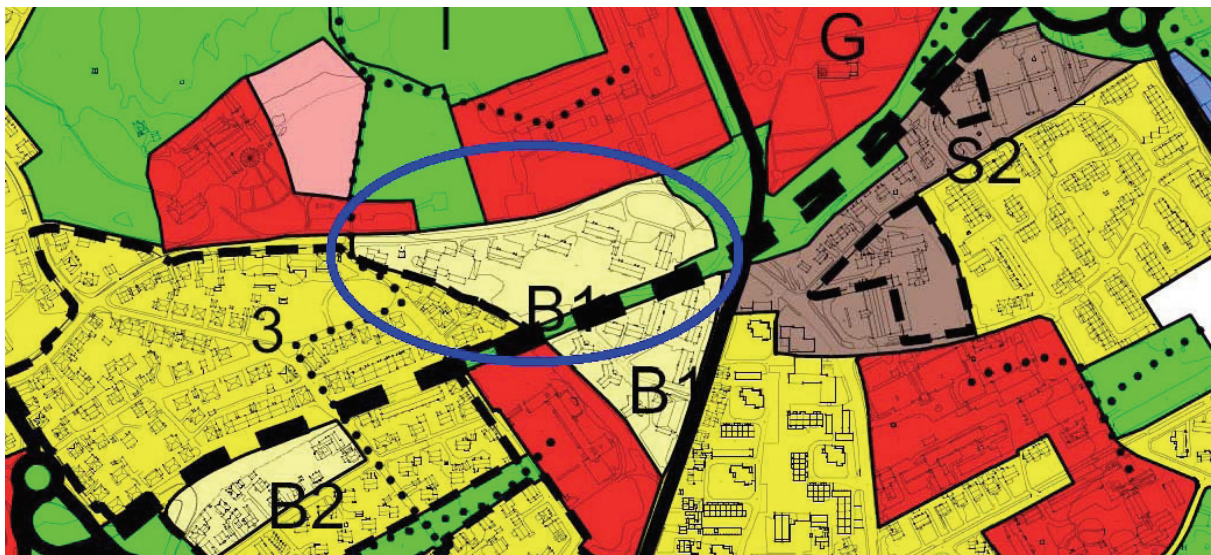
- *Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.*
- *Arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk*
- *Videre tilrettelegging av sykkel som transportmiddel.*
- *At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.*
- *Tilgjengelighet for alle, mest mulig uten spesiell tilrettelegging.*
- *Grønnstrukturen videreutvikles*
- *Hensyn til kulturverdier vektlegges.*

Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass og planlagt senterområde på Oddemarka. Planområdet ligger også nær universitetet i Agder. Området ligger i det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel, og det er også kort vei til Jegersberg og marka. Det skal opparbeides 3 sandlekeplasser og 1 kvartalslekeplass innenfor området, og det er satt krav til at både bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

En har trygg gang- og sykkelveiforbindelse ned til sentrum, og det legges opp til god sykkelparkeringsdekning. Det opparbeides en turvei på brinken ovenfor Flaten. Dette grepet fremhever Oddernesplatået og landskapsformen som ligger til grunn for at vi finner distriktets eldste registrerte bosettinger nettopp her. Den vil også ha en verdi som en nyttig forbindelseslinje i grønnstrukturen i området, og er en naturlig fortsettelse av gang- og sykkelveien bak Lovisenlund skole, som ble sikret i reguleringsplanen for Oddemarka øst. (Vedtatt 30.05.07). Oddernes kirke har fra 1100 tallet vært et knutepunkt, og de gamle ferdsselsveiene passerte kirka. Gimleveien er en av disse, og trerekken som markerer denne traseen er foreslått regulert til bevaring.

#### Kommunedelplan

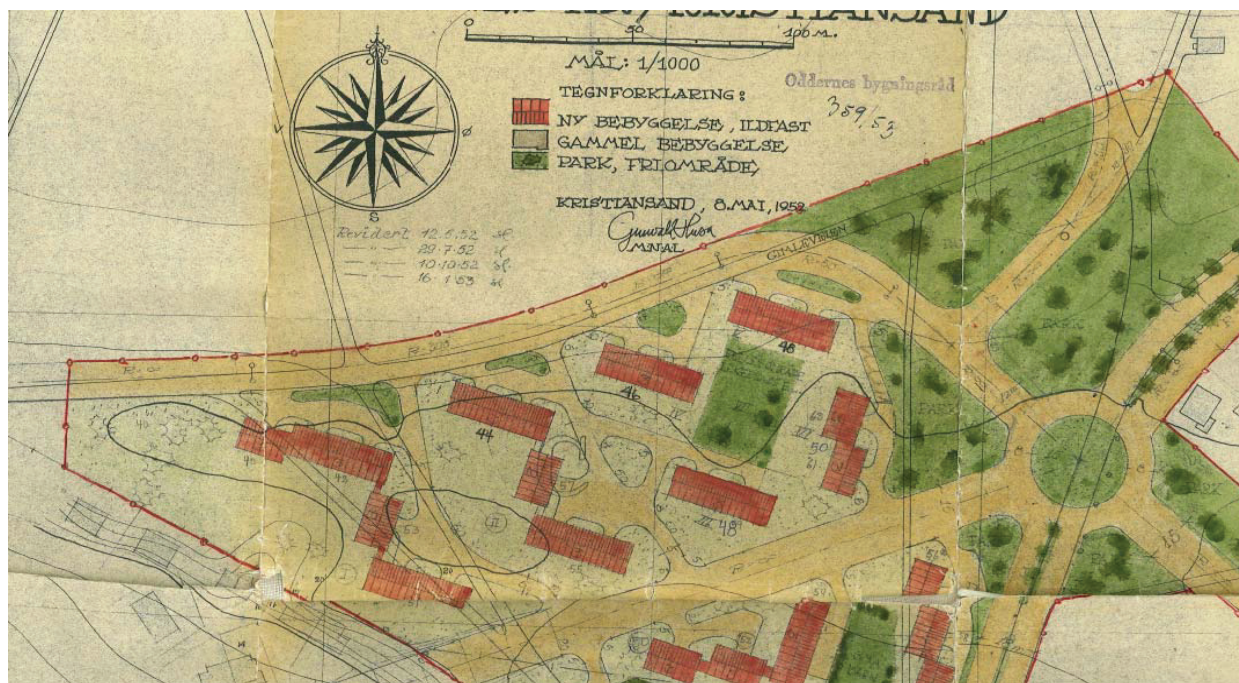
I gjeldende kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.05, er planområdet avsatt til utviklingsområde for ny boligbebyggelse, og markert som "Boligområde - B1".



For området tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) er 100 %. I det foreliggende planforslaget er utnyttingsgraden på Oddemarkaplatået satt til litt i underkant av 19 % bebygd areal (BYA). Tillat utnyttelse (TU) er på ca. 60 %. Reguleringsplanen legger med andre ord til rette for utbygging med en utnyttingsgrad som er noe i underkant av det kommunedelplanen gir rom for.

### Reguleringsstatus

Oddemarka, plan nr.45, "Husaplanen", (vedtatt 10.03.53) er gjeldende for store deler av planområdet. Ved gangstien nordvest i området tar planen også med en liten del av plan nr. 464 – Gimle gård (vedtatt 02.04.86). Planene fra 1953 og 1986 vil ikke oppheves. Innenfor plangrensene til ny plan vil denne imidlertid gjelde foran de eldre planene.



Oddemarka, plan nr.45, "Husaplanen", vedtatt 10.03.53

Planområdet grenser opp mot Statens vegvesens reguleringsplaner for Bjørndalsletta-Gartnerløkka (vedtatt 24.09.97), og Oddemarka kryssområde (vedtatt 31.05.06).

### **Tematisk vurdering**

#### Senterstruktur

Oddemarka vest er som sagt avsatt til utviklingsområde for ny boligbebyggelse, og ligger i nærheten av det planlagte senterområdet på Oddemarka. Utbyggingen som planforslaget legger føringer for vil være et viktig bidrag til styrking av senterstrukturen på Oddemarka.

#### Grønnstruktur

Planområdet nyter godt av, og er en naturlig del av det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka. Det opparbeides som sagt en turvei på brinken ovenfor Flaten. Denne vil bli en nyttig forbindelseslinje i grønnstrukturen i området.

## Miljøvern

### - Støy

Det har ikke vært aktuelt å foreta støyregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Etter E18 ble lagt under bakken har området blitt rolig, og det er begrenset kjørehastighet og trafikk på Gimleveien.

### - Energi

De nye boligene skal bygges som lavenergibygg.

## Kulturminner

Det ble utført arkeologisk registrering i november-07. Det ble ikke påvist sikre automatisk fredete kulturminner. Arkeologene fra fylkeskommunen fikk på dette tidspunktet ikke anledning til å foreta registrering i området ved garasjelegget, og planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn uten at forhold til kulturminneloven var avklart for hele planområdet. Dette medførte en innsigelse fra Vest Agder Fylkeskommune. Arkeologene fikk tilgang til området ved garasjelegget i september-08. Det ble gjort funn med lav bevaringsverdi. Etter pålegg fra riksantikvaren skal det foretas arkeologiske utgravninger i forkant av byggestart. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav.

## Estetikk

Det legges opp til at den nye bebyggelsen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk og flate tak. Det foreslås bygg med 4 og 5 etasjer, hvor toppetasjen skal være tilbaketrukket. Vertikal forbindelsene skal integreres i bygningskroppene (heiser og trapperom). Ny bebyggelse foran eksisterende bygg er lokalisert og orientert med tanke på å gi den eksisterende bebyggelsen best mulige betingelser med hensyn til sol og utsikt.

Både bygningslokaliseringen og de parkmessige tiltakene skal bidra til å markere og forsterke brinken, og forslagsstiller ser for seg at bygg i B5 skal spille sammen med det eksisterende gamle hjemmet for å understreke retningsforandringen i brinken.

## Universell utforming

Den eksisterende boligbebyggelsen mangler heisadkomst, mens den nye bebyggelsen planlegges med livsløpsstandard iht. byutviklingsstyrets vedtak av 15.09.05. Uteområdene på Oddemarkplatået er relativt flate, og reguleringsbestemmelsene sikrer at uteområdene utformes etter prinsippet om universell utforming.

## Transport og infrastruktur

Bebyggelsen oppe på Oddemarkplatået har kjøreatkomst fra Gimleveien. Bebyggelsen nedenfor brinken har adkomst fra Flaten. Oddernesveien 47, 49 og 49A har tillatt adkomst via avkjørsel til parkklokke over E18.

De offentlige veiene, T1 og T2, har etter anvisning fra kommunen fått navn "Gimleveien", og er utformet jfr. Kristiansand kommunes veinormal.

Området grenser til gang- og sykkelveien på lokket over E18, og har akseptabel gangavstand til byen via godt tilrettelagte systemer gjennom parkområder. Nærmeste metrobussholdeplass ligger kort veg fra området nordøstre del.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført. Det er registrert at det kan være fare for utglidning på grunn av dårlige masser i området.

Ingeniør R. Rose har foretatt en foreløpige grunnundersøkelse, og konkluderer med at det må spuntes ved utgraving til kjellernivå, og grunnvannstanden må holdes på nåværende nivå. Grunnforholdene er tilnærmet like på hele området, og blokkenes plassering er ikke av betydning for fundamenteringsvalget.

Plan- og bygningsloven krever at byggearbeider utføres av entreprenører med nødvendig fagkompetanse. Konklusjonen fra grunnundersøkelsen følges opp i byggesaksbehandlingen.

### Barn og unges interesser

Planforslaget legger som nevnt opp til at det skal opparbeides en kvartalslekeplass og tre sandlekeplasser. Området unngår gjennomgangstrafikk, er i tillegg godt betjent med kollektivtransport og gang- og sykkelvegforbindelse til sentrum og aktivitetstilbud som lekeplasser, friområder og marka.

### Skole- og barnehagesituasjon

Alle skoletilbud fra småbarnstrinnet til universitetsnivå finnes i nærområdet. Både barne- og ungdomskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever. Det er tryggt skolevei fra planområdet.

Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket. 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

Planen vil ikke medføre investeringsutgifter for kommunen. Parkvesenet vil ta over driftsansvaret for kvartalslekeplassen, sandlekeplassene og øvrige offentlige friområder når disse er ferdig opparbeidet. Ingeniørvesenet vil ha driftsansvaret for de to offentlige veiene i området.

Gnr.40/bnr.193 eies av Kristiansand kommune, og Kristiansand eiendom har forvaltningsansvaret. Beboerne i blokkene på Oddemarka har tinglyste rettigheter til garasjeanlegget på eiendommen. De privatrettslige forholdene rundt eiendommen og anlegget håndteres ikke i reguleringsprosessen, men gjennomføring av tiltakene som en ny reguleringsplan hjemler må stilles i bero inntil involverte parter har kommet til enighet.

### Utbyggingspolitikk

Forhandlinger om utbyggingsavtale er igangsatt.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.06.08 til 18.07.08. Etter forespørsel på informasjonsmøte 10.07.08 ble høringsfristen utsatt til 17.08.08. Det kom inn 19 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

## Offentlige instanser

### Fylkesmannen i Vest-Agder v/Miljøvernavdelingen, brev datert 02.07.08:

- Barn- og unges interesser ser ut til å være fulgt opp.
- Krav knyttet til universell utforming er imøtekommet.
- Ingen miljøvernfaglige merknader til planen.

### Vest-Agder fylkeskommune v/Regionalavdelingen, brev datert 02.07 & 21.07.08:

- Ingen planfaglige merknader til planen.
- Innsigelse fordi det ikke er utført arkeologisk registrering ved garasjeanlegget.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Registrering utført i september 2008. Innsigelsen er trukket.*

### Statens vegvesen, brev datert 21.07.08:

- For å gjennomføre eventuelle reparasjons- og vedlikeholdsarbeider kan det være behov for tilgang til tunnelen. Det bør ikke bygges over eller tett opptil tunnel.
- Avstand fra tunnel til område B2, og parkering under bakken, må økes til minst 6m.
- Byggeområde for områdene BO5 og BO6 må ikke reguleres nærmere E18 enn eksisterende bygg. Eksisterende balkonger bør fremgå av plankartet.
- Det må tas med bestemmelse om at plan for utgraving i område B2 skal sendes til Statens vegvesen før utgraving blir igangsatt.
- Eiendomsgrense langs tunnel for E18 er ufullstendig i mindre del av planområdet.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Formålsgrense er flyttet til 6m fra tunnel.*
- *Nye balkonger var tatt med innenfor formålsgrense for byggeområde i BO5 og BO6 i forslaget som lå ute til høring, men ikke tegnet inn som del av eksisterende bygg. Hjørnene av balkongene ligger inne på Statens vegvesens eiendom. De er markert på det reviderte plankartet.*
- *Bestemmelse angående utgraving i område B2 er tatt med.*
- *Eiendomsgrense er korrigeret.*

### Forsvarsbygg, brev datert 11.07.08:

- Har ingen merknader til planen.

### Helse- og sosialsektoren v/Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 07.07.08:

- Viser til tidligere uttalelse til saken, og bemerkninger fremsatt i samarbeidsgruppen. Med grunnlag i de beskrivelser og betingelser, som er lagt inn i planbestemmelsene vedrørende helse- miljø og trivselsforhold, finner miljørettet helsevern ikke grunnlag for å komme med ytterligere bemerkninger til planen.

### Rådet for funksjonshemmede, brev datert 11.06.08:

- Under levekår og livskvalitet er det beskrevet tilgjengelighet for alle og universell utforming. RFF går ut fra at dette betyr at leilighetene får universell utforming.
- Det er behov for 5m bredde på parkeringsplasser for bevegelseshemmede på grunn av størrelsen på nye biler. Takhøyde i garasjeanlegg må være 2,5m.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Reguleringsplanen følger kommunens prinsipp om at minst 70 % av ny bebyggelse skal ha universell utforming.*

- *Bestemmelsene sikrer at Kristiansand kommunes veinormal følges. Dersom det er behov for å øke størrelse på parkeringsplasser, og få med punkt om takhøyde, bør kommunens veinormal revideres, og revidert utgave må vedtas politisk.*

#### **Naboer og berørte parter**

##### Trafikkomiteen til Nedre Lund Vel v/Birger Røinaas, e-post datert 17.08.08.

- Det er funnet flint i området, og det bør foretas arkeologiske undersøkelser før planleggingsarbeidet fortsetter.
- Det er kvikksand i området, og en er kjent med at det forekom setninger etter opparbeidelse av Oddernestunnelen. Grunnen må sikres ekstra godt før eventuelle arbeider igangsettes.
- I gamle planforslag lå det inne en trase i omtrent samme trase som den foreslåtte gang- og sykkelveien. Dette var før bebyggelsen ble gjennomført, og før eksisterende gang- og sykkelveinett ble bygd. Det virker søkt å bruke dette som belegg for den ønskede gang- og sykkelveien.
- Sykkelveien vil være til sjenanse for naboer. Det er ikke riktig at de har sine uteområder på fremsiden av husene. Gang- og sykkelveien bør fjernes.
- Flaten 21 med Schoder-hus og prisbelønnet hage vil få en totalt endret karakter med tung bebyggelse og gang- og sykkelvei tett innpå. Det påligger plan- og bygningsetaten et stort ansvar dersom de godtar eksisterende planforslag.
- Gigantutbygging kort tid etter E18-utbygging er en påkjenning for beboerne. Prosjektet bør utsettes, også på grunn av presset i boligmarkedet.
- Lys- og solforhold bør utredes, også for eneboligene som ligger i forkant av den foreslåtte blokkbebyggelsen.

##### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er foretatt arkeologiske undersøkelser. Se utdypende informasjon på side 6.*
- *Det er foretatt geotekniske undersøkelser. Plan- og bygningsloven krever at byggearbeider utføres av entreprenører med nødvendig fagkompetanse. Se punkt angående risiko- og sårbarhetsanalyse for mer informasjon.*
- *Turveien er en videreføring og en naturlig fortsettelse av gang- og sykkelveien bak Lovisenlund skole. Denne ble sikret i reguleringsplanen for Oddemarka øst. (Vedtatt 30.05.07).*
- *I det reviderte planforslaget er gang- og sykkelveien trukket noe tilbake.*
- *Se svar angående Schoder-villa i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra Aslaug Skjeie.*
- *Det foreligger et politisk vedtatt styringsverktøy i form av kommunedelplanen for Lund. Det er denne planen plan- og bygningsetaten må forholde seg til, og det er angitt at Oddemarka vest skal være et utbyggingsområde. Vi har ikke anledning til å nekte og legge frem planforslag som er i tråd med denne planen. Dersom planforslaget skal avvises på grunnlag av påkjenningen planprosessen medfører for naboene er det politikerne som må ta denne avgjørelsen.*
- *Det er utarbeidet en sol/skygge-analyse. (Se eget vedlegg ).*

##### Styret i Nedre Lund Vel v/Birger Røinaas, e-post datert 01.12.08:

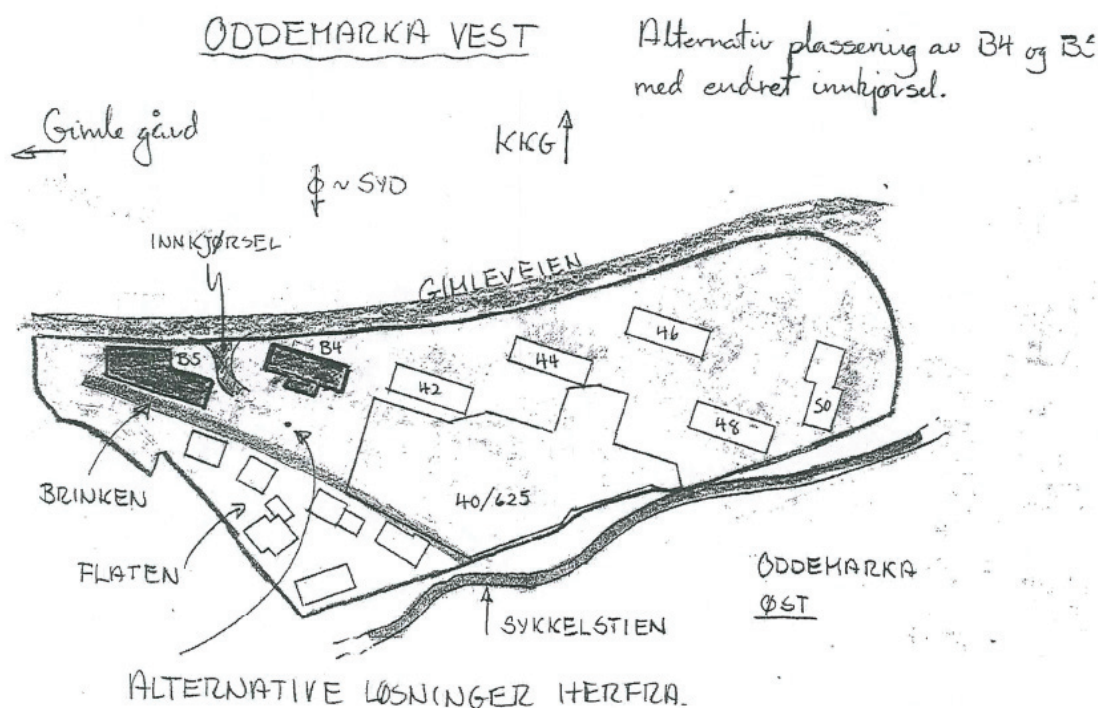
- Nedre Lund Vel har ikke fått tilsendt sakspapirene til prosjektet.
- Styret mener at tverrforbindelsen med gang- og sykkelveien på brinken må sløyfes da den er til stor sjenanse. Gang- og sykkelveiforbindelsen i Flaten og Marcus Thranesgate dekker behov for tverrforbindelse.
- Beboerne i blokkene som fester garasjelegget må få samme tilbud om innløsningsrett som øvrige beboere har fått tilbud om av Kristiansand kommune tidligere.
- For at bortfester skal utnytte tomten til boligformål er bortfester avhengig av festers samtykke for å kunne igangsette et slikt prosjekt.

**Plan- og bygningsetatens kommentar:**

- I følge adresselisten som er lagt ved saksdokumentene til offentlig ettersyn er saken sendt til Nedre Lund Vel v/Goya Wennesland Dahl.
- Se svar ang. gang- og sykkelvei i plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra trafikkomiteen.
- Plan- og bygningsetaten har ansvaret for selve reguleringsplanen, men er ikke involvert i prosesser med privatrettslige avtaler og lignende i etterkant av reguleringsprosessen. Kristiansand kommune er grunneier, og Kristiansand eiendom har forvaltningsansvaret. Henvendelser angående avtaler som gjelder garasjeanlegget må rettes til dem.

**Øvre Gimleveien vel v/Odd Steinar Ellingsen, brev datert 10.07.08:**

- Byutviklingsstyrets pålegg fra september 2005 er ikke fulgt opp. Vedtaket sier blant annet: "...Planen sendes tilbake, da utnyttelsen bør halveres ved å redusere bebyggelsen nærmest E18 og Oddernes kirke...". Dette er ikke gjort.
- Sol og utsikt går tapt for dagens beboere, og bokvalitet forringes sterkt.
- Et stort grøntområde stykkes opp og går tapt.
- Trafikksituasjonen i Gimleveien forverres ytterligere.
- Innkjørselen til fire av nybyggene går forbi Gimleveien 42. Bygget får veiareal og parkeringsplasser tett opptil seg på tre kanter.
- Utbyggerne gir et fortegnert inntrykk av utbyggingen. Arealregnskapet går ikke i hop, og dataanimasjon viser at utbyggingen ødelegger bomiljøet for eksisterende beboere.
- Ber byutviklingsstyret om å avvise planen.
- Ikke fornøyd med at saken har vært til behandling uten at beboerne har blitt hørt.
- Øvre Gimleveien vel har lagt frem et forslag til endring av planen. Det foreslås å trekke nybygg B4 tilbake til Gimleveien. Innkjørsel til blokkene legges mellom B4 og B5, og dermed forsvinner trafikkbelastningen til nr.42, som også får beholde sol og utsikt. Hele grøntområdet på 40/625 blir spart. Dessuten kan B5 speiles om sin egen akse og få langsiden mot Gimleveien.



**Øvre Gimleveien vel sitt forslag til endring av planen.**

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er riktig at utnyttelsen i planforslaget er redusert, men ikke halvert. Justeringen som er foretatt er resultat av en avveining mellom føringene som ble gitt i vedtak av 15.09.05, og retningslinjene som er gitt i kommunedelplanen for Lund, som tillater BYA på 25%. Med vedtak av 22.05.08 har byutviklingsstyret gitt sin aksept til at planforslag med utnyttingsgrad på 19 % legges ut til offentlig ettersyn.*
- *Det er en utfordring å få til vellykket fortetting. Det er mange forhold og hensyn som skal veies opp mot hverandre, og det vil alltid bli konflikt mellom ny og eksisterende bebyggelse ved fortetting i sentrumsnære områder. Tap av sol og utsikt er ofte tema, og det er sjelden mulig å få til en utbygging uten at omkringliggende bebyggelse får endrede solforhold. Det er også vanskelig å avgjøre om endringene er akseptable eller ikke. Sol/skygge-analyser viser at solforholdene, særlig for Gimleveien 42, blir dårligere sen høst, vinter og tidlig vår. Dette kan motvirkes noe ved å senke høyden på byggene i forkant, men plan- og bygningsetaten ønsker ikke å anbefale dette grepet ettersom det vil medføre reduksjon av utnyttingsgraden. Oddemarka vest er et unikt utbyggingsområde ettersom det ligger sentrumsnært, og ved metroaksen samtidig som det tåler en viss utnyttingsgrad uten at en mister viktige kvaliteter som god grønnstruktur og trygge omgivelser.*
- *Dersom de berørte naboene mener at de har krav på erstatning for verditap må de fremme dette etter at reguleringsplanen er stadfestet.*
- *Det er klart at grøntområdet rundt de eksisterende blokkene er en kvalitet i seg selv, og det er naturlig at beboerne ønsker å beholde det urørt. Plan- og bygningsetaten viser igjen til at gjeldende kommunedelplan angir Oddemarka vest som et utbyggingsområde. Det er dette administrasjonen må forholde seg til i saksbehandlingen så fremt politikerne ikke gjør nye vedtak som gir andre føringer.*
- *I revidert planforslag er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse som knyttes mot opparbeidelse av kryssområdet på Oddemarka. Når dette krysset er på plass vil en ha mulighet til å få til en mer smidig trafikkavvikling i området, og kommunen vil foreta en ny vurdering av tiltakene som er gjort langs Gimleveien.*
- *I revidert planforslag er veiløsningen endret. Avkjørselen til de fire nybyggene er flyttet, og Gimleveien 42 beholder eksisterende avkjørsel og parkering.*
- *Melding om oppstart ble varslet 19.05.03. Det var Statens vegvesen og Forsvaret v/Skifte Eiendom som ønsket videreutvikling av sine eiendommer da planarbeidet ble igangsatt. Beboerne ble varslet i 2003, og saken var til behandling i byutviklingsstyret i september 2005. Prosessen med salg av eiendommene med videre har medførte at planarbeidet stagnerte en stund, og det er forståelig at det oppleves som en overraskelse å motta revidert planforslag til høring tre år etter at saken var oppe til behandling sist. Dette kunne vært unngått dersom plan- og bygningsetaten hadde bedt forslagstiller om å melde oppstart på nytt, men ettersom planarbeidet var en videreføring av den allerede påbegynte prosessen ble det ansett som unødvendig.*
- *Velforeningens forslag til flytting av B4 og B5 er forelagt forslagstiller og regulant. Endringen er vurdert, men regulant har kommet frem til at den foreslåtte plasseringen vil skape problemer ift veiføring og gi en mer komplisert situasjon ift nedkjøringsrampe og konstruksjoner i parkeringskjeller. I tillegg viser sol/skyggeanalysen at plasseringen gir dårligere solforhold på ettermiddag og kveld for Gimleveien 42.*

Styret i Gimleveien 50 v/Randi Larsen, brev datert 17.06.08:

- Det har vært for lite informasjon i reguleringsprosessen.
- Hva har ført til at innstillingen fra sak nr. 934/05 er endret?
- Er trafikkbelastningen tatt med i vurderingen?
- Utbyggingen vil endre levekår radikalt og styret i Gimleveien 50 protesterer på det sterkeste mot hele reguleringsplanen.
- På gnr.40/bnr.185 er det inntegnet parkeringsplasser uten at styret i Gimleveien er

blitt spurt.

- Gammelt eiketre og grøntanlegg mot kirken skal bevares, hvordan kan dere da planlegge en blokk i den grønne lungen mot Gimleveien 50 og Oddernes kirke?
- Boligboom og høye priser gjør at utbygger utnytter hver ledige kvadratmeter, og barn taper i nye boligprosjekter.
- Det er mange uklarheter og styret i Gimleveien 50 krever informasjonsmøte og utsettelse av høringsfristen.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Se plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra Øvre Gimleveien vel for svar angående mangel på informasjon og planforslagets forhold til sak fra september 2005, samt svar angående trafikkbelastningen, og endrede levekår.*
- *Gjesteparkeringen er flyttet vekk fra gnr.40/bnr.185 i revidert planforslag.*
- *Bygget blir liggende ca.190 meter fra Oddernes kirke. Oddemarka vest er som sagt markert som utbyggingsområde i kommunedelplanen, og bygg i felt B1 får samme plassering som blokk 46 i de opprinnelige planen fra 1953.*
- *Planforslaget sikrer opparbeidelse av tre sandlekeplasser og en kvartalslekeplass. Barn er ikke tapere i dette prosjektet.*
- *Høringsfristen ble utsatt fra 18.juli til 17.august-08, og det er avholdt to informasjonsmøter, henholdsvis den 10 juli og 12.november-08.*

Beboere i Østerveien og Oddernesveien, samt Befalets borettslag v/Tor T. Skjæveland, brev datert 16.08.08:

- Kan ikke akseptere at det blir nytt anleggsområde og nye blokker i vår nærhet. Området er å anse som ferdig utbygget.
- Det er et overtramp at ikke den enkelte beboer som blir direkte berørt er informert.
- Utbygging vil føre til større press mht trafikk og parkering.
- Ønsker ikke at det blir 80-90 luksuseiendigheter som allerede ødelegger for salg av våre leiligheter. (Pga reguleringen).
- Oddemarka garasjelag har 50 år igjen av sin festekontrakt med forsvaret. Det er uaktuelt å bytte bort garasje mot en liten parkeringsplass i et garasjeanlegg. Det er frekt at utbygger går bak vår rygg og kjøper opp eiendommer av blant annet vegvesenet og Skifte Eiendom.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Området er angitt som utbyggingsområde med utnyttingsgrad på 25% i kommunedelplanen for Lund. Denne ble vedtatt i 2005 og er det gjeldene styringsverktøyet for utviklingen på Oddemarka.*
- *Se plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra Øvre Gimleveien vel for svar angående mangel på informasjon.*
- *Oddemarka vest skal ha tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor planområdet. Når det gjelder merknad om press mht til trafikk vises til plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra Øvre Gimleveien vel.*
- *Dersom de berørte naboene mener at de har krav på erstatning for verditap må de fremme dette etter at reguleringsplanen er stadfestet.*
- *Se svar angående garasjeanlegget og privatrettslige avtaler i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra Nedre Lund Vel.*

Styret i Garasjelaget v/formann Geir Sundstøl, brev datert 25.06.08:

- Opplysningene om forslag til reguleringsplan vil bli lagt frem for Garasjelagets medlemmer på førstkommende generalforsamling. Styret vil innstille på at Garasjelaget avviser utbyggingsplanene, og vil opprettholde festekontrakten på gnr.40/bnr.193 slik den foreligger i dag.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Vi har ikke mottatt informasjon om eventuelle vedtak i garasjelagets generalforsamling. Avtaler og andre forhold som har med garasjeanlegget og gnr.40/bnr.193 må tas opp med grunneier v/Kristiansand eiendom.*

Halldis G. Grindland, Gimleveien 44, brev datert 17.06.08:

- Manglende informasjon har ført til engstelse og usikkerhet.
- Det er flere utbyggingsprosjekter i området. Det er feil å bygge ut de få grønne lungene som er igjen på Lund.
- Nye og gamle blokker vil ikke bli pent.
- Kommende generasjoner vil ikke få de gode oppvekstvilkår og trivselsmuligheter som våre barn fikk.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Se plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra Øvre Gimleveien vel for svar angående mangel på informasjon.*
- *Når det gjelder hva som er stygt og pent finnes det ingen fasit. Noen mener en bør søke å tilpasse ny bebyggelse til omkringliggende omgivelser ved nærmest å kopiere den gamle bebyggelsen, og andre mener at denne fremgangsmåten setter en effektiv stopper for all utvikling innen arkitektur. Det vises for øvrig til regulants utredning om estetikk på side 5 i planbeskrivelsen.*
- *Kommende generasjoner må forholde seg til et stigende behov for å fortette i bynære strøk for å få ned transportbehovet og klimautslipp. En naturlig konsekvens av dette er at det blir færre grønne arealer. Utfordringen i fremtiden blir å sørge for at utearealer og lekeplasser får en høy kvalitet.*

Viggo Ø. Andersen, Oddernesveien 45, brev datert 18.07.08:

- Grunnforholdene er dårlige, og det forekom setningskader i forbindelse med arbeidet med tunnelen. Det må foretas grundige geologiske undersøkelser, og byggherre må ta ansvar for bygninger og erstatning.
- Tar det for gitt at det blir gitt fri juridisk bistand ved eventuelle skader som påføres bygningsmasse som blir innbefattet av reguleringsplanen.
- Har planer om å bygge garasje. Det er to boenheter i Oddernesveien 45. Brukbar T-BRA er minst 50m<sup>2</sup> og mønehøyde 5m. (For garasjen).
- Det vil bli stort press og dårlig miljø med alle boenhetene.
- Det bør søkes et annet alternativ når det gjelder studentboliger.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Se svar angående geotekniske undersøkelser i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel.*
- *Reguleringsplaner kan ikke legge føringer for privatrettslige forhold som sikring av fri juridisk bistand ved eventuelle skader som følge av byggearbeider.*
- *T-BRA for garasjer på Flaten er endret til 50m<sup>2</sup>, men høyden på 4,5 beholdes.*
- *Det er umulig å spå hvordan et boligområde vil fungere etter en utbygging, men Oddemarka vest skulle ha gode forutsetninger for å fortsette å være et attraktivt og godt sted å bo.*
- *Det er fullt mulig å bygge studenthybler innenfor planområdet, men intensjonen med planen er ikke å tilrettelegge for en studentby på Oddemarka.*

Hans Omland, Skogvn. 9 - På vegne av tre eiere av Oddernesvn. 47, brev datert 18.07.08:

- Det er uklart om hele tomta gnr.152/bnr.1100 ligger innenfor planen. Dette vil påvirke utregning av BYA.
- Utnyttingsgraden er for lav. Bør ligge på 45-50%
- Adkomsten til Oddernesveien 47 er fra Oddernesveien, og kan ikke være fra Flaten. Den er verken tegnet inn på plankartet eller i kommunens databaserte kart.
- Ønsker å bygge to garasjer til de to boenhetene. Mønehøyde bør være 5m og T-BRA bør være minst 60m<sup>2</sup>.
- Er det nødvendig med en ny sykkelsti? Det finnes allerede sykkel- og gangstier både langs Østerveien og fra Lovisenlund skole opp til gamlehjemmet.
- Mener at blokkene B3, B4 og B5 kommer svært nær brinken. Nye blokker fører til støy og innsyn. Det er ønskelig at de trekkes så langt tilbake som mulig.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Plangrensa er lagt inntil grensa for reguleringsplan for E18, Bjørndalssletta-Gartnerløkka, vedtatt 24.09.97. En del av eiendommen gnr.152/bnr.1100 ligger utenfor planforslag for Oddemarka vest, og innenfor planen for E18. BYA er bebyggelsens "fotavtrykk" på tomta, og regnes ut etter tomtens totale størrelse.*
- *Utnyttingsgraden på 35% er satt fordi den er i tråd med dagens situasjon. Den bør beholdes for å hindre endring av preget på villabebyggelse på Flaten.*
- *Adkomsten til nr. 47 skal fortsette å være slik den er i dag. Avkjørselpil er påført det reviderte plankartet.*
- *Se svar angående garasjer i plan- og bygningsetatens kommentar til Viggo Ø. Andersen i Oddernesveien 45.*
- *Se svar angående turveien under plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel v/Birger Røinaas.*
- *Blokkene er trukket ca. 3meter lenger tilbake fra Flaten i revidert planforslag.*

Torill Tveiten og Morten G. Borø, eiere av Flaten 23, brev datert 08.07.08:

- Plassering, høyde og størrelse på blokkbebyggelse vil forringe økonomisk og kvalitetsmessig verdi på Flaten 23.
- Stiller seg uforstående til utsagnet "sti oppe på brinken reguleres til turvei" da det ikke er sti oppe på brinken. Nytteverdien er minimal med hensyn til eksisterende gang- og sykkelstier rundt reguleringsområdet.
- Vil uttrykke skepsis til plassering så nære brinken med hensyn til de dårlige massene i området.
- Planen innebærer for mye nedbygging av eksisterende grøntområder. Dette vil gi negative konsekvenser for dyrelivet i området, blant annet ekorn og pinnsvin som er observert i flere år.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Dersom Tveiten og Borø mener at de har krav på erstatning for verditap må de fremme dette etter at reguleringsplanen er stadfestet.*
- *Se svar angående turveien og geotekniske undersøkelser i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel.*
- *Utbyggingen vil ha konsekvenser for det biologiske mangfoldet, men det er ikke gitt at ekorn og pinnsvin forsvinner.*

Aslaug Skjeie, Flaten 21 (vernet Schoder-villa), brev datert 20.06.08:

- Planlagt blokkbebyggelse i fem etasjer vil fremstå som en mørk vegg og dominere den nordlige, og til dels vestlige delen av eiendommen. Det estetiske uttrykket vil endres på en uakseptabel måte.
- Blokkbebyggelsen vil forringe eiendommens verdi.

- Det er betydelig bekymring knyttet til sikkerheten i løsmassene og fare for utglidning mot eiendommen. Det må gis garantier for løsmassenes beskaffenhet, og at det ikke innebærer risiko for angjeldende eiendom.
- Ber om at blokkbebyggelsen på nordsiden av Flaten 21 reduseres fra to til en blokk, og trekkes tilbake.
- Høyden reduseres fra fem til tre etasjer.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er ingen tvil om at forholdene omkring den eksisterende bebyggelsen vil endre seg med ny utbygging. En må ta hensyn til den vernede Schoder villaen samtidig som det må legges til rette for en hensiktsmessig utnyttingsgrad i området som er markert som et utbyggingsområde i kommunedelplanen for Lund. Se for øvrig egen utredning om dette tema under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.*
- *Dersom Skjeie mener at hun har krav på erstatning for verditap må dette fremmes etter at reguleringsplanen er stadfestet.*
- *Se svar angående geotekniske undersøkelser i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel.*
- *Blokkbebyggelsen er trukket noe tilbake i revidert planforslag. Kommunedelplanen for Lund tillater en utnyttingsgrad på 25 % bebygd areal i området, og planforslaget angir BYA på 19 %, Oddemarka vest er et unikt ubyggingssområde ettersom det ligger sentrumsnært, og ved metroaksen samtidig som det tåler en viss utnyttingsgrad uten at en mister viktige kvaliteter som god grønstruktur og trygge omgivelser. Plan- og bygningsetaten mener derfor at det er viktig å ikke redusere utnyttingsgraden ytterligere ved å redusere antall blokker, eller høyden på disse.*

Dag Sverre Jølstad, Flaten 27, brev mottatt 16.07.08:

- Støtter merknadene til Øvre Gimleveien vel.
- Sol går tapt for beboerne på Flaten.
- Nybygg i B4 og B5 kommer veldig nær bebyggelsen på Flaten. Støtter Øvre Gimleveien vels forslag om å trekke byggene tilbake.
- Ser ikke behov for tursti. Innsyn fra stien vil forringe bokvaliteten. Det ligger ingen sti her i dag. Sykklestien bør fjernes fra planen.
- På grunn av dårlige grunnforhold står eksisterende boligområde på Flaten i fare.
- Kan den nye planen frata beboernes rett til å bygge ut, heve tak på garasje osv?

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Se svar angående solforhold og tilbaketrekking av bygg i felt B4 og B5 i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra Øvre Gimleveien vel v/Odd Steinar Ellingsen*
- *Se svar angående turveien, og grunnforholdene i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel v/Birger Røinaas.*
- *Bebyggelsen på Flaten ligger i dag uregulert, og eventuelle byggesøknader må behandles i henhold til plan- og bygningsloven. Denne legger også begrensninger på hva som kan gjøres med de eksisterende byggene. Utnyttingsgraden på 35% er satt fordi den er i tråd med dagens situasjon. Mønehøyden er endret til 9m slik at den er iht krav i plan-og bygningsloven.*

Britt Alvsåker, Flaten 30, brev datert 12.07.08:

- Nye og gamle blokker vil estetisk bli svært forskjellige. Det vil virke rotete.
- Alternativ til den foreslåtte utbyggingen bør vurderes. For eksempel barnehage/fritidshjem.
- Blokkene må ikke være høyere enn fire etasjer. Bygget blir som en vegg bak Schoder-villa og det vil bli høyere enn aldershjemmet.
- Det forventes at kommunen gir en respektfull behandling av bevaringsverdig bygg.

(Schoder-villa). Et inneklemt hus mister mye av sin arkitektoniske verdi, mens landskapet rundt eiendommen er med på å fremme dens verdi.

- I og med at det allerede eksisterer gode gang- og sykkelstier på kryss og tvers i området, kan det ikke være nødvendig å anlegge en ekstra tursti på brinken.
- Garasjeanlegget som planlegges på brinken + parkeringsplassene utenfor blokkene vil forårsake støy.
- Trafikken i Gimleveien vil øke kolossalt, med denne planen i kombinasjon med andre planer i området. Alders hjemmet burde i det minste bli hensyntatt i denne sammenhengen.
- Håper at Kristiansand kommunes politikere, og utbygger ikke behandler dette feltet overflattisk mht arkeologiske undersøkelser.
- Med dagens prisnivå synes det ikke økonomisk mulig for barnefamilier å bosette seg i hypermoderne blokker med en slik sentral plassering. Kjøpesterke eldre kommer til å satse på denne bydelen. Derfor synes det ikke å være behov for 4 sandkasser i utearealet. I stedet foreslås et uteområde som blir tilrettelagt for eldre.
- En barnehage med daglig liv og røre ville skape atmosfære, og være en positiv faktor.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Nytt vs gammelt: se svar angående estetikk i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra Haldis G. Grindland, Gimleveien 44.*
- *Kommunedelplanen angir Oddemarka vest som utbyggingsområde for boliger. Det er dette vi må forholde oss til i saksbehandlingen så fremt politikerne ikke gjør nye vedtak som gir oss andre føringer.*
- *I planforslaget som ble lagt ut til høring har felt B5 fem etasjer. Dette ble vurdert som akseptabelt ettersom mønehøyde på gamle hjemmet vest for planområdet er ca. 34moh, og foreslått topp gesims på nybygg i B5 og vestre del av B4 er 35moh. Nord for den foreslåtte bebyggelsen ligger Gimleveien og parkeringsplassen til Gimle gård. Vi vurderte at konsekvensene for solforholdene til bebyggelsen nede på Flaten vil være forholdsvis begrenset ettersom den ligger sør for den nye bebyggelsen. Dette har skapt sterke protester. I revidert planforslag er felt B5 endret noe og trukket litt tilbake.*
- *Se svar angående Schoder-villa i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra Aslaug Skjeie, og egen utredning under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.*
- *Se svar angående tursti i plan- og bygningsetatens kommentar til merknad fra trafikkomiteen til Nedre Lund Vel v/Birger Røinaas.*
- *Garasjeanlegget skal ligge under bakken, og medfører dermed lite støy til omgivelsene. Ved kjøring til og fra parkeringsplassene vil hastigheten være lav, og støynivået vil derfor være svært begrenset.*
- *Se plan- og bygningsetatens kommentar til merknader fra Øvre Gimleveien vel for svar angående trafikken i området.*
- *Det er foretatt arkeologiske undersøkelser. Se utdypende informasjon om dette på side 6*
- *Både utbygger og kommunens administrasjon må forholde seg til de gjeldende vedtektene til Kristiansand kommune. Disse sier følgende: "... Kwartalslekeplass for litt større barn skal anlegges for minst hver 200 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 200m fra bolig og være fra 1 til 2 dekar..." og "...Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 25 boliger. Den skal være minimum 100m<sup>2</sup> med god solbelysning og med sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen..."*
- *Barnehageetaten har ikke ytret ønske om å anlegge barnehage innenfor planområdet.*

## PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

### Utnyttingsgrad og høyder

Planen var som nevnt oppe til behandling i byutviklingsstyret 15.09.05, og ble sendt tilbake for revidering med følgende føringer:

- *Utnyttelsen bør halveres. Reduser bebyggelse mot E18 og Oddernes Kirke.*
- *Sykkelparkering må inn.*
- *Boenheter skal ha livsløpsstandard.*
- *Krav om heis ved mer enn 3 etasjer må tas med i reguleringsbestemmelsene.*

Kommunedelplanen for Lund tillater en utnyttingsgrad på 25 % bebygd areal i området, og det er en klar dissens mellom denne føringen, og føringen som gis i vedtaket. Planforslaget angir BYA på 19 %, antall nye leiligheter er redusert fra 120 til 85, og antall nye blokker er redusert fra seks til fem. Justeringen er resultat av en avveining mellom de nevnte føringene. Oddemarka vest er et egnet ubyggingsområde ettersom det ligger sentrumsnært, og ved metroaksen samtidig som det tåler en viss utnyttingsgrad uten at en mister viktige kvaliteter som god grønnstruktur og trygge omgivelser. Plan- og bygningsetaten mener derfor at det er viktig å ikke redusere utnyttingsgraden ytterligere ved å redusere antall blokker, eller høyden på disse.

Det foreslåtte etasjeantallet på 4 etasjer ved kryssområdet harmonerer med antallet som ble vedtatt for ny bebyggelse sør for Oddemarkakrysset, i reguleringsplanen for St. Olavs vei 45-49. Dette vedtaket er i tråd med kommunedelplanens retningslinjer for etasjeantall i senterområde S2. Bygget i felt B1 blir for øvrig liggende ca. 190 meter fra Oddernes kirke.

Det er en utfordring å få til vellykket fortetting. Det er mange forhold og hensyn som skal veies opp mot hverandre, og det vil ofte bli konflikt mellom ny og eksisterende bebyggelse ved fortetting i sentrumsnære områder. Tap av sol og utsikt er ofte tema, og det er sjelden mulig å få til en utbygging uten at omkringliggende bebyggelse får endrede solforhold. Det er også vanskelig å avgjøre om endringene er akseptable eller ikke. For å oppnå den angitte utnyttingsgraden må det nødvendigvis oppføres et forholdsvis stort bygningsvolum i området. Det samlede volumet fordeles på flere bygg, og det må vurderes om det er mest fornuftig å velge lave bygg med stort fotavtrykk, eller høye bygg med mindre fotavtrykk.

I det foreliggende forslaget har en valgt å begrense fotavtrykket på byggene i forkant av de eksisterende blokkene for å begrense konsekvensene for solforhold og utsikt. Bygningsmassen er hentet inn igjen i høyden på bebyggelsen felt B4 og B5, hvor konsekvensene blir forholdsvis begrenset ettersom mesteparten av skyggevirkningen herfra vil berøre Gimleveien og parkeringsplassen til Gimle gård. Delen av byggeområde B4 som ligger nærmest eksisterende blokk i BO2 er foreslått med 4 etasjer og en maks gesims på 32moh. Sol/skygge-analyser viser at solforholdene, særlig for BO2, blir dårligere sen høst, vinter og tidlig vår. Dette kan motvirkes noe ved å senke høyden på byggene i forkant, men plan- og bygningsetaten ønsker ikke å anbefale dette grepet ettersom det vil medføre reduksjon av utnyttingsgraden.

Mønehøyde på gamlehjemmet vest for B5 er ca. 34moh, og foreslått topp gesims på nybygg i B5 og vestre del av B4 er 35moh (5 etg). I merknadene til planforslaget som ble lagt ut på høring har mange lagt vekt på at en må ta hensyn til bebyggelsen på Flaten, og særlig den vernede Schoder villaen i Flaten 21.



*Flaten 21 og 23 med planlagt bygg i felt B4 og B5 i bakgrunnen*



*Flaten 21 felt B5 sett fra turveien*



*Planlagt bygg i B5 sett fra hagen til Flaten 21*

Bygging av blokker i B4 og B5 vil utvilsomt føre til store endringer i de bakenforliggende omgivelsene til Flaten. Plan- og bygningsetaten har forståelse for reaksjonene og argumentasjonen til beboerne som krever respektfull behandling av det bevaringsverdige bygget. Det må gjøres en avveining mellom vernehensyn og ønsket om å oppnå en utnyttingsgrad som er i tråd med gjeldene styringsverktøy. For å få et bedre grunnlag for vår vurdering er planforslaget forelagt antikvarisk myndighet i kommunen. Byantikvaren har ikke spesielle merknader, eller forslag til endringer, og reguleringsplanen legges frem for politisk behandling med tilbaketrukket femteetasje i felt B5, og fem etasjer i vestre del av felt B4.

Mange av beboerne i området er sterkt imot at det opparbeides en turvei på brinken. De mener den vil være til sjenanse for beboerne på Flaten, og at den er unødvendig ettersom det allerede er gode gangforbindelser i området. Turveien er en videreføring og en naturlig fortsettelse av gang- og sykkelveien bak Lovisenlund skole. Denne ble sikret i reguleringsplanen for Oddemarka øst. (Vedtatt 30.05.07). Plan- og bygningsetaten anser det som verdifullt å tilrettelegge for et godt gangveinnettverk. En turvei langs området mest markante terrengform vil i tillegg til nytteverdien også ha en geologisk og historisk dimensjon. Det er landskapsformen som utgjør selve Oddernesplatået som ligger til grunn for at vi finner distriktets eldste registrerte bosettinger nettopp her. I det reviderte planforslaget er for øvrig både bebyggelse og turvei trukket noe tilbake fra brinken.

Reguleringsforslaget er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for arealbruk. Kort oppsummert er retningslinjene imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass og planlagt senterområde på Oddemarka. Området ligger i det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E18

ble lagt i tunnel, og det er kort vei til Jegersberg og marka. Det skal opparbeides til sammen 4 offentlige lekeplasser innenfor området, og det er trygg gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum, skoler og aktivitetstilbud i nærmiljøet. Det er satt krav til at både bebyggelse og utearealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Foruten en noe lavere utnyttingsgrad, er planforslaget hovedsakelig i tråd med kommunedelplanens føringer for utviklingsområde B1. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget vedtas

Heidi Johannessen  
30.01.09.

# **Punkt 40/09: Forslag til reguleringsplan for Idda. Sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Skriv fra Nedre Møllevannsveien Vel

10\_Alt2\_3Dillustrasjoner

6\_Idda\_oppsummering-høring

2\_Idda\_Bestemmelser\_2009-01-30

5\_Sol-skyggediagram\_2009-01-30

9\_Alt2\_Plankart\_2008-09-19

7\_Alt1\_Plankart\_2008-07-07

1\_plankart\_2009-01-23

8\_Alt1\_3D-illustrasjon

4\_3D-ill.2009-01-13

3\_planbeskrivelse\_2009-01-14



Dato: 30.01.2009  
Saksnr.: 200608727-37  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
19.02.2009  
18.03.2009

## Forslag til reguleringsplan for Idda. Sluttbehandling.

Reguleringsplan for Idda fremmes av Kristiansand Eiendom. Bakgrunnen for å fremme reguleringsplanen er arkitektkonkurransen European 8 der kandidatene ble bedt om å undersøke hvordan nye sportsfasiliteter kunne kombineres med boliger og plasseres på en måte som bidrar til gode offentlige rom. Det fremlagte prosjektet avviker i vesentlig grad fra vinnerprosjektet.

Forslag til reguleringsplan for Idda ble lagt ut til offentlig ettersyn på delegert fullmakt av teknisk direktør. Planen ble lagt ut i to alternativer. Alternativ 1 viste separat flerbrukshall og ishall, mens alternativ 2 viste en kombinert løsning. Begge alternativene viste leilighetsbygg med 110 boliger på Idda.

Så nær som alle høringsinstansene anbefalte alternativ 2. Svært mange av uttalelsene er negative til å disponere arealer som i dag er åpne og offentlig tilgjengelige, til boligformål.

Plan- og bygningsetaten mener at Idda-området trenger en opprustning, og at etablering av ishall og flerbrukshall innenfor området er et riktig og godt grep. Plan- og bygningsetaten har gjennom prosessen vært kritisk til at det etableres boliger på den delen av tomte som ikke bebygges med idrettsanlegg, for å få bidrag til å finansiere ishallene.

Med de endringene som er gjort i etterkant av høringen, mener Teknisk direktør at bebyggelsen og tilstøtende utearealer har fått en form og kvalitet som er mye bedre enn høringsalternativene. Høyden på blokkene er redusert, og plassering av bebyggelsen nærmest Møllevannsveien er justert. Dette gir bedre solforhold for uterommene og yter den verneverdige kirka mer respekt. I tillegg vil det bli en bedre balanse mellom ny og eksisterende bebyggelse langs Møllevannsveien.

Teknisk direktør anbefaler at forslaget til reguleringsplan for Idda vedtas slik den nå foreligger, men med følgende endring i bestemmelsene punkt 13 – rekkefølge:

- F1 skal være midlertidig opparbeidet som grusbane før det kan gis igangsettingstillatelse til OA1.
- F1 skal være ferdig opparbeidet med kunstgressdekke før det kan gis igangsettingstillatelser i B2-5 og BFK1.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Idda sist datert 26.01.2009, med bestemmelser sist datert 30.01.2009
2. Punkt 13 i rekkefølgebestemmelsene suppleres med følgende:
  - a. F1 skal være midlertidig opparbeidet som grusbane før det kan gis igangsettingstillatelse til OA1
  - b. F1 skal være ferdig opparbeidet med kunstgressdekke før det kan gis igangsettingstillatelser i B2-5 og BFK1
3. 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 Reguleringsplan for Idda, alternativ 2, sist datert 26.01.2009
- 2 Reguleringsbestemmelser for Idda, alternativ 2, sist datert 30.01.2009
- 3 Planbeskrivelse, alternativ 2, sist datert 14.01.2009
- 4 3D-illustrasjoner, alternativ 2, datert 13.01.2009
- 5 Sol/skyggeanalyse
- 6 Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer.

#### Planer og illustrasjoner som var utlagt til offentlig ettersyn

- 7 Alternativ 1: Reguleringsplan for Idda, sist datert 07.07.2008
- 8 3D-illustrasjoner, alternativ 1
- 9 Alternativ 2: Reguleringsplan for Idda, sist datert 19.09.2008
- 10 3D-illustrasjoner, alternativ 2

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Reguleringsplan for Idda fremmes av Kristiansand Eiendom. Det er plan- og utredningsstaben hos teknisk direktør (tidligere byutviklingsenheten) som har utført planleggingsarbeidet.

Bakgrunnen for å fremme reguleringsplanen er arkitektkonkurransen European 8 der kandidatene ble bedt om å undersøke hvordan nye sportsfasiliteter kunne kombineres med boliger og plasseres på en måte som bidrar til gode offentlige rom. Det fremlagte prosjektet avviker i vesentlig grad fra vinnerprosjektet.

Forslag til reguleringsplan for Idda ble lagt ut til offentlig ettersyn av teknisk direktør på fullmakt. Høringsperioden var 26.09.2008 – 27.10.2008. Planen ble lagt ut i to alternativer. Alternativ 1 viste separat flerbrukshall og ishall, mens alternativ 2 viste en kombinert løsning. Begge alternativene viste leilighetsbygg med 110 boliger på Idda.

### **Tidligere saksgang**

#### 06.09.2000 – Igangsetting av reguleringsarbeid – privat initiativ

Bjørn Helland melder igangsetting på reguleringsarbeid for Idda. Boligbebyggelse rundt idrettsanlegg.

#### Oktober 2002 - Tverrsektoriell utredning om mulighetene på Idda

*Deltakere: Idrettsetaten, fritidsetaten, parkvesenet, plan- og bygningsetaten, skoleetaten, Grim skole, Solholmen skole, Elevrådet Solholmen, Elevrådet Grim, Møllestua barnehage, Grim kirke, Eldrerådet, velforeninger i området, Vigør og andre institusjoner/ organisasjoner samt beboere i området*

Utredningen legger stor vekt på mulighetene for å gjøre Idda til Kristiansands fremtidige isarena; ishall og utendørs kunstgress flate kombinert med kunstgress utenom vinteresesongen anbefales. Prosjektgruppa er enstemmige i å ønske området som et idretts-park- og rekreasjonsområde.

Prosjektgruppens flertall er negativ til utnyttelse av deler av det omtalte området til bolig bygging. Med fortetningspolitikken er det spesielt viktig å verne om slike områder som Iddaområdet som felles møteplasser for rekreasjon, idrett og trivsel. Plan- og bygningsetatens representant mener at randbebyggelse mot Møllevannsveien og Gamle Flekkerøyvei bør vurderes.

#### 28.11.2002 - Byutviklingsstyret § 30 sak om regulering av Idda.

Byutviklingsstyret kan ikke anbefale at det utarbeides reguleringsplan etter det opplegget Helland Prosjekt foreslår. Behovet for friområder bør veie tyngst. Dersom Iddaområdet skal tas opp til regulering, bør arbeidet utføres av kommunen selv. Det vises til de store allmenne interessene området skal ivareta. Det anbefales ikke å gå videre med det private forslaget.

#### 08.01.2003 – Formannskapet, "Idda", tverrsektoriell utredning om mulighetene

"Idda; en tverrsektoriell utredning om mulighetene". Utredningen tas til orientering, og innspill følger saken videre. Formannskapet ber Byutviklingsstyret sørge for at arbeidet med regulering av området settes i gang. Det er viktig i det videre arbeid å ta hensyn til tilstrekkelige områder for naturlig og uorganisert lek. Når det gjelder lokalisering av fremtidig isarena i Kristiansand vurderes Idda og Gimle parallelt som alternative plasseringer.

#### 13.05.2004 – Byutviklingsstyret, European 8, alternative planområder

Byutviklingsstyret er enig i at Kristiansand bør stille tomt til disposisjon for European 8. Følgende tomter/planområder foreslås i prioritert rekkefølge: Idda-området, Oddernes skole, Gislemyrveien

#### 14.09.2005 – Bystyret, lokalisering av ishall

Ny regional ishall og en utendørs flate plasseres på Idda. Den kunstfrosne utendørsflaten skal være så stor at den rommer 250 m bane. Ny flerbrukshall plasseres på Idda.

#### 28.11.2006 – Kommunalutvalget, Idda - ny ishall, valg av planalternativ

To alternative planer ble lagt fram for valg; ett med kun idrettsformål, og ett med både idretts- og boligformål. Kommunalutvalget vedtok å fremme boligalternativet for administrativ og politisk behandling. Kommunalutvalget tar til orientering at det ikke er mulig å inkludere oppdraget til vinnerne av European 8 i den nødvendige fremdriften for planarbeidet.

#### 04.06.2008 – Kommunalutvalget

I forbindelse med behandling av tertialrapporten ba kommunalutvalget om at det utarbeides en alternativ plan med ishall og flerbrukshall kombinert i ett bygg. Dette for å redusere investerings- og driftsutgifter.

#### 19.06.2008 – Byutviklingsstyret

Fremdrift på reguleringsplan for Idda ble tatt opp under eventuelt i Byutviklingsstyrets møte. Det ble gitt signaler til teknisk direktør om at reguleringsplanen kan legges ut til offentlig ettersyn uten politisk behandling i Byutviklingsstyret i forkant.

### **Dagens situasjon**

I planområdet nordre del ligger to skoler (Grim og Solholmen), barnehage og Grim kirke med omkringliggende park. Planen legger i liten grad til rette for tiltak innenfor dette området. Den mest sentrale delen av planområdet, hvor nye funksjoner skal etableres, er det gamle idrettsanlegget på Idda, Lille-Idda og jungelen (skoghollet i planområdets sørvestre del). Idda består av en stor grusbane og et forfallent tribueanlegg, noe som gir området et noe "forlatt" preg. I sommerhalvåret er Idda og Lille-Idda i bruk til idrett og i skolesammenheng. I perioder om vinteren islegges Idda. Den vestre delen av jungelen er mye brukt av skoleelever, og skogen har et åpent preg. Den østre delen er i mindre grad i bruk, og er mer preget av krattvegetasjon. For utfyllende beskrivelse av området, se vedlagt planbeskrivelse.

### **Planens innhold**

Til offentlig ettersyn ble planen fremmet i to alternativer. Både plankart og 3D-illustrasjoner til begge høringsalternativene er lagt ved. Til sluttbehandlingen er det kun en bearbeidet utgave av alternativ 2 som fremmes. Både høringsparter og administrasjonen oppfatter dette som den beste løsningen.

I det følgende gis en kort oppsummering av innholdet i alternativ 1 og 2 som ble lagt ut til offentlig ettersyn, se vedlagte plankart og illustrasjoner. Forskjellen på alternativene beskrives der det er aktuelt. Endringer av alternativ 2 etter høringen oppsummeres til slutt.

#### Offentlig/ Allmennyttige formål

I planalternativ 1 etableres regional ishall med curlingbaner i OA1. Flerbrukshall til bruk for skolene på dagtid og lag og foreninger på kveldstid etableres i OA2. I planalternativ 2 etableres både regional ishall med curlingbaner og flerbrukshall i OA1.

#### Offentlig formål

Grim kirke (O2) er på Riksantikvarens liste for særskilt verneverdige kirker, og reguleres til bevaring med gjeldende utnyttelse og høyder. Også parken rundt reguleres til bevaring. Grim og Solholmen skoler (O1) reguleres med dagens høyder, men angitt utnyttelsesgrad gir rom for en utvidelse av bygningsmassen på ca 800 m<sup>2</sup>.

### Allmennyttig formål – barnehage

Eksisterende barnehagetomt (2,7 daa) er utvidet til 3,5 daa. Angitt utnyttelsesgrad legger ikke til rette for utvidelse av barnehagen på bakkenivå, men det åpnes for påbygging av en ekstra etasje.

### Forretning/ Kontor

Mot Møllevannsveien er det i K1 avsatt areal for helsesenter (leger, fysioterapi, psykologer mv). I BFK1 åpnes det for både kontor- og forretningsvirksomhet, og dette skal begrenses til helserelaterte funksjoner og apotek. Det tillates ikke etablering av dagligvareforretning av hensyn til senterstruktur nedfelt i kommuneplanen.

### Boliger

B1-B5 og 2.-4. etasje i BFK1 inneholder til sammen 110 boenheter. B4 og B5 har 6 etasjer, de øvrige blokkene har 4 etasjer. Uteareal (FG1) utgjør til sammen 70 m<sup>2</sup> uteareal pr enhet. Det skal etableres felles parkeringskjeller under B1-5 og FG1.

### Friområder

I planalternativ 1 etableres utendørs isflate med plass til 250 m rundbane innenfor F1. I sommerhalvåret vil den fungere som ballbane. Del av jungelen (F2) er regulert til lek, og skal fungere som kvartalslek for nærområdet. I planalternativ 2 utgår 250 m isbane i F1, men det etableres en 7'er fotballbane som kan islegges om vinteren. Jungelen (F2) bevares i sin helhet, og avsettes til kvartalslek. I begge alternativene er det satt av et 500 m<sup>2</sup> stort areal til sandlek i tilknytning til boligene (F3).

### Forskjell på planalternativ 1 og 2

Planalternativene skiller seg fra hverandre ved at det i alternativ 1 legges til rette for to separate bygg til flerbrukshall og ishall. Deler av jungelen tas i bruk til flerbrukshallen. På F1 kan det etableres 250 m islagt rundbane. I alternativ 2 samles ishall og flerbrukshall i én bygningskropp, jungelen bevares i sin helhet, og muligheten for å få til en utendørs isflate med 250 rundbane utgår.

## **Endringer av alternativ 2 etter offentlig ettersyn**

### Høyder

Leilighetsbebyggelsen i B4 og B5 er redusert fra 6 til 4 etasjer. Bebyggelsen mot Møllevannsveien (BFK1) er redusert fra 4 til 3 etasjer.

### Bebyggelsesstruktur

I tillegg til høydereduksjon, er strukturen på bebyggelsen nærmest Møllevannsveien bearbeidet. Kontorblokk K1 er tatt ut, slik at siktforhold i krysset mellom atkomstvei og Møllevannsveien bedres, og området oppleves mer åpent. I tillegg er boligblokk B1 flyttet mot nord, og koblet til BFK1. Dette gir et større uterom, og gir muligheten for å opprettholde antall m<sup>2</sup> for kontor/forretning.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygd område.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

Landsdelssenter og regional utvikling: Ishallen har en regional funksjon. Ellers liten påvirkning.

Vekst og verdiskapning: Gjennom planen hjemles noe kontor- og forretningsareal, først og fremst til helserelaterte funksjoner. Ellers liten påvirkning på næringsvekst.

Levekår og livskvalitet: Planen legger til rette for etablering av innendørs og utendørs idrettsanlegg i lokalområdet, og areal for kvartalslek sikres. Dette bidrar til gode oppvekstvilkår og muliggjør fritidsaktiviteter i nærmiljøet. All bebyggelse og utearealer skal gis universell utforming.

Bærekraftig utvikling: For boligdelen av planen er det foreslått en forholdsvis høy utnyttelsesgrad. For å kunne si at bærekraftig utvikling sikres gjennom tett utbygging i et sentrumsnært område, må det må lages utearealer som fungerer godt, og boliger med gode kvaliteter. Det synes som om planen ivaretar disse hensyn på en tilstrekkelig god måte. Området har kort vei til sentrum og kollektivtilbud, noe som er positivt både for beboere innenfor planområdet, og besøkende til idrettsanlegget.

#### Reguleringsstatus

Reguleringsplanen dekker i hovedsak områder som inngår i reguleringsplaner for Grim idrettsplass, (vedtatt 09.02.1967) og Møllevannsveien – Grimshaugen (14.04.1951). I tillegg berøres reguleringsplaner for Møllevannsveien gang-/sykkelvei fra E18 til Grim skole (vedtatt 10.01.1984), Møllevannsveien gang-/sykkelvei fra Grim skole til Krossen (vedtatt 29.04.1987), Grim torv 2, Setesdalsveien 43 (vedtatt 10.02.1999), Gamle Flekkerøyvei/Tinnheiveien (vedtatt 18.01.1979). Disse oppheves ikke, men ny plan vil gjelde foran.

### **Tematisk vurdering**

#### Senterstruktur

Senterstrukturen som angitt i kommuneplanen påvirkes lite, men det må likevel nevnes at området rundt Grim torv er angitt som områdesenter i kommuneplanen. Å legge en regional funksjon som ishall, og et mer lokalt anlegg (flerbrukshall og skoleanlegg) i umiddelbar nærhet, må kunne sies å kunne bidra til å bygge opp om senterområdet. I forhold til kontor/forretningsdelen innenfor BFK1 er det gjort et bevisst valg for ikke å konkurrere med senterområdet, ved at det kun er helserelaterte funksjoner som skal etableres. Ordinær forretningsdrift skal kun lokaliseres til senterområdet ved Grim torv.

#### Næringsareal

Dersom BFK1 i sin helhet nyttes til næringsformål, vil det kunne etableres ca 3500 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsformål. Imidlertid er det lagt opp til å etablere boliger i fra 2.-4. etasje i BFK1, slik at det endelige næringsarealet ikke fastsettes endelig gjennom planen. Kommuneplanen sier ikke noe spesifikt angående næringsarealer knyttet til området, men antyder at det på svært lang sikt kan være aktuelt å vurdere en byvekst fra Kvadraturen mot Grim torv via Gartnerløkka.

#### Grønnstruktur

I grønnstrukturutredningen er planområdet i sin helhet vist som 2. prioritets grøntområde. Områdene som i særlig grad berøres av reguleringsplanen er Idda, Lille-Idda og jungelen. Som beskrevet under "dagens situasjon" er Idda og Lille Idda i bruk til idrett og i skolesammenheng i sommerhalvåret, og Idda brukes som skøytebane om vinteren. Disse arealene er i stor grad tilgjengelig for allmennheten. Områdene trenger imidlertid en opprusting. Lokalisering av ishallen på Idda ble avgjort av Bystyret i 2005, og det er helt klart et behov for en flerbrukshall i området, både knyttet til skolen og annen aktivitet i lokalmiljøet. Plan- og bygningsetaten mener dette er etableringer som er positive for området. Gjennom prosessen har imidlertid plan- og bygningsetaten vært skeptisk til å bygge boliger på det

resterende utearealet. Som forslagsstiller og eierutvalg ble Kommunalutvalget 28.11.2006 forelagt to alternative planer; en med kun idrettsanlegg, og en der også boliger var inkludert. Av økonomiske hensyn ble det valgt å gå videre med plan for både idrettsanlegg og boliger.

De to planalternativene som ble lagt ut til offentlig ettersyn har ulike konsekvenser for utearealene. I alternativ 1, hvor ishallen og flerbrukshallen er plassert som to separate bygg, ligger flerbrukshallen i den østre delen av jungelen. Dette ble akseptert, da arealet i dag fremstår som ganske ufremkommelig og lite brukt, i motsetning til den vestre delen av jungelen, som har et mer åpent preg. I dette alternativet benyttes hele Lille-Idda til is-/ballbane (F1).

I planalternativ 2 er ishallen og flerbrukshallen kombinert i ett stort volum. På denne måten får man en mer definert buffersone mot bebyggelsen i Fagerdalsveien. Hele jungelen spares, slik at utvidelsesmulighetene for lekearealene i jungelen opprettholdes. Dette mener vi er positivt. Imidlertid reduseres arealet på F1, slik at det kun er plass til en 7'er bane.

### Miljøvern

#### *Støy*

Kommuneplanens støysonekart viser at området nærmest Møllevannsveien ligger i vurderingssone for støy (gul sone). Støyutredningen som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen viser at uteområdene i planområdet får et akseptabelt støynivå, forutsatt at det etableres en støyskjerm i 2 m høyde mot Gamle Flekkerøyvei, og at bebyggelsen i BFK1 etableres. Støyskjermen er tegnet inn på plankart og sikret etablert gjennom bestemmelsene. Fasadene på bebyggelsen vil til dels utsettes for høyere støynivå enn 55 dBA. Det er lagt inn krav om at leilighetene skal være gjennomgående, og at et av soverommene skal plasseres bort fra støykilde. Eventuelle balkonger må skjermes, og fasadetiltak må vurderes i forbindelse med byggesøknad.

#### *Forurensning*

For ca 100 år siden ble utfylling av Møllevannet påbegynt, og jobben med dette ble fullført på 50-tallet. Fyllmassen var delvis søppel. Multiconsult har gjennomført undersøkelser for å vurdere grunn- og fundamenteringsforhold. Det er konkludert med at det må foretas mer detaljerte grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger når planene for utbygging av tomte er fastlagt nærmere. Det er ikke gjort noen vurdering på massenes kvalitet med hensyn til forurensning. Det er derfor stilt krav i bestemmelsene om at det skal foretas grunnundersøkelser under B2-B5, BFK 1, F3, P2 og OA1. Rekkefølgebestemmelsene angir at grunnundersøkelser og relevant tiltaksplan for håndtering av masser skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

#### *Energi*

Det er ikke sagt noe spesifikt om energi i planbeskrivelsen. Vi forutsetter imidlertid at nye bygg oppføres i tråd med krav i teknisk forskrift. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og må kobles på dette nettet.

### Kulturminner

Grim kirke er ført opp på Riksantikvarens liste over særskilt verneverdige kirker. Den foreslås derfor regulert til spesialområde bevaring (O2). Alle tiltak i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

### Estetikk

Det planlegges bebyggelse bestående av en kombinert ishall/flerbrukshall, 4 boligblokker, samt et kompleks med mulighet for bolig, forretning og kontor. Dagens situasjon, der området fremstår åpent og luftig, vil endres betraktelig ved etablering av ny bebyggelse. Bygg på Idda etableres med overkant golv på c+22. De største volumene, ishallen og flerbrukshallen, er plassert lengst sør, mot heia. Det er gode argumenter for å kombinere flerbrukshallen og ishallen i ett bygg, både knyttet til arealeffektivitet, økonomi og det faktum

at jungelen bevares i sin helhet. For at bygget ikke skal virke for ruvende i omgivelsene, bør takflaten på de to hallene legges på ulike nivåer. I reguleringsplanen er hele OA1 angitt med maksimal takhøyde c+34. I illustrasjonene er takhøyden på flerbrukshallen vist lavere enn takhøyden på ishallen. Endelig høydesetting av flerbrukshallen er avhengig av hvor lavt man kan plassere denne i forhold til flomproblematikken, se tema risiko- og sårbarhetsanalyse.

For boligbebyggelsen har arkitekten begrunnet strukturen med at den gir maksimal sol- og dagslys til leilighetene og uteområdene. Organisering av byggene har ikke tatt utgangspunkt i omkringliggende boligområder. Imidlertid har området med kirka, skolene og idrettsanlegget i dag en helt annen karakter enn omkringliggende boligområder, og det å skape noe nytt og eget på tomte kan bidra til å understreke området egenart.

Tidligere i planprosessen var bebyggelsen i B1-B5 vist i 4, 6 og 8 etasjer. Til høringen ble høydene redusert til 4 og 6 etasjer, både av hensyn til utsikt fra kirka, og kvalitet på utearealer. I etterkant av høringen er høydene redusert til 4 etasjer på Idda, og 3 etasjer mot Møllevannsveien.

Bebyggelsen BFK1 er lagt tett mot Møllevannsveien, slik at gata antar preg av å være ei byggate. Byggene skal ta opp terrengspranget mellom Møllevannsveien (ca c+20) og uteområdene i FG1 (ca c+22), og dermed ha 3 etasjer fasade mot Møllevannsveien og fasade i en etasje mot boligområdet på Idda, se høyder på plankart. Illustrasjonene viser hvordan volumet vil oppleves mot gata. 3 etasjer mot gate mener vi er akseptabelt i forhold til høyder på eksisterende bebyggelse nord for Møllevannsveien. Et bygg i 3 etasjer vil naturlig nok kaste skygge over veiarealet, men vi vil også påpeke at nybyggene vil trekkes lenger sør enn eksisterende tribuneanlegg.

#### Universell utforming

I bestemmelsene stilles det krav om at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. I tillegg er det stilt krav om at parkering for bevegelseshemmede skal plasseres nær inngang til idrettsanleggene.

#### Transport og infrastruktur

Atkomst til boligene, kontor og idrettsanleggene er lagt til eksisterende atkomst fra Møllevannsveien. Trafikk til boligene og kontor/forretningsarealene mot Møllevannsveien har atkomst til sin parkeringskjeller lengst mot Møllevannsveien, slik at denne trafikken ikke går gjennom området. Atkomsten inn i området er regulert til gate med fortau (T1), og det er stilt krav i bestemmelsene om at fortau skal være 4 m bredt. Krysningpunktet mellom parkeringsplassene P1 og P2, samt GS1 og fortau langs T1 må organiseres tydeligere enn vist i planen, og det er derfor krav i bestemmelsene om at teknisk plan skal vise detaljutforming av gangtrasé og forbindelse mellom GS1 og fortau langs hovedatkomsten.

Offentlige parkeringsplasser, P1 og P2 skal dekke parkeringsbehov for ishall, barnehage, flerbrukshall, kirke og skoler. Det er anslått at området vil ha 110 plasser, og parkeringsplassen skal detaljeres i teknisk plan. Plan- og bygningsetaten ba tidlig i prosessen om at parkering knyttet til idrettsanleggene ble etablert i kjeller, men dette er ikke etterkommet av forslagsstiller.

For boliger er det stilt krav om 1,25 biloppstillingsplass pr boenhet, samt 0,25 gjesteparkingsplass i fellesanlegg. Dette er i tråd med gjeldende parkeringsvedtekt. I tillegg er det stilt krav om 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

For arealer til forretning og kontor er det stilt krav om opparbeidelse av 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Dette er lavere enn krav for ytre sone i gjeldende vedtekt, samt i forslag til ny vedtekt for mellomsonen (Grim, Eg, Gimle, Lund), hvor det foreløpig er foreslått maksimalt 2 plasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal kontor og maksimalt 3 plasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal forretning. Ettersom krav i ny vedtekt sannsynligvis stilles som maksimalkrav,

mener vi at 1 oppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal kan aksepteres, da det er innenfor kravet.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

I skjema for risiko- og sårbarhetsanalyse er følgende tre temaer merket av og kommentert i planbeskrivelsen:

##### *Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?*

Møllevannet ble drenert ut omkring 1950, og vannet ble ført via ny kanal og tunnel ut til sjøen. Kanalen går i dag i kulvert under gang-/sykkelveien langs jungelen. Denne har liten kapasitet til å ta unna flomvann, og det oppstår flom i kraftig regnvær. Lille-Idda (F1) fungerer i slike situasjoner som magasin for flomvann.

I alternativ 2 plasseres flerbrukshallen på en del av det arealet som brukes til magasinering av flomvann. Høringsillustrasjonene viste flerbrukshallen på et nivå 3 m lavere enn ishallen, med overkant gulv på cote 19. Ingeniørvesenet har etter høringen gjennomgått rapport fra 2002 "Flomproblemer Møllevannsområdet", samt nye vurderinger gjort av SWECO Norge AS. Teoretisk stighøyde ved innløp til kanalen i rapport fra 2002 er beregnet til cote 20.13. SWECO anser at bygging av idrettshall ikke vil ha noen betydning når det gjelder redusert volum. Etter rapporten fra 2002 ble utarbeidet, har imidlertid nedbørsintensiteten økt. Dette i kombinasjon med at volumet reduseres noe pga ny flerbrukshall, tilsier at ingeniørvesenet anbefaler at bygg (innvendig gulv) ikke må plasseres lavere enn cote 21. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at gulvhøyde på flerbrukshall må tilpasses flomsone

##### *Er det radon i grunnen?*

Det er stor variasjon i radonnivå i området, og der er målt verdier over nedre tiltaksnivå på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det legges derfor inn krav om at det skal legges inn radonsikring i all ny bebyggelse.

##### *Er området påvirket/ forurenset av tidligere industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?*

Se tidligere vurdering om miljøvern – forurensning.

#### Barn og unges interesser

Jamfør vurdering av grønnstruktur vil dagens arealer som er åpne for lek og idrett brukes til idrettsformål og boligbebyggelse. Når det gjelder idrettsformålene vil dette være til berikelse for barn og unge i bydelen. F1 reguleres til idrettsformål, og F2 og F3 reguleres til lek.

I planbeskrivelsen er det vist at nærmeste kvartalslekeplasser ligger ved Hellinga barnehage (Kolsberg), Kobberveien og Solholmsveien. Det er trafiksikker vei til alle disse lekeplassene. I planbeskrivelsen er det sagt at F2 (jungelen) vil få status som kvartalslek. Dette anser vi som positivt, da området rundt Idda/ Nedre Møllevannsvei ikke har god dekning på kvartalslekeplasser. I alternativ 2 omfatter F2 hele jungelen, noe som gir et stort potensiale for utvidelse av tilrettelagte lekearealer. Det er imidlertid ikke stilt krav om ytterligere opparbeidelse av arealene knyttet til boligutbygging.

Også utearealene rundt boligblokkene (F3) reguleres til friområde – lek, og vil være allment tilgjengelig. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at hele F3 skal opparbeides senest når 30% av bebyggelsen i BFK1 og B2-B5 har fått brukstillatelse. Ettersom det skal etableres parkeringskjeller under hele området, antar vi at området bygges ut under ett, og at lekeplassene dermed vil komme på plass relativt tidlig.

#### Skole- og barnehagesituasjon

I tråd med planen kan det etableres 85 nye boenheter innenfor området. I forhold til kapasitet på Solholmen og Grim skoler, anser skoleetaten dette for å være uproblematisk.

I kommunens utbyggingsprogram er det angitt behov for barnehage ved boligbygging på Idda. Arealet på eksisterende barnehage er i planen utvidet fra 2,7 daa til 3,5 daa. Barnehageetaten anslo i utgangspunktet et arealbehov på 4,5-5 daa for å kunne utvide til en 4-avdelings barnehage. Den eneste utvidelsesmuligheten var i parkområdet mot kirka. Av hensyn til bevaring av parken, er dette ikke anbefalt. Det er imidlertid åpnet opp for å kunne bygge på en etasje. Tilgjengelig uteareal vil gi rammer for størrelsen på barnehagebygget..

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen eier området, og vil ha investeringsutgifter knyttet til etablering av ishall og flerbrukshall.

Områder regulert til offentlige friområder vil driftes av parkvesenet, mens områder regulert til offentlig trafikkareal vil driftes av ingeniørvesenet. I planprosessen ble det diskutert hvorvidt parkeringsareal knyttet til idrettsanleggene skulle reguleres til offentlig trafikkformål, eller om det skulle være en del av selve idrettsanlegget, og dermed driftes av idrettsetaten. Etter diskusjon i styringsgruppa, ble det avklart at parkeringen reguleres offentlig og driftes av ingeniørvesenet, ettersom parkeringen vil dekke flere offentlige funksjoner (skole, kirke, idrettsanlegg).

Alternativ 2 medfører at kommunal pumpestasjon og mye av tilhørende ledningsnett må flyttes. Dette må bekostes av utbygger.

Det er ikke satt av midler til å etablere 7'er bane med kunstgressdekke, kombinert med utendørs isflate på F1. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at F1 etableres før det kan gis igangsettingstillatelser for flerbrukshall og ishall i OA1. (Se plan- og bygningsetatens drøfting av høringsinnspill, og etatens samlede vurdering). Dette medfører at kommunen som utbygger må finne midler til etableringen.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 02.05.2006 med frist 02.06.2006. En utvidelse av planområdet ble varslet 26.06.2007, med frist 15.08.2007. Det kom til sammen inn 13 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.09.2008 – 27.10.2008. Det kom inn 18 merknader. Vest-Agder fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren reiste innsigelse til høydene på foreslått bebyggelse.

I det videre diskuteres sentrale tema som gikk igjen i høringsuttalelsene. Sammendrag av hver enkelt uttalelse med plan- og bygningsetatens kommentar følger vedlagt.

#### Alternativ 1 vs. Alternativ 2.

- Med unntak av skøyteklubben, anbefaler alle høringsinstansene alternativ 2, med kombinert is- og flerbrukshall.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Plan- og bygningsetaten stilte valget mellom de to alternativene åpent til høringen. På grunnlag av høringsuttalelsene og vurderinger i etterkant, vil vi anbefale at alternativ 2 vedtas. Sambruk av garderobe- og fellesarealer i idrettshallene, og bevaring av hele jungelen er sentrale premisser for å anbefale dette.

### Arealdisponering

- Omdisponering/ privatisering av allment tilgjengelige områder.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge – erstatningsareal pga bruk av tilgjengelige arealer til bolig.
- Bydelen må "betale" for idrettsanlegg ved å avstå arealer som i dag er tilgjengelige.
- Privatisering av arealer mellom blokkene

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Den mest sentrale problemstillingen i planen er om det er riktig å benytte arealer som i dag er åpne og allment tilgjengelige til boligformål. De fleste høringsinstansene er negative til denne disponeringen, og også plan- og bygningsetaten har gjennom prosessen vært skeptisk til dette. Etablering av ishall og flerbrukshall anser vi for å være en videreføring av Iddas historie som idrettsanlegg. Disse anleggene vil i likhet med dagens situasjon være allment tilgjengelige.

Idda er i dag åpent og tilgjengelig, men fremstår som forholdsvis nedslitt. For kommunen som utbygger er imidlertid etableringen av boligene en forutsetning for å kunne etablere is- og flerbrukshall. Kommunalutvalget har vedtatt at et rent idrettsprosjekt på Idda ikke var aktuelt.

Etableringen av ishall og flerbrukshall vil bidra til en oppgradering av området som helhet, og vil i seg selv øke attraktiviteten og kvaliteten på området. Dette mener vi til en viss grad kan oppfattes som et avbøtende tiltak for at deler av arealet benyttes til boligformål.

Både fylkeskommunen og fylkesmannen har bedt kommunen vurdere eventuelt erstatningsareal for bruk av eksisterende idrettsanlegg til boligformål. Det er ikke tilgjengelige arealer i umiddelbar nærhet, men vi oppfatter det slik at kvalitetshevingen og det nye tilbudet man får både gjennom idrettshallene og opprusting av idrettsflata F1, tilrettelegging av lekearealer i F3 og bevaringen av jungelen i sin helhet, vil være positivt for barn og unge i bydelen.

I høringsalternativene var utearealene mellom boligblokkene avsatt til fellesområder for blokkene for å tilfredsstille krav om 70 m<sup>2</sup> uteareal pr bolig. I etterkant er formålet endret til offentlig friområde som vil være åpne for allmenn ferdsel og opphold (F3). Området skal dermed dekke behov for uteareal til nye boliger, samtidig som arealet åpnes opp for allment bruk. Dette anses som en akseptabel løsning av plan- og bygningsetaten og parkvesenet, og det stilles dermed ikke krav om et antall m<sup>2</sup> uteareal pr boenhet. Det er stilt krav om at arealet skal opparbeides i henhold til utomhusplan, og det angitt hva denne skal vise. Deler av arealet vil opparbeides som lekeplasser, i tråd med kommunens vedtekt og normal for utomhusanlegg.

### Opparbeidelse av utearealer/idrettsanlegg

- Opparbeidelse av offentlige utendørsarealer.
- Opparbeidelse av kvartalslek nær Mølle vannsveien
- Idrettsanlegg må komme før boligene
- Bruk av arealer som Solholmen skole oppfatter som sine.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Det er stilt krav om opparbeidelse av F3 (friområdet rundt boligene) etter godkjent utomhusplan senest når 30% av boenhetene i B2-5 og BFK1 har fått brukstillatelse. Vi etterspurte høringsinstansenes uttalelse til dette kravet i høringen, men fikk ingen respons. Vi anser rekkefølgekravet for å ivareta hensyn opparbeidelse av lekearealer for nye boliger. Store deler av arealet ligger oppå parkeringskjeller, og det ville være urealistisk å stille krav om at det skulle være ferdig opparbeidet før

igangsettingstillatelse eller brukstillatelse til første boenhet. Utomhusplanen skal bl.a. vise forbindelseslinjer og lekearealer på området.

Også jungelen (F2) er regulert til lek. I planbeskrivelsen er denne omtalt som fremtidig kvartalslek for Møllevannsområdet. Det er i planen ikke forutsatt ytterligere opparbeidelse i forhold til dagens situasjon, men med regulering til friområde – lek ligger et potensiale for fremtidig utvidelse av lekearealene.

Flere høringsinstanser har bedt om at det tilrettelegges med kvartalslek nærmere Møllevannsveien. Dette er ikke tatt inn i planen, men alt areal mellom boligblokkene reguleres til lek, og opparbeidelse er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Det er ikke stilt rekkefølgekrav til at idrettsanleggene skal bygges før boligene. Imidlertid er det satt av penger til flerbrukshall og ishall, slik at det er i utbyggers interesse å igangsette disse tiltakene raskt.

Solholmen skole har i sitt innspill vist på kart hvor de har sine leke- og aktivitetsområder. Den vestre delen av F1 er i dag brukt til fotball- og volleyballbaner, og arealet nærmest skolen planlegges som en ronsepark (del av kommunens prosjekt "aktiv ute"). Dette er i konflikt med framtidig ballbane/isflate. Imidlertid mener vi at det må la seg gjøre å omrokkere på skolens aktiviteter, og at flere aktiviteter eventuelt kan flyttes til jungelen, F2. Dette forutsettes løst og bekostet av utbygger av F1, og vil kreve en tett dialog mellom skolen og utbygger.

Når det gjelder F1 er det ikke avsatt midler til etablering av 7'er bane med kunstgressdekke, kombinert med utendørs isflate. Skolene bruker Lille-Idda, og allerede ved igangsetting av arbeidet med flerbrukshallen vil tilgjengelig areal bli kraftig redusert. For å opprettholde et tilstrekkelig tilbud for ballspill og aktivitet på et tilstrekkelig areal, mener plan- og bygningsetaten at det er viktig at hele arealet som er vist som F1 gjøres tilgjengelig for ballspill og aktivitet når ishallen og flerbrukshallen etableres. Det foreslås at det legges inn to punkt i rekkefølgebestemmelsene knyttet til F1; at F1 skal gis en midlertidig opparbeidelse som grusbane før det kan gis igangsettingstillatelse til OA1 (ishall og flerbrukshall), og at F1 skal være ferdig opparbeidet med kunstgressdekke før det kan gis igangsettingstillatelser for B2-5 og BFK1 (bolig, kontor, forretning).

#### Forhold til naboer i Møllevannsveien og Gamle Flekkerøyvei

- Støyrefleksjon fra støyskjerm og ny bebyggelse langs Møllevannsveien.
- Sol/skyggef forhold

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Når området som i dag oppfattes som åpent og luftig, bebygges med idrettshaller og boligblokker, vil naturlig nok utsikten fra naboeiendommene bli påvirket. Orienteringen av blokkene gjør at planområdet fremstår som forholdsvis åpent mot Gamle Flekkerøyvei. Det vil komme en 2 m høy støyskjerm mot denne gata, og denne vil bli synlig mot bebyggelsen langs Gamle Flekkerøyvei. Detaljering av denne skal vises i utomhusplan.

I dag er nabobebyggelse utsatt for støy fra Gamle Flekkerøyvei og Møllevannsveien. Det forventes ikke at tiltakene i planen vil bidra til vesentlig økt trafikk og økt støy. Med ny Tinnheiaforbindelse til E39 vil ÅDT på de nevnte veiene reduseres.

Nabobebyggelse nord for Møllevannsveien ligger svært nærme veibanen. Støynivået på disse eiendommene antas først og fremst å skyldes den korte avstanden til veien, og ikke pga refleksjon fra fremtidig bebyggelse i BFK1. Situasjonen vil ikke endres i vesentlig grad fra dagens situasjon, da eksisterende tribuneanlegg utgjør en vegg

mot veien som reflekterer støy. Det vil være vanskelig å utforme et bygg som skal henvende seg mot veien i et støyabsorberende materiale. For støyskjermen langs Gamle Flekkerøyvei er det stilt krav om at skjermen skal utføres i materiale som ikke reflekterer støy.

Sol/skyggeanalysene viste at bebyggelsen nord for Mølle vannsveien vil få reduserte solforhold med en 4 etasjes blokk i BFK1. Denne er nå redusert til 3 etasjer, og solforholdene er dermed bedret noe. Situasjonen for bebyggelsen langs Gamle Flekkerøyvei var beklageligvis ikke vist på sol/skyggeanalysene som ble sendt ut på høring. I etterkant er det tatt utsnitt som viser deres forhold. Analysene viser at det er kun om sommeren på kveldstid (ca kl 21 ved midtsommer) at ny bebyggelse vil forårsake skygge på deler av bebyggelsen. På øvrige tidspunkter er det landskapet rundt som skyggelegger disse eiendommene.

#### Leilighetsstruktur og -størrelser.

- Antall leiligheter er for høyt
- Gjennomsnittsstørrelsen er for liten

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Vinnerkonseptet i European 8 ble bearbejdet, og illustrasjoner som ble lagt ved på høringen viste to typeleiligheter på 48 m<sup>2</sup> og 96 m<sup>2</sup>. Disse ble lagt til grunn for beregning av antall boenheter. Ved offentlig ettersyn var antall leiligheter 110, og gjennomsnittlig BTA var 84 m<sup>2</sup> (inkludert fellesarealer). Etter høydereduksjon er antall boenheter redusert til 85, og gjennomsnittlig BTA er 101 m<sup>2</sup>. Boligdelen i BFK1 er medregnet. Dersom BFK1 blir et rent næringsbygg, vil maks 85 enheter fortsatt gjelde, da innenfor B2-B5. Gjennomsnittlig areal vil da bli lavere enn 101 m<sup>2</sup>, men ikke lavere enn i opprinnelig plan med 84 m<sup>2</sup>. Omkringliggende grøntareal, F3, vil til sammen utgjøre 60-70 m<sup>2</sup> uteareal pr enhet. Dette, kombinert med mulighet for egne balkonger, tilsier at området kan ta imot det antall leiligheter som er foreslått.

#### Sosiale utfordringer.

- Frykt for små boliger med høy andel av sosialklienter.
- Frykt for små leiligheter som fører til stor utflytting/gjennomstrømming

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Grim er en bydel som har enkelte sosiale utfordringer. Flere naboer har i høringen påpekt dette. Ved etablering av tiltak som hjemles i reguleringsplanen, vil området oppgraderes, og fremstå med en høyere kvalitet enn i dag. Forhåpentligvis vil kvalitetshevingen i området bidra til å motvirke de utfordringene man har. Jf. forrige punkt er det ingenting som tilsier at leilighetene skal bli spesielt små, og vil i seg selv verken forårsake en økt andel sosialklienter, eller økt gjennomstrømming av beboere. Tvert imot vil boligernes størrelse, utearealenes kvalitet, samt beliggenheten nær sentrum, skole, barnehage, butikk og fremtidig helsesenter og idrettsanlegg representere gode bokvaliteter, og derigjennom kunne gi grunnlag for et godt og stabilt boområde.

#### Høyder på foreslått bebyggelse

- I forhold til verneverdige Grim kirke. (innsigelse fra fylkeskonservatoren)
- I forhold til solforhold og kvalitet på utearealer

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Flere naboer mente at bebyggelsen ble for massiv i forhold til kirka, og at utearealene ligger i skygge for store deler av tida. Fylkeskonservatoren reiste innsigelse til blokkbebyggelsen fordi de foreslåtte 4 og 6 etasjene ble for massive og dominerende mot Grim kirke, som er vernet av Riksantikvaren. I etterkant av høringen er det avholdt møter med fylkeskonservatoren, der høydene og bebyggelsens struktur er

blitt drøftet. All blokkbebyggelse er redusert til 4 etasjer, K1 er fjernet, B1 er trukket nordover, og inngår nå som del av BFK1, som er redusert til 3 etasjer mot Møllevannsveien. Dette vil gi større sammenhengende uterom med bedre tilgang på dagslys. Samtidig vil kirka bli mer synlig fra sentrale punkter, se vedlagt 3D-illustrasjon. Fylkeskonservatoren har akseptert dette som et tilstrekkelig bearbeiding, og varslet i e-post datert 09.12.2008 at det faglig sett kan anbefales å trekke innsigelsen. Dette ble referert i NSM-utvalgets møte 10.12.2008, og man anser dermed innsigelsen som trukket.

### Trafikk

- Kryss ved Møllevannsveien og T1
- Ønske om å ta inn kryss med Møllevannsveien/ Kaptein Kragstveit i planområdet.
- Trafikksikkerhet med økt trafikk

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Etter vegvesenets innspill er det stilt krav om at plan for kryssutbedringer ved T1/Møllevannsveien skal godkjennes av Vegvesenet. Selv om hele krysset ikke inngår i reguleringsplanen, vil plan for utbedringene også måtte hensynta situasjon ved Kaptein Kragstveit vei.

Det er allerede etablert gang-/sykkelveier langs Møllevannsveien og Gamle Flekkerøyvei, og det etableres 4 m bredt fortau langs atkomstvei T1, med forbindelse til eksisterende gang-/sykkelvei sør i planområdet. Dette vil bidra til trafikksikkerhet i området.

### Idrett

- Flere ønsker 11'er bane i stedet for 7'er bane.
- Velforeninger og skøyteklubb vil opprettholde 250 m rundbane for skøyteløp jf. Bystyrevedtak.
- Ønske om løpebaner på F1
- Ønske om brukstid for uorganisert idrett/lek både på innendørs og utendørs arealer.

#### *Plan- og bygningsetatens/ Idrettsetatens kommentar*

Bystyrevedtaket i 2005 om ishall m/utendørsflate og 250 m rundbane plassert på Idda, tok sannsynligvis ikke høyde for plassering av boliger på samme område. Tanken var å innpasse ulike typer utendørsanlegg og gi området en parkmessig opparbeiding av området, jf. mulighetsstudiet. Vedtaket av bolig/idrettsalternativet i kommunalutvalget har endret forutsetningene. Behovet for flerbrukshall i området er meget stort. Idrettsetaten anbefaler en kombinert løsning av flerbrukshall/ishall, da det er gunstig økonomisk, både investerings- og driftsmessig. I tillegg er det positivt at hele jungelen kan bevares. Resultatet blir dermed at det ikke blir plass til 250 m rundbane og 11'er bane for fotball. Idrettsetaten har gitt tilbakemelding på at man kan få til en 200 m rundbane, som vil fungere godt som rekrutteringsbane.

7'er banen vil ikke dekke hele arealet på F1, og idrettsetaten har gitt tilbakemelding om at 2 løpebaner for friidrett parallelt med langsiden på 7'er banen er bra og vil bli tatt med i det videre arbeid.

Idrettsetaten har også gitt tilbakemelding om at det vil være tid for uorganisert aktivitet i ishallen, det samme vil gjelde utendørs. Hvordan dette skal håndheves styres ikke i reguleringsplanen.

### Saksbehandling

- Teknisk direktørs dobbeltrolle som leder for forslagsstiller og planmyndighet.
- Utleggelse til offentlig ettersyn uten normal saksbehandling

### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

Teknisk direktør er øverste leder for både Kristiansand Eiendom som utbygger, og plan- og bygningsetaten som planmyndighet. Direktørens dobbeltrolle vil være aktuell problemstilling i alle prosjekter som er initiert av Kristiansand Eiendom. I sakene der kommunen som utbygger og planmyndighet ikke er enige, er det viktig å få belyst uenighetene, og det vil være opp til politiske utvalg å gjøre endelige vedtak.

Plan- og bygningsetaten ville i utgangspunktet fremme saken om Idda til politisk behandling før offentlig ettersyn, men teknisk direktør anså saken som svært viktig å få frem, og viste til forhåndsvarsel i Byutviklingsstyrets møte 19.06.2008, og valgte derfor å legge ut planen på fullmakt.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa 02.05.2007, 21.05.2008 og 10.09.2008. Detaljer som er påpekt i møtet våren 2008 er rettet opp. Diskusjonen i det siste møtet dreide seg i hovedsak om å vurdere de to alternativene mot hverandre. Gruppa er ut fra praktiske hensyn positive til at hallene samles, men mener at volumet på hallen i forhold til omgivelsene må vurderes ved sluttbehandling av planen. I tillegg ble det påpekt at det må gjennomføres flomundersøkelser for alternativ 2, samt at dette alternativet medfører at kommunal pumpestasjon og eksisterende ledningsnett må flyttes. I etterkant av høringen er ikke planforslaget drøftet i samarbeidsgruppa. Endringer på formål fra fellesområde til friområde er tatt opp med parkvesenet, og enkelte mindre justeringer av veiformål og diskusjon rundt flomsituasjonen er tatt opp med ingeniørvesenet.

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

Plan- og bygningsetaten mener at Idda-området trenger en opprustning, og at etablering av ishall og flerbrukshall innenfor området er et riktig og godt grep. I tidligere vedtak har Byutviklingsstyret vist til at det er store allmenne interesser innenfor området. Kommunalutvalget som politisk utvalg for eier av området (Kristiansand Eiendom), fikk høsten 2006 lagt frem to alternativer; ett med kun idrettsformål, og ett med både bolig- og idrettsformål. Sistnevnte ble valgt. Plan- og bygningsetaten har gjennom prosessen vært kritisk til at det etableres boliger på den delen av tomta som ikke bebygges med idrettsanlegg, for å få bidrag til å finansiere ishallene

For drøfting av de ulike temaene i planen vises til plan- og bygningsetatens kommentarer til høringsinnspill.

Med de endringene som er gjort i etterkant av høringen, mener vi at bebyggelsen og tilstøtende utearealer har fått en form og kvalitet som er mye bedre enn høringsalternativene. Høyden på blokkene er redusert, og plassering av bebyggelsen nærmest Møllevannsveien er justert. Dette gir bedre solforhold for uterommene og yter den verneverdige kirka mer respekt. I tillegg vil det bli en bedre balanse mellom ny og eksisterende bebyggelse langs Møllevannsveien. Endringene som er gjennomført etter høringen oppfatter vi som svar på høringsinnspill. Planforslagets utnyttelse er redusert, og plan- og bygningsetaten har derfor vurdert at ny høring ikke har vært nødvendig.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at forslaget til reguleringsplan for Idda vedtas slik den nå foreligger, men med følgende endring i bestemmelsene punkt 13 – rekkefølge:

- F1 skal være midlertidig opparbeidet som grusbane før det kan gis igangsettingstillatelse til OA1.
- F1 skal være ferdig opparbeidet med kunstgressdekke før det kan gis igangsettingstillatelser i B2-5 og BFK1.

Elin Buli Aabel, 30.01.2009

## **Punkt 41/09: Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

6\_Kv14\_illustrasjonsplan\_underetasjer

2\_Kv14-plankart\_2009-01-28

1\_Kv14\_oversiktskart\_1000\_A4

5\_Kv14-vedlegg-illustrasjoner

4\_Kv14-beskrivelse\_2009-01-28

3\_Kv14\_bestemmelser\_2009-02-02



Dato: 02.02.2009  
Saksnr.: 200603146-49  
Arkivkode O: PLAN: 1068  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
19.02.2009  
18.03.2009

## Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.

Reguleringsplan for Kvartal 14 fremmes av Rambøll Norge AS på vegne av Ivar Mjåland Eiendom AS, Citygården AS, Norman Daland Eiendom AS og Skippergata 13-17 AS. Planen legger opp til å bygge igjen kvartalets indre i 2 etasjer. I tillegg foreslås det å øke byggehøyden på store deler av karrébebyggelsen. Til sammen foreslås det å øke kvartalets bruksareal med ca 12500 m<sup>2</sup>.

Planen er fremstilt i 4 nivåer:

- Underetasje U2: Fellesområde - parkering.
- Underetasje U1: Forretning, bevertning og fellesområde - parkering.
- 1.-2. etasje: Forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate.
- 3.-6. etasje: Kontor, fellesområde - gårdsplass.

Formål i planforslaget er i tråd med kommunedelplanen. Bebyggelsen er vist med større høyde enn det som er hjemlet i kommunedelplanen.

Prosessen rundt planleggingen av Kvartal 14 har vært omfattende med tanke på å få til gode løsninger for logistikk og infrastruktur knyttet til kvartalet. I tillegg har høyde på bebyggelsen vært et sentralt tema. Det vises til plan- og bygningsetatens samlede vurdering for gjennomgang av de sentrale problemstillingene i planforslaget, samt bakgrunnen for endringene i vedtaksforslaget.

Under forutsetning av at endringene vedtas, mener teknisk direktør at planen er så godt bearbeidet at den kan vedtas.

## Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kvartal 14 sist datert 28.01.2009 med bestemmelser sist datert 02.02.2009 med følgende endringer:
  - a. 6. etasje på Skippergata 19 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Skippergata.
  - b. 5. etasje på Skippergata 13 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Markensgate.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

## Trykte vedlegg

1. Situasjonkart
2. Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14, sist datert 28.01.2009
  - plankart 1: Underetasje U2 (fellesområde parkering)
  - plankart 2: Underetasje U1 (forretning, bevertning, fellesområde parkering)
  - plankart 3: 1.-2. etasje (forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate)
  - plankart 4: 3.-6. etasje (kontor, felles gårdsplass)
  - plankart 5: 3.-6. etasje (kontor, felles gårdsplass) - faseinndeling
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Kvartal 14, sist datert 02.02.2009
4. Planbeskrivelse, sist datert 28.01.2009
5. Illustrasjoner (sol/skygge, 3D-perspektiver og snitt).
6. Skisser for 1.etg, U1 og U1 – atkomst, parkering, avfallshåndtering, varelevering.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Reguleringsplan for Kvartal 14 fremmes av Rambøll Norge AS på vegne av Ivar Mjåland Eiendom AS, Citygården AS, Norman Daland Eiendom AS og Skippergata 13-17 AS

### **Tidligere saksgang**

Bakgrunnen for å ta hele kvartalet opp til regulering var avslag på søknad om å utvide bebyggelsen på Markensgate 34 og Henrik Wergelandsgate 16-20 (Mjåland-bygget). Søknaden viste forslag til ny bebyggelse med høyere utnyttelse enn hva gjeldende regulering og kommunedelplan for Kvadraturen hjemler.

### **Planens innhold**

Planen er fremstilt i 4 nivåer:

- Underetasje U2: Fellesområde - parkering.
- Underetasje U1: Forretning, bevertning og fellesområde - parkering.
- 1.-2. etasje: Forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate.
- 3.-6. etasje: Kontor, fellesområde - gårds plass.

Planen legger opp til å bygge igjen kvartalets indre i 2 etasjer. I tillegg foreslås det å øke byggehøyden på store deler av karrébebyggelsen, se illustrasjon i punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Til sammen foreslås det å øke kvartalets bruksareal med ca 12500 m<sup>2</sup>.

Utbyggingen er vist i faser, og det er knyttet ulike krav til logistikken i kvartalet. Dette for at varelevering og avfallshåndtering kan fungere uten at bussens fremkommelighet i Henrik Wergelandsgate reduseres, og uten at kvaliteten på de offentlige gaterommene reduseres.

### **Dagens situasjon**

Kvartal 14 ligger sentralt i city-delen av Kvadraturen, og avgrenses av gågata i Markens, bussgata Henrik Wergelandsgate, Kirkegata og Skippergata, som er delvis opparbeidet som gågate. Kvartalet har karrébebyggelse som omkranser et gårdsrom som i dag hovedsakelig brukes til parkering. I bakgården finnes også to nedkjøringer, og noen lavere bygg. Det er kjøreporter både mot Skippergata og Henrik Wergelandsgate, som forbinder disse to gatene både for kjørende og gående. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder, og arkitekturen fremstår ikke som utpreget sammenhengende.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til senterområde. For disse områdene skal utvikling skje på grunnlag av reguleringsplan.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Planforslaget har ikke spesiell betydning i forhold til dette satsningsområde utover at det vil bidra til å styrke bysenterets tyngdepunkt for handel og kontor.
- Vekst og verdiskapning: Gjennom planforslaget øker areal for forretning, kontor og bevertning, noe som igjen vil gi grunnlag for flere arbeidsplasser i byen. Utover dette påvirkes temaet lite.
- Levekår og livskvalitet: Temaet har liten relevans for planforslaget.

- Bærekraftig utvikling: Planforslaget kan sies å være bærekraftig i forhold til at kvartalet ligger inntil bussmetrolinja, og at brukerne lett kan benytte offentlige transportmidler for å nå virksomhetene i kvartalet.

### Kommunedelplan

I kommunedelplan for Kvadraturen er planområdet avsatt til bybebyggelse forretning/ kontor/ bolig med forretning mot gate

For Kvartal 14 angir kommunedelplan for Kvadraturen maks. byggehøyde 19 m, maks. gesimshøyde 13,5 mot gate og maks. gesimshøyde 16,5 mot gårdsrom. Disse høydeangivelsene er forutsatt å samsvare med eksisterende bygningers 4 etasjers gesims og tilbaketrasket 5. etasje.

Kommunedelplanens bestemmelser tillater bebyggelse i én etasje på hele kvartalet (BYA=100%), og det er krav om at dette kun kan gjennomføres etter utarbeidelse av bebyggelsesplan for det indre av kvartalet.

Formål i planforslaget er i tråd med kommunedelplanen. Bebyggelsen er vist med større høyde enn det som er hjemlet i kommunedelplanen. Dette forholdet drøftes spesielt under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Reguleringsstatus

Det foreligger en reguleringsplan for Kvartal 14, vedtatt 22.10.1970. I denne planen er bebyggelse mot Markens regulert med 3 etasjer, mot øvrige gater er det angitt 4 etasjer. Gårdsrommet er bevart åpent, og det er vist parkering og to ramper til parkeringskjeller. Formålene i 1. og 2. etasje er forretning, kontor og restaurant. Øvrige etasjer kan innredes til kontor, hotell eller bedrifter hvis virksomheten etter byplanrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningene skal ikke inneholde vanlige beboelsesleiligheter, men byplanrådet kan gjøre unntak for spesielle boligbehov. Det åpnes for å etablere bensinstasjon i gårdsrommet.

## **Tematisk vurdering**

### Senterstruktur/ Næringsareal

Retningslinjene til kommuneplanen sier at kvadraturplanen skal være førende for den videre utviklingen. I planforslaget foreslås det å øke utnyttelsen i Kvartalet med 12500 m<sup>2</sup>, fordelt på forretning, kontor, bevertning og parkering i kjeller. Formålene i det fremlagte planforslaget er i tråd med kommunedelplanen, og kan således sies å bygge opp om intensjonene i overordnet plan. Imidlertid er det vist en høyere utnyttelse enn hva kvadraturplanen hjemler, pga økte høyder.

### Grønnstruktur

Temaet er lite berørt. Temakart "treplantingsplan" til Kvadraturplanen viser Skippergata med underordnet treplanting. Dette er fulgt opp i reguleringsplanen ved at utomhusplan skal vise treplanting før fase 3 kan igangsettes. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til etablering av treplantingen. Forslagsstiller har for øvrig argumentert for at det er mer naturlig at treplanting etableres hvis Skippergata etableres som gågate mellom Markensgate og Kirkegata.

### Miljøvern

Det er ikke lagt fram noen egen støyvurdering for kvartalet. Formålene forretning, kontor, bevertning er i seg selv ikke støyømfintlige. Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilkobling.

### Kulturminner

Kulturminnevernplanen har ingen registreringer innenfor planområdet.

### Universell utforming

Det er stilt krav om at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker ingen forhold som medfører spesiell risiko.

### Barn og unges interesser

Barn og unges interesser berøres i liten grad av foreslått utbygging.

### Skole- og barnehagesituasjon

Vil ikke påvirkes, da det ikke legges til rette for etablering av boliger.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen forutsetter at utbygger bekoster nødvendig oppgradering av teknisk infrastruktur. Kommunen vil dermed ikke belastes med økonomiske konsekvenser på grunnlag av fremlagte planforslag. Dersom tiltak som følger av planen går inn på kommunal grunn, forutsettes egen avtale med kommunen. (Rigg, sykkelparkering mv).

### Utbyggingspolitikk

Kristiansand kommune legger til grunn at utbygger vurderer utbyggingsøkonomien, og at utbyggingen kan løses innenfor planområdet.

### Estetikk

Høyder på bebyggelsen, oppdeling av fasader og bruk av baldakiner drøftes under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Transport og infrastruktur

Varelevering, avfallshåndtering, funksjonalitet i parkeringskjeller, parkeringsdekning og stengning av atkomst mot kollektivgate drøftes under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 14.06.2008 med frist 03.08.2006. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa første gang 21.02.2007. Merknader fra samarbeidsgruppa ble tatt inn i plan- og bygningsetatens tilbakemelding på planforslaget. Revidert plan ble tatt opp i samarbeidsgruppa 23.04.2008. Samarbeidsgruppa har stilt seg bak vurderingene som plan- og bygningsetaten har gjort med hensyn til høyder, parkeringskjeller, atkomster mv.

## Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.07.2008 – 29.08.2008. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 08.08.2008

- Vist bebyggelse fremstår som ruvende i forhold til eksisterende bebyggelse. Miljøvernavdelingen gir råd om at høyden på bebyggelsen reduseres i samsvar med kommunedelplanen.
- For øvrig ingen natur- eller miljøvernfaglige merknader til planen.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Høydene er redusert.

### Statens Vegvesen, brev datert 28.08.2008

- Med Kvartal 14's plassering i forhold til bussmetrolinje bør parkering også for forretninger begrenses til maksimalt 1 biloppstillingsplass pr 200 m<sup>2</sup> areal. Dette er i tråd med MD's tidligere forslag/retningslinje for kjøpesentre i sentrum av byer, T-1317.
- Tilrår sterkt at reguleringsbestemmelsene endres til maksimumskrav.
- For øvrig ingen merknader til planforslaget, som bl.a. baserer seg på at atkomst til parkeringsanlegget flyttes til Kirkegata.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Parkeringskravet er lagt inn som maksimalkrav i tråd med nytt forslag til vedtekt.

### Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 03.09.2008

#### Høyder

- Foreslått ny bebyggelse er for høy i forhold til eksisterende bebyggelse og gatenett, og vil kunne gi uheldige føringer for kommunedelplanens resterende områder. Høyere bebyggelse kan gi utslag i negative virkninger for miljøet i hele sentrumsområdet, både mht. byggeskikk og kvalitet på gaterom, samt lys- og solforhold.
- Dersom det vurderes en økning av høyder på bygg i denne delen av Kvadraturen, bør dette vurderes i forbindelse med revisjon av kommunedelplan for Kvadraturen. Reguleringsplaner som fremmes før revidert kommunedelplan foreligger, må fremmes i henhold til gjeldende kommunedelplan.
- Kvadraturen er et kulturminne av nasjonal og regional interesse pga renessansebyens byplan, kvartals- og bebyggelsesstruktur, høyder og enkeltbygninger. Kvadraturen fremstår med mye lys og luft i bybildet, og med kirken som fortsatt viktigste landemerke. Denne karakteren må opprettholdes.
- Motsetter seg ikke at kvartalets indre bygges igjen med to etasjer.
- Vil ikke kreve at ny bebyggelse i Markensgate 32-34 og Henrik Wergelandsgate 16-20 utformes med skråtak.
- Reiser innsigelse administrativt til høydene. NSM-utvalget frafalt innsigelsen i møte 17.09.2008.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Etter høringen har det vært avholdt flere møter med fylkeskonservatoren, plan- og bygningsetaten og forslagsstiller der høyde på bebyggelsen har blitt diskutert. Høydene som nå ligger inne i planen er akseptert av fylkeskommunen. Plan- og bygningsetaten har anbefalt at kvartalets høyder justeres ytterligere på Skippergata 13-19 og Kirkegata 17-19/ Skippergata 35. Forslagsstiller har ikke etterkommet denne anbefalingen. Se eget punkt i plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Samferdsel

- Atkomst til Kirkegata og varelevering/avfallshåndtering i Skippergata anses som en god løsning mht. metrotraséen i Henrik Wergelandsgate.
- Viser til veileder T-1317 for parkering, og gir råd om at det legges inn maksimalkrav på parkeringsdekning med maks 1 parkeringsplass pr 200 m2 bruksareal.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Parkeringskravet er lagt inn som maksimalkrav i tråd med nytt forslag til vedtekt.

Agder Energi nett, brev datert 11.07.2008

- Har 3 nettstasjoner i området med et tilhørende lav- og høyspent jordkabelnett.
- Forutsetter at utbygger bekoster flytting av anlegg.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Krav om at nettstasjoner skal vises i teknisk plan i reguleringsbestemmelsene.

Helse- og sosialsektoren v/ Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 25.08.2008

- Peker på at fasader mot Henrik Wergelandsgate og Skippergata blir høye og massive i forhold til øvrig bebyggelse i disse gatene. Store deler av året gir dette skygge og lite trivelige forhold for folk som ønsker byens sentrum i Kvadraturen som trivelige oppholdsarealer og handlegater.
- Inn- og utkjøring av biler fra Kvartal 14 til Kirkegata må utformes på en trygg og sikker måte for fotgjengere, syklistene og kjørende.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Foreslått løsning med flytting av atkomster til kvartalet knyttet til utbyggingsfaser ivaretar trafikksikkerheten.

Rådet for Funksjonshemmede, brev datert 27.08.2008

- Minner om at arbeidsplasser også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.
- Høyde til første seksjon i parkeringsanlegget må være 2,5 m høy pga størrelse på biler for rullestolbrukere.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Krav om universell utforming er lagt inn i bestemmelsene.
- Bestemmelsene sikrer at teknisk plan viser atkomster. Kristiansand kommunes veinormal legges til grunn for utformingen. Dersom det er behov for å øke størrelse på takhøyde i parkeringsanlegg, bør kommunens veinormal revideres, og revidert utgave må vedtas politisk.

Sameiet Skippergaten 35 v/ Kari Thomassen, brev datert 27.07.2008

- Ønsker at Skippergaten 35 fortsatt skal kunne brukes til boligformål ved ombygging (for eksempel øverste to etasjer). Ber om at dette innarbeides i planen.
- Den planlagte hovedatkomsten fra Kirkegata kan ikke aksepteres, og bør flyttes nordover slik at frisktlinjer kun berører utbyggers egne eiendommer. Nåværende kjøreport for Skippergata 35 og 35A ligger like inntil planlagt ny atkomst, og fungerer som hovedadkomst til boligenhetene og for varelevering til forretningene. Ved etablering av en sterkt trafikkert nedkjørsel, vil det oppstå farlige trafikksituasjoner. Varelevering vil hindres av krav til friskt ved ny atkomst.
- Parkeringsplasser og kjørevei under Skippergata 35 og 35A forutsettes kun etablert dersom disse eiendommene rives en gang i fremtiden.
- Eksisterende høybygg i Kvartal 14 bør ikke forhøyes. Økt høyde på Dalandgården vil medføre ytterligere tap av lys og luft.
- For nybygg bør kommunedelplanens krav til høyder følges.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Det ble foreslått boligformål i kvartalet tidligere i planprosessen. Dersom boligformål skulle inngå i planen, ville det stilles krav til etablering av uteareal og lekeplass. Kvartalet ligger innenfor det som defineres som city-delen av Kvadraturen, og skal hovedsakelig tilrettelegges for forretning, kontor og bevertning. Med tanke på mulig konflikt med støy fra uteservering/bevertning, har plan- og bygningsetaten anbefalt at det ikke tilrettelegges for både bolig og bevertning. Boligformål derfor tatt ut. Det er dog viktig å fremholde at dagens bruk til boligformål kan opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.
- Etablering av parkering og vei under Skippergata 35 og 35A forutsetter avtale med eier. For begrunnelse for plassering av atkomst til parkeringskjeller, se eget avsnitt i plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.
- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

#### Skippergaten 35A, v/ Olaf Sørensen, brev datert 15.08.2008

- Det etterlyses informasjon om hvordan forretningsdriften vil være i byggeperioden, alternativ forretningsdrift/ lokale i byggeperioden, hvordan vareleveranse og vareparkering skal løses, hvordan kundeparkering i Kirkegata erstattes, hvilket støynivå som beregnes når bygging av nedkjørsel fra Kirkegata igangsettes, og hvorvidt planen vil påvirke etablert miljøkryss.
- Gjennomføring av reguleringsplanen medfører tvungen flytting fra bolig.
- Det savnes en vurdering på støyforhold og ulemper for boliger i byggeperioden.
- Utredning og svar på følgende forventes: støynivå for beboere under bygging, forslag parallelt med planen for nåværende bolig samt plan for økonomisk konsekvens eller investeringsalternativ.
- Gjennomføring av hele planen forutsetter enighet fra eier av Skippergata 35A.
- Atkomst til kvartalet bør tas bort fra Kirkegata 17, og flyttes til Henrik Wergelandsgate, hvor den er i dag.
- Planen kan ikke igangsettes før løsninger for bolig i Skippergata 35 er godkjent av eier.
- Det må legges inn i planen at del av bygget skal være boligformål.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Forslagsstiller v/ Ivar Mjåland har orientert eiere av Skippergata 35 og 35A (forrige uttalelse) om reguleringsplanen. Det er fra forslagsstillerens side fremholdt at eiere av nr 35 og 35A har alle rettighetene til disse eiendommene. Forslagsstiller kan ikke kreve tiltak i planen som går inn på de nevnte eiendommene gjennomført, uten avtale eller kjøp av eiendom. Planen gir for øvrig muligheter for dagens eiere, ved at det hjemles bebyggelse i 4 etasjer og dermed utvide bygningsmassen med 960 m<sup>2</sup>.
- Slik planforslaget er fremmet, kan dagens bruk til boligformål opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.
- Støyforhold og andre ulemper knyttet til byggeprosessen vil ivaretas i videre planlegging
- Atkomst til kvartalet er drøftet i plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Boligformål: se plan- og bygningsetatens kommentar til Sameiet Skippergaten 35.

#### Markensgate 35 v/ Rose-Marie og Earl H. Lohne, Francisco Garcia, brev datert 26.08.2008

- Økt høyde på bygningene og baldakiner som reduserer gaterommet reduseres kvalitet og trivsel ved å bo i Kvadraturen.
- En høyere bebyggelse medfører ulemper som redusert dagslys i nedre etasjer, dårligere luftkvalitet pga fukt når sola ikke trenger inn, støy fra gata gjøres mer merkbar og skaper resonans mellom bygningene, konsentrasjon av svevestøv og gassutslipp fra trafikken gir dårligere luftkvalitet når gaterommet blir mindre.

- Ber om at nye bygg følger gjeldende kommunedelplan med høyder på 4 etasjer, og at det ikke bygges baldakiner i Markensgate for å bevare gaterommets kvaliteter.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Med økning på én etasje i forhold til dagens situasjon mot Markens, ser vi det som lite sannsynlig at luftkvaliteten blir merkbart dårligere. Når det gjelder sol vil Markens i liten grad berøres, da Kvartal 14 ligger nordøst for gata. Det vises for øvrig til vedlagt sol/skyggeanalyse som viser at øvrige gater rundt Kvartal 14 vil få noe mindre sol.
- Mot gate vil bebyggelsen fremstå med 4 etasjer. Mot kvartalets indre trappes bebyggelsen opp til 5 og 6 etasjer.
- Byutviklingsstyret avsto plan- og bygningsetatens forslag om å ta ut hjemmelet til å bygge baldakiner. Det er imidlertid lagt inn kvalitetskrav til utførelsen i bestemmelsene.

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

Plan- og bygningsetaten stiller seg positiv til videreutvikling av kvartaler i den mest sentrale delen av Kvadraturen. Dette forutsetter imidlertid at det legges fram plan som sannsynliggjør at kvartalet vil fungere godt i forhold til byen for øvrig.

De mest sentrale problemstillingene i Kvartal 14 dreier seg om infrastruktur og logistikk i kvartalet. Det er foreslått høyder på ny bebyggelse som er i strid med kommunedelplanen. Disse temaene drøftes i det følgende.

### Varelevering og avfallshåndtering – stengning av atkomster mot Henrik Wergelandsgate

Når gårdsrommet bygges igjen, vil funksjoner som varelevering og avfallshåndtering måtte løses mot gate. Kvartalet ligger inntil Henrik Wergelandsgate som er kollektivgate, og mot Markensgate og Skippergata som er gågater. Dette gir utfordringer i forhold til å finne gode løsninger for varelevering og avfallshåndtering samt atkomst for personbiler til kvartalet.

Plan- og bygningsetaten har gjennom hele prosessen vært opptatt av at planforslaget må vise en løsning som forbedrer trafikksituasjonen spesielt mot Henrik Wergelandsgate. I dag er det to kjøreatomster fra denne (ved nr 16 og nr 26). Parkeringskjelleren har nedkjøring fra gårdsrommet. I en fremtidig situasjon ser etaten det som den beste løsningen at atkomst til parkeringskjelleren legges til Kirkegata, slik at kollektiv- og gågater ikke får denne belastningen.

Når det gjelder varelevering og avfallshåndtering må det lages et felles system for kvartalet. Dette er foreslått lagt til kjøreport i Skippergata. Dette er vurdert som den beste løsningen, fordi funksjonene verken bør legges til Henrik Wergelandsgate som er kollektivgate, til Markensgate som er gågate, eller til Kirkegata som er kortsiden av kvartalet, og hvor atkomsten til parkeringskjeller skal etableres. Innvendingen mot løsningen er at det vurderes å utvide gågatenettet nordøstover i Skippergata, og man da vil få varelevering og avfallshåndtering for Kvartal 14 over gågate. Etaten mener imidlertid at dette er den minst dårlige løsningen, og anbefaler den derfor.

### Faser for utbygging, etablering av nye og stengning av eksisterende atkomster

I avsnittet over er den endelige løsningen for etablering og stengning av atkomster til kvartalet, samt plassering av fellesfunksjoner diskutert. Imidlertid er det sånn at ikke alt dette

vil komme på plass før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetrinn, pga en svært sammensatt eiendomsstruktur i kvartalet. (Beskrevet under punkt 3.4.7 i planbeskrivelsen).

Plan- og bygningsetaten har forutsatt at atkomst til Henrik Wergelandsgate 16 og 26 fjernes (merket A og B på plankart for 1.-2. etasje), at innkjøring til parkeringsanlegg legges til Kirkegata (C) og at et fellesanlegg for varelevering og avfallshåndtering lokaliseres ved eksisterende kjøreport i Skippergata (D). Forslagsstiller har møtt etatens krav med å foreslå en faseinndeling hvor flytting av funksjoner fra Henrik Wergelandsgate til Kirkegata og Skippergata skjer gradvis.

Etter vedtak i byutviklingsstyret ved planens førstegangsbehandling, er det stilt krav om at atkomst A skal være stengt, atkomst B skal være stengt for personbiler, og atkomst C etablert før det kan gis brukstillatelser for 4.-6. etasje innenfor Fase 1, se plankartet. Det er stilt krav om at det skal dokumenteres at varelevering og søppelhåndtering kan løses fra Skippergata før det kan gis igangsettingstillatelse på Skippergata 19 og 21.

Med endringen av bestemmelsene ved planens førstegangsbehandling i byutviklingsstyret mener plan- og bygningsetaten at trafikkforholdene knyttet til Kvartal 14 er ivarettatt.

#### Parkeringsdekning og parkeringskjeller

I henhold til gjeldende parkeringsvedtekt skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor. I planen er det foreslått maksimumskrav for parkering i kvartalet med maks. 1 plass pr 200 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Dette er i tråd med forslaget til vedtekter som er under revisjon. Det er ikke angitt noen mer detaljert fordeling mellom forretning og kontorformål enn at det tillates en kombinasjon av formålene i 1. og 2. etasje og kun kontor fra 3. etasje og oppover. Pga dette er det vanskelig å gi et eksakt antall parkeringsplasser. Skissene viser imidlertid 294 plasser, og dette er antakelig dekkende for kvartalet. I dag har kvartalet 273 plasser.

Parkeringskjelleren vil ikke ha noen offentlig funksjon, og skal kun være til bruk for forretnings- og kontorarbeidsplasser i kvartalet. Parkeringskjeller U2 er angitt som fellesområder Fe1-Fe6, med angivelse av hvilke eiendommer de ulike fellesområdene er felles for

Det legges inn 1 sykkeloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Noe av dette vil plasseres i parkeringskjeller, jf. vedlagte skisser, men det må også settes av noe sykkeloppstilling på gategrunn. Disponering av gategrunn skal detaljeres i tekniske planer.

#### Fotgjengerpassasje

I dag er det en passasje gjennom kvartalet, mellom Skippergata og Henrik Wergelandsgate, som er åpen for både kjørende og gående. I fremtidig situasjon vil denne sannsynligvis ikke opprettholdes, da 1. etasje gjenbygges. Det er imidlertid lagt inn en passus i bestemmelsene om at det kan etableres fotgjengerpassasjer fra gate til kvartalets indre. Vi anser det som svært viktig at bebyggelsen gis fasader som bidrar til å skape liv i gatene, og ved å legge inngang fra gatene, blir det vanskelig å opprettholde krav om at passasjen mellom Skippergata og Henrik Wergelandsgate skal opprettholdes.

#### Gjenbygging av kvartalet

Kvartalets indre ønskes bebygd med 2 etasjer. Kommunedelplanen for Kvadraturen åpner for at kvartalet kan bygges igjen, men i én etasjes høyde. Plan- og bygningsetaten mener at om gårdsrommet uansett skal bygges igjen, er det uproblematisk å legge på en ekstra

etasje, forutsatt at bebyggelsen er funksjonell for de formålene som skal inn her. Å løfte utearealet opp en etasje bidrar til bedre forhold for sol og dagslys.

### Oppdeling av fasader

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at fasadene mot gate skal bidra til å gi liv til gaterommet, og ikke fremstå som lange, monotone bygningsvolumer. I flere andre kvartaler er det stilt krav om at fasadene skal gjenspeile tidligere eiendomssruktur. Riktignok er det allerede etablert bygninger i kvartalet som ikke er i tråd med dette prinsippet, men for fremtidig bebyggelse mener vi at dette bør være førende. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at ny bebyggelse som omfatter flere eiendommer skal vise eksisterende eiendomsstruktur i fasaden med bruk av materialer, farge eller lignende. Dette vil ikke påvirke bygningens indre struktur.

### Takform

For Kirkegata 17-19 og Henrik Wergelandsgate 24-36 er det stilt krav om skråtak med 45 graders vinkel for å ta opp takformen på Sørlandets kunstmuseum og annen eldre bebyggelse i området. Illustrasjonene viser flatt tak på øvrig bebyggelse i kvartalet. Plan- og bygningsetaten ba om at det vurderes om hele kvartalet bør ha skråtak med takvinkel på 45 grader, men dette ble ikke fulgt opp av forslagsstiller. Det fremkom ingen sterke meninger på temaet i høringsuttalelsene.

### Høyder

For Kvartal 14 angir kommunedelplan for Kvadraturen maks. byggehøyde 19 m, maks. gesimshøyde 13,5 mot gate og maks. gesimshøyde 16,5 mot gårdsrom. Disse høydeangivelsene er forutsatt å samsvare med eksisterende bygningers 4 etasjers gesims og tilbaketrukket 5. etasje. Gjeldende reguleringsplan for Kvartal 14 angir 3 etasjer mot Markensgate og 4 etasjer mot øvrige gater.

Kvartalet er allerede i dag bygget ut med til dels større høyder enn hva både reguleringsplan og kommunedelplan hjemler. Forslagsstiller ønsket i utgangspunktet å øke høyden på bebyggelsen ytterligere; 4 og 5 etasjer mot gate, med gesimshøyde mellom c+ 22,0 og c+ 28,5, og tilbaketrukket 6. etasje med gesimshøyde c+ 30,0. Med gatehøyde ca c+ 8,0 tilsvarer dette gesimshøyde mot gate mellom 14 m og 20,5 m, og byggehøyde 22 m, altså en del høyere enn hva kommunedelplanen åpner for. I tillegg kommer takoppbygg for tekniske installasjoner 2,5 m over dette.

I tråd med byutviklingsstyrets vedtak, ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med de høydene forslagsstiller hadde foreslått, men med forutsetning om at høydene skulle vurderes i høringsperioden. Vest-Agder fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren reiste administrativ innsigelse til planen pga høyde på bebyggelsen. Etter høringen har det vært flere møter der fylkeskonservatoren, plan- og bygningsetaten og forslagsstiller har diskutert høydene. Det siste møtet ble avholdt 09.12.2009, og skisser som var basert på konklusjoner fra dette møtet ble sendt fylkeskonservatoren for vurdering. I e-post 14.01.2009 varsles det at Vest-Agder fylkeskommune trekker innsigelsen. De ber samtidig plan- og bygningsetaten følge opp arbeidet med reguleringsplanen videre.

Endringene som er gjort etter høringen er kort oppsummert:

- Henrik Wergelandsgate 16-20 er redusert fra c+28,5 til c+23,5 etasjer mot gate. (Fra 5 til 4 etasjer mot gate. Inntrukket 5. og 6. etasje blir ikke synlig fra Henrik Wergelandsgate/ Markensgate.

- Skippergata 21 (Dalandgården) er redusert fra c+25 til c+24,1. Reguleres nå med eksisterende høyder. I dagens situasjon utgjør dette 5 etasjer. Ved et eventuelt nybygg vil det med dagens krav til etasjehøyder kun være mulig med 4 etasjer.
- Skippergata 13-17 er redusert fra c+25 til c+22,1 mot gate. 5. etasje er minimalt trukket tilbake, slik at den er godt synlig fra Markensgate.

Når det gjelder høyder, avviker fortsatt reguleringsforslaget fra Kvadraturplanen, da det etableres bebyggelse i 6 etasjer, samt bebyggelse i to etasjer i det indre gårdsrommet. Såfremt 5. og 6. etasjene hovedsakelig ikke blir synlige fra tilstøtende gater, mener plan- og bygningsetaten at planforslaget er akseptabelt. Dette medfører imidlertid endringer for Markensgate 13 og 19, som forslagsstiller ikke har etterkommet.

Etter de siste justeringene er Skippergata 19 vist med 5 etasjer mot gate, og en godt synlig 6. etasje, se utsnitt av skisse under. Arkitektonisk kan vi akseptere et mindre "brudd" i gesimshøyden mot gate, slik det er vist, men mener at 6. etasjen fremstår som uheldig. Dette ble ikke synlig på illustrasjonene før høydene på Dalandgården ble redusert på skissene. I forhold til plankartet som var utlagt til offentlig ettersyn, er også 6. etasje på Skippergata nå 19 utvidet mot gate. Dette har ikke vært diskutert og akseptert. Plan- og bygningsetaten mener derfor at en forutsetning for å vedta planen er å trekke 6. etasje tilbake slik at den ikke blir synlig fra Skippergata.



Et punkt som har vært diskutert med forslagsstiller og fylkeskonservator er høyde på bebyggelse mot Markensgate. Situasjonen på gaterommet i møtet mellom Markensgate og Skippergata vil endres betraktelig, da eksisterende trehus i 2 etasjer erstattes av blokkbebyggelse i 4 etasjer. I tillegg foreslås det at Skippergata 13 (hjørnebygget, illustrasjon neste side) beholder eksisterende høyder i 4 etasjer mot gate, og at 5. etasje etableres med samme avstand til vegglinn mot Markensgate som mot Skippergata.

I tråd med kommunedelplanen kan bebyggelsen etableres i 4 etasjer. Bebyggelsen ligger på nordøstsida av gågata, og vil dermed ikke kaste skygge over denne. I tillegg til sol- og skygge på gategrunnen, er det for opplevelse av gateløpene et vesentlig poeng hvor stort "himmelrom" de har - jo høyere bebyggelse, jo mindre himmelrom. Spesielt i Markensgate, som et sted for opphold og ferdsel, må dette hensyn ivaretas - også i den delen man omtaler som Citydelen. Planområdet inneholder én av tre utvidelser/torv i Markensgatas løp (Slottet, Skippergata, Nedre Torv). Plassen gir et godt grunnlag for opphold og aktivitet. Plan- og bygningsetaten mener det er svært viktig å opprettholde kvaliteten på områder hvor det er rom for ekstra liv i gatene, og er derfor opptatt av at plassens kvaliteter må ivaretas. Høyden på gaterommets vegger er avgjørende for hvordan det oppleves. Med foreslåtte høyder, vil Skippergata 13 fremstå med en 5-etasjers vegg. Dette, sammen med å erstatte eksisterende to-etasjers trehus med 4 etasjers blokk, endrer plassens karakter betraktelig. Plan- og bygningsetaten anbefaler at 5. etasje på Skippergata 13 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Markensgate.



Fylkeskonservatoren har også gitt råd om å finjustere høyden på gesimsen til Kirkegata 17-19/ Skippergata 35, slik at den blir liggende noe under gesimsen til den monumentale nabobygningen Sørlandet kunstmuseum, for å underordne seg denne. Forslagsstiller har ikke etterkommet dette ønsket, og har grunnlagt dette med at dagens krav til etasjehøyder tilsier gesimshøyde som foreslått. Plan- og bygningsetaten har ikke forfulgt dette videre.

#### Oppsummering

Prosessen rundt planleggingen av Kvartal 14 har vært omfattende med tanke på å få til gode løsninger for logistikk og infrastruktur knyttet til kvartalet. Når det gjelder høyder og øvrige forhold som er diskutert i det foregående, har forslagsstiller ønsket å fremme planen uten å ha etterkommet alle etatens tilbakemeldinger. Plan- og bygningsetaten har akseptert dette, men har på to punkter foreslått endringer. Under forutsetning av at disse endringene vedtas, mener vi planen er så godt bearbeidet at den kan vedtas.

Elin Buli Abel, 02.02.2009

**Punkt 42/09: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. fri rettshjelp til barnehjemsbarn som har blitt utsatt for seksuelle overgrep.**

**Bilag**

VS: Interpellasjon

## Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. fri rettshjelp til barnehjemsbarn som har blitt utsatt for seksuelle overgrep.

Repr. Vidar Kleppe, DEM, har i e-post av 9. mars 2009 fremmet følgende interpellasjon:

"Interpellasjon vedrørende fri rettshjelp til barnehjemsbarn som har blitt utsatt for seksuelle overgrep.

Det kan bli politietterforskning av flere funn i granskningsrapporten av barneog skolehjem i Agder. Alle Agder-kommunene, med unntak av Arendal og Froland, deltar i undersøkelsen.

Rapporten inneholder blant annet fortellinger om seksuelle overgrep mot barn på institusjoner i Agder, forteller utvalgsleder, sorenskriver Jørn Ree.

- Vi har alt fra det minste til mer alvorlige forhold, og snakker man om seksuelle overgrep, så er det alvorlige forhold uansett for dem som rammes, sier Ree. Utvalget har sett på forhold fra 2004 og bakover i ubegrenset tid. Opp gjennom årene har det vært 32 institusjoner i Aust-Agder og 21 i Vest-Agder. De fleste er lagt ned nå, men dersom det nå dokumenteres ulovligheter fra ansatte som ennå er i live, så kan det bli reist straffesaker innen foreldelsesfristen går ut.

Rapporten forteller om både fysiske overgrep og seksuelt misbruk, både fra voksne til barn og mellom barn. Ifølge sorenskriver Jørn Ree er stort sett alle saker med fysiske overgrep foreldet. Men foreldelsesfristen er lengre for seksuelle lovbrudd.

- Vi har vært veldig obs på denne problemstillinga, så i den grad vi har vært kjent med at ting ikke har vært foreldet, har vi for så vidt oppfordret de det gjelder til å oppsøke politiet, sier Ree.

Mener derfor ordføreren som Demokratene - at Kristiansand kommune må dekke fri rettshjelp for de personene kommunen hadde ansvaret for - og som nå eventuelt vil gå til rettsak for at de har blitt utsatt for seksuelle overgrep i Kristiansand kommunes institusjoner ?"

Interpellanten redegjorde for interpellasjonen, som ble besvart av

**Punkt 43/09: Interpellasjon fra repr. Odd Salvesen, PP, vedr. Kirkegt. 2d for bostedsløse.**

**Bilag**

Hoveddokument

Interpellasjon fra repr. Odd Salvesen, PP, vedr. Kirkegt. 2d for bostedsløse.

Repr. Odd A. Salvesen, PP, har i brev av 10. mars 2009 fremmet følgende interpellasjon:

Så vidt jeg husker fra bystyrets behandling av saken, så ble det enstemmig besluttet at dette skulle benyttes fro bostedslaise inntil fremtidig bruk ble avklart.

Så vidt jeg kan registrere fra utsiden står bygget fortsatt ubebodd.

Ordføreren anmodes om en forklaring?"

Interpellanten redegjorde for spørsmålet, som ble besvart av

**Punkt 44/09: Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP vedr. kostnadsbesparelser ved innføring av papirfritt bystyre.**

**Bilag**

Hoveddokument

Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP vedr. kostnadsbesparelser ved innføring av papirfritt bystyre.

Repr. Odd A. Salvesen, PP, har i brev av 9. mars 2009 fremmet følgende interpellasjon:

"Høsten 2008 var det en interpellasjon vedrørende ovennevnte, tror det var fra Demokratene. Den gang ble det besvart, at dette ville bli avklart etter ett helt års drift. Systemet har nå vært i drift ca. 15 mnd. og en avklaring burde derfor være mulig.

Ordføreren anmodes om å avklare denne saken?"

Interpellanten redegjorde for interpellasjonen, som ble besvart av

**Punkt 45/09: Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. fremtidig bruk av eldre skolebygg.**

Saksnr.: 200903065-2  
Arkivkode E: 614 A2  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret  
Bystyret

**Møtedato**  
18.03.2009  
22.04.2009

Interpellasjon fra repr. Odd A. Salvesen, PP, vedr. fremtidig bruk av eldre skolebygg.

**Pensjonist  
Partiet**

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| KRISTIANSAND KOMMUNE    |                     |
| Saksnr.<br>200903065    | Dok.nr.<br>1        |
| 10 MARS 2009            |                     |
| Enhet/Saksbeh.<br>PE SO | Arkivkode<br>614 A2 |
| Unnt off. iht.          |                     |

ORDFØRER.

INTERPELLASJON TIL BYSTYRET DEN 18. mars 2009.

Saken gjelder fremtidig bruk av eldre skolebygg.

Kristiansand kommune eier flere skolebygninger som i dag ikke utnyttes optimalt.

Eksempelvis Kongens gate skole og La Helle skole står i dag ubenyttet. Det foreligger en politisk beslutning om å ominnrede denne til boligformål som tilbud til førstegangsetablerende ungdom.

Kongensgate skole benyttes i dag midlertidig som skole inntil Havlimyra skole er ferdig bygd. Skolen representerer en meget verdifull bygningsprofil i Kvadraturen og bør bevares.

Samtidig som kommunen har slik verdifull bygningsmasse tilgjengelig til skolebruk, vet vi at det finnes flere skoleinstitusjoner som trenger ny lokalisering, eksempelvis Steinar skolen og den internasjonale skolen.

Pensjonistpartiets spørsmål til Ordføreren er hva tenkes La Helle skole og Kongens gate skole nyttet til?

Kristiansand den 10. mars 2009.



Odd A. Salvesen.  
Gruppeleder Pensjonistpartiet.

**Punkt 46/09: Interpellasjon fra repr. Halvor Hulaas, FRP, vedr. et attraktivt uteliv i Sørlandets hovedstad.**

## Interpellasjon fra repr. Halvor Hulaas, FRP, vedr. et attraktivt uteliv i Sørlandets hovedstad.

Repr. Halvor Hulaas, FRP, har i e-post av 10.03.2009 fremmet følgende interpellasjon:

### **”Et attraktivt uteliv i Sørlandets hovedstad**

Kristiansand er en av Norges største byer med 80 000 innbyggere. I Sørlandets hovedstad er det naturlig å ha et aktivt uteliv ved å legge forholdene til rette for turister og fastboende som vil benytte seg av byens utesteder og restauranter.

Uteliv og kulturliv henger tett sammen, og er i mange tilfeller samme sak. På sommeren preger turister, festivaler, arrangementer og varme kvelder i stor grad vår by. I denne perioden – i noen få uker – bør det kunne serveres øl og vin frem til kl 03.00 på byens godkjente serveringssteder.

Det er muligens delte meninger om når på sommeren en midlertidig utvidet skjenketid vil være mest attraktiv for publikum. Vi antar at en times utvidet øl- og vinservering vil være aktuelt i perioden f.o.m. 26. juni t.o.m. 9. august 2009 (ca 6 uker).

Dette vil medføre et tillegg til punkt 1a i ”Forskrift om skjenketider” for Kristiansand kommune som omhandler øl og vin.

Vi mener en times utvidelse av skjenketiden vil øke ivaretagelsen av publikums interesser i den travleste sommer- og ferietiden, samt øke tilretteleggingen for kultur- og utelivsbedriftene samt sommerfestivalene i Kristiansand.

Det synes klart, etter henvendelser til Helse- og Omsorgsdepartementet og til Helsedirektoratet, at regjeringens varslede endring av nasjonale retningslinjer om skjenkestopp kl 0200 ikke vil tre i kraft innen sommeren 2009.

### **Spørsmål til ordføreren:**

- Hva er ordføreren innstilling til en times utvidet alkoholserving som skissert over, for byens befolkning og serveringssteder sommeren 2009?”

**Punkt 47/09: Interpellasjon fra repr. Abdullahi M. Alason, AP, vedr.  
"Rammevilkår for kultur i Kristiansand".**

**Bilag**

berit.berg-Interpellasjon til møtet den 180309

Dato: 13.03.09  
Saksnr.: 200903195-2  
Arkivkode E: C3  
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

**Saksgang**  
Bystyret

**Møtedato**  
18.03.2009

## Interpellasjon fra repr. Abdullahi M. Alason, AP, vedr. "Rammevilkår for kultur i Kristiansand".

Det har i det siste vært en større offentlig debatt knyttet til rammevilkårene for byens spillesteder. Dette er en debatt hvor både undertegnede, ordføreren og gruppelederen for KrF har tatt til ordet for at dagens situasjon er uholdbar, og at situasjonen krever umiddelbar handling.

Dagens situasjon kveler kultur og konsert livet i Kristiansand. Per i dag er det i sentrum er satt en dB grense på 47 dBA på utsiden av soveromsvinduet til nærliggende boliger til sentrums kultur og opplevelsestilbud. Til sammenligning er det i dag er en dB grense ved trafikkert vei på 65 dBA på utsiden av soveromsvinduet til nærliggende boliger.

For å sitere Kirsti Matthisen Hjemdal, seniorforsker ved Agder Forskning: **"Kristiansand blir ikke en live by når du ikke kan bråke mer en middels kaffetrakter"**, Kristiansand Avis, 22.01.2009

I Kristiansand i dag har vi mange sterke initiativ og miljøer som setter sin ære i å produsere og gjennomføre gode konserter for Kristiansands publikum, hvor kanskje det beste eksemplet er TrashPop, som i 2008 ble kåret til Norges beste konsert arrangør.

Disse miljøene har i den senere tid signalisert at rammevilkårene i Kristiansand er uholdbare og at om det ikke kommer en avklaring snart, må de vurdere hvorvidt det er rom for dem i Kristiansand.

Vi leser i media at Ordføreren vil fremskynde avklaringen rundt lydproblematikken som næringsliv, kulturliv og serveringsbransjen etterspør. Vi håper at ordføreren nå vil overføre ord til handling og be administrasjonen utrede den mye omtalte "rocke-ringen".

På bakgrunn av dette spør jeg ordføreren:  
Hvordan vil Ordføreren sikre at Kristiansand blir en levende kulturby med et mangfoldig konserttilbud?

Vil ordføreren be administrasjonen vurdere å fjerne eller endre dagens lydgrense i deler av sentrumskjernen i Kvadraturen?

Vil ordføreren ta initiativ til å utrede "rocke-ring"- alternativer slik at bystyret kan få saken til behandling til bystyret 13.05.2009.?

