

REFERAT |KRS| Bystyret (2007-2011) d. 10-09-2008

Møtedato Onsdag d. 10. september 2008 kl. 17:00

Møtested

Indholdsfortegnelse

Interpellasjon fra repr. Dag Vige og Astrid Bekkenes, V, vedr. "En historisk begivenhet - 16 åringer	3
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behov for en ny Kvadraturplan i Kristiansand"..	6
Fritak for kommunale verv - søknad fra Kristine Birkeland, H.....	8
Fritak fra kommunale verv - søknad fra Liv Kari B. Tønnessen.....	11
Fritak for politiske verv - søknad fra Astrid Melissa Lesamana, SV.....	14
Fritak for Kommunalutvalg og Formannskap - søknad fra Cecilie Frivold, H.....	17
Fritak for verv som medlem i helse- og sosialstyret - søknad fra Inger Skeie H ansen.....	20
Voie senter - regulering.....	23
Dallonaveien 3 - reguleringsplan.....	31
Forslag til reguleringsplan for Bergtoras vei - barnehage. Sluttbehandling.....	37
Forslag til reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D - omregulering. Sluttbehandling.....	44
Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Sluttbehandling.....	50
Avfallsplan for Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS og eierkommunene Kristiansar	63
Plan- og bygningslovens kap IX- Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl § 109.....	69
2. gangsbehandling av reguleringsplan.....	75
Forslag til reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden - Lauvåsen, gang-sykkelvei. Sluttbehandling....	83
Startlån 2008.....	91
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Innpåslitne tiggere og det stadig økende tilbud o	94
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Reisevirksomheten til fokevalgte og ansatte i Kr	96
Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Kilden uten styring?".....	98
Kjøp av Kirkegt 2 D.....	100

Punkt 128/08: Interpellasjon fra repr. Dag Vige og Astrid Bekkenes, V, vedr. "En historisk begivenhet - 16 åringer får anledning til å stemme ved valget 2011".

Bilag

hør_debatten-sak128-08

16-årsStemmerettInterpellasjon.doc



Dato: HUSK DATO!
Saksnr.: 200809210-2
Arkivkode E: 010
Saksbehandler: Per Sigurd Sørensen

Saksgang
Bystyret

Møtedato
10.09.2008

Interpellasjon fra repr. Dag Vige og Astrid Bekkenes, V, vedr. "En historisk begivenhet? 16 åringer får anledning til å stemme ved valget 2011".

INTERPELLASJON

En historisk begivenhet?

16-åringer får nå anledning til å stemme ved valget i år 2011. I nær fremtid legger regjeringen frem forslag om at en skal gjøre forsøk med dette i noen kommuner. Venstre har siden midten av 1990-tallet arbeidet for å gi 16-åringene stemmerett, og vi gleder oss over at det er en holdningsendring på gang. Tiden er etter vårt syn svært moden for å ta ungdom på alvor ved å gi dem det ansvar det er å delta i valg. Kristiansand er kåret til "Årets barne- og ungdomskommune 2007". Det gir inspirasjon. I fortsettelsen av det utfordrer vi ordføreren og byens folkevalgte med følgende spørsmål:

Bør Kristiansand søke om å bli forsøkskommune og prøve ut stemmerett for 16-åringer ved valget i år 2011?

Undersøkelser viser at ungdom er mindre politisk aktive enn andre grupper. Derfor har Kristiansand aktivt arbeidet for å utvikle den demokratiske bevissthet blant barn og unge.

- Bystyret har vedtatt at demokratiforståelsen blant barn og unge skal økes ved å strukturere opplæringen og demokratiarbeidet i tilknytning til klassens time.
- Bystyret har vedtatt, og det er allerede opprettet, et ungdomsutvalg som i dag har fast sekretær. Utvalget er tildelt budsjettmidler og arbeider meget aktivt.
- I alle plansaker som berører ungdom, er elevrådene fast høringsinstans.
- Kristiansand var banebrytende ved tidlig å opprette stilling som "Barn og unges representant". Det er i etterkant blitt en lovbestemt funksjon for alle kommuner.

- Kristiansand bystyre har vedtatt at kommunen skal være pilotkommune i forhold til å prøve ut og utvikle metoder innenfor området "e-demokrati".
- Både oppvekststyret og kulturstyret har to faste representanter fra Kristiansand ungdomsutvalg i sine møter.
- Ved utarbeidelse av kommunedelplaner og kommuneplanen har barn og unge vært sterkt involvert.
- Kulturretaten involverer ungdom for å styre aktivitetene i grendehusene. Det som skjer på Samsen, er på mange måter unikt, med et stort mangfold.

I videregående skole arbeider en også aktivt for å øke kunnskap og engasjement for folkestyret. Det arrangeres en årlig konferanse for elevrådene. "Ministortinget" illustrerer engasjementet.

Barneombudet anbefaler stemmerett for 16-åringer. I Tyskland er det gjort forsøk med 16-årig stemmerett, og det har ført til økt engasjement. 16-åringer betaler skatt, kan bli satt i fengsel og kan sitte i offentlige råd og utvalg, men får ikke stemme på politiske parti ved valg. Det kan Kristiansand kommune nå gjøre noe med.

Kristiansand 20. juni 2008

Dag Vige og Astrid Bekkenes

Punkt 129/08: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behov for en ny Kvadraturplan i Kristiansand".

Bilag

hør_debatten-sak129-08

Saksgang
Bystyret

Møtedato
10.09.2008

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Behov for en ny Kvadraturplan i Kristiansand".

Demokratene har fått en rekke henvendelser på manglende koordinering av de ulike planene som finnes for utbygging av kvadraturen. Det som har vært den utløsende faktor for henvendelsene er utbyggingen av kasernen, høybygg i Festningsgata, Meieritomta, Elvegata og fasaderiving i Posebyen, som alle ble vedtatt med dispensasjonen og er derfor i strid med gjeldene planer. Det siste er Venstres utspill om å bygge en skyskraper på Lagmannsholmen. Nåværende kvadraturplan og murbyplan er derfor ikke god nok for å møte presset på utbygging i kvadraturen.

Er ordføreren enig med Demokratene i at det nå er behov for en ny kvadraturplan?

Kristiansand 9.juli 2008.

Vidar Kleppe
Bystyrerepresentant for Demokratene.

Punkt 130/08: Fritak for kommunale verv - søknad fra Kristine Birkeland, H.

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak130-08



Dato: 1408.2008
Saksnr.: 200810933-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

20.08.2008
10.09.2008

Fritak for kommunale verv - søknad fra Kristine Birkeland, H.

Kristine Birkeland, H, har i e-post av 6. august i år søkt om fritak for de politiske verv hun har i Kristiansand kommune. Hun har fått fast jobb i Bykle kommune og er flyttet fra byen. Hun har følgende verv:

Varamedlem til: Bystyret, Byutviklingsstyret, Midt-Agder friluftsråd, Kristiansand Parkeringsskaps styre, Sandriphæia fritidspark. For bystyret gjelder vanlige opprykksregler. Valg til Midt-Agder friluftsråd/Sandriphæia fritidspark gjøres av Valgkomiteen og fremmes som egen sak. Byutviklingsstyret og Parkeringsselskapets styre velges av Bystyret.

Nåværende sammensetning:

Byutviklingsstyret:

Leder: Skaara, Grete Kvelland (KRF)

Nestleder: Lund, Hans Otto (H)

Medlemmer

1. Paulsen, Aase G, AP
2. Hopland, Leif Oskar, AP
3. Horve, Hans Petter, MG

4. Lund, Hans Otto, H
5. Nilsen, Julie, SP

6. Helland, Beate, FRP
7. Storbukås, Stian, FRP

8. Skaara, Grete K., KRF
9. Omdal, Arvid, KRF

Varamedlemmer

- | | |
|-----------------------|---|
| For nr. 1,
2 og 3: | 1. Drange, Mona Elen, SV
2. Evensen, Ivan, AP
3. Engen, Herdis M., AP
4. Johannessen, Roald, AP
5. Dørum, Elfie, AP |
| For nr. 4
og 5: | 1. Andve, Espen, H
2. Birkeland, Kristine, H
3. Hansen, Inger Skeie, H
4. Aurebekk, Nils, SP |
| For nr. 6
og 7: | 1. Rasmussen, Rune, FRP
2. Kvitli, Solveig, PP
3. Østeby, Per Chr., FRP
4. Fredheim, Helene B. FRP |
| For nr. 8
og 9: | 1. Sødal, Harald, KRF
2. Frigstad, Lillian, KRF
3. Godtfredsen, Ole F. KRF
4. Stray, Bjørg, KRF |

Kristiansand Parkeringsseselskaps styre:

Leder: Paulsen, Aase G (AP)

Nestleder: Karlsen, Vidar (KRF)

Medlemmer

1. Fjell, Axel, H

2. Paulsen, Aase G, AP

3. Karlsen, Vidar, KRF

4. Rasmussen, Rune, FRP

5. Birkreim, Åse,
(ans.repr.)

Varamedlemmer

For nr. 1: 1. Birkeland, Kristine, H

2. Vige, Dag, V

For nr. 2: 1. Hopland, Leif Oskar, AP

For nr. 3: 1. Stray, Bjørg, KRF

2. Godtfredsen, Ole F. KRF

For nr. 4: 1. Helland, Beate, FRP

2. Hulaas, Halvor, FRP

3. Andersen, Sissel, FRP

4. Østeby, Per Chr., FRP

Bystyret

Varamedlem nr. 14 Karina Udnæs, flytter opp en plass. Nytt varamedlem nr. 14 (siste) blir Ragnhild Hald.

Kl § 15,1 må anvendes i dette tilfelle: "... Hvis tap av valgbarhet skyldes registrert utflytting fra kommunen eller fylkeskommunen for to år eller mindre, trer vedkommende ut av vervet for den tid utflyttingen varer." Ettersom Kristine Birkeland har fått fast stilling, regner en med at utflyttingen varer mer enn to år.

Forslag til vedtak:

1. Søknad fra Kristine Birkeland, H, om fritak fra politiske verv i Kristiansand innvilges.
2. Følgende nyvalg foretas:
Byutviklingsstyret: Nytt varamedlem nr. 2 for Høyre:
Parkeringsselskapets styre: Nytt varamedlem nr. 1 for Høyre:
Bystyret: Varamedlem nr. 14 Karina Udnæs, rykke opp en plass. Nytt varamedlem nr. 14 (siste) blir Ragnhild Hald.
3. Fritak/nyvalg gjelder for resten av denne valgperioden.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Skr.

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Søknad fra Kristine Birkeland

Punkt 131/08: Fritak fra kommunale verv - søknad fra Liv Kari B. Tønnessen.

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 23.07.2008
Saksnr.: 200810470-3
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

20.08.2008
10.09.2008

Fritak fra kommunale verv - søknad fra Liv Kari B. Tønnessen, AP.

Liv K. B... Tønnessen, AP, har i e-post av 18. juli 2008 meldt at hun er flyttet fra kommunen den 1. juli og ber seg samtidig fritatt for samtlige politiske verv i kommunen.

I denne valgperioden er hun medlem av Eldrerådet og varamedlem til styret i Boligstiftelsen Kongens Senter- Eldres Hjem (se egen sak til Valgkomiteen).

Nåværende sammensetning i Eldrerådet:

Medlemmer

1. Grete Wathne, NPF
2. Ivar Gravelseter, NPF
3. Tor Johan Mathisen, H
4. Liv Kari B.Tønnessen, AP
5. Ernst Henry Eriksen, PP
6. Henriksen, Per, KRF
7. Randi Førde Roll-Lund, FRP

Varamedlemmer

- For nr. 1: Tor Svein Skogen, NPF
- For nr. 2: Ragnhild Eikås, NPF
- For nr. 3: Inger Lise Kristiansen, H
- For nr. 4: Arnold Olsen, SV
- For nr. 5: Anne Lise Fladlid, PP
- For nr. 6: Gyda Spinnangr, KRF
- For nr. 7: Halvor Hulaas, FRP

Ved utflytting fra kommunen trer vedkommende ut av vervet for den tid utflyttingen varer (KI. § 15). I dette tilfelle gjelder fritaket for resten av valgperioden. Det er Bystyret som velger Eldrerådet.

Forslag til vedtak:

1. Søknad fra Liv Kari B. Tønnessen, AP, om fritak for verv som medlem i Eldrerådet innvilges.

2. Som nytt medlem nr. 4 velges:
3. Fritak/nyvalg gjelder for resten av inneværende valgperiode.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Skr.

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 132/08: Fritak for politiske verv - søknad fra Astrid Melissa Lesamana, SV

Bilag

Saksprotokoll

Hoveddokument



Dato: 23.05.08
Saksnr.: 200804024-13
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

20.08.2008
10.09.2008

Fritak for politiske verv - søknad fra Astrid Melissa Lesamana, SV

Astrid M. Lesamana, SV, har i brev av 8. mai -08 søkt om fritak for sine politiske verv grunnet studier i utlandet. Det er ikke opplyst hvor lenge hun blir borte. Hun er heller ikke registrert utflyttet fra kommunen.

Kommunelovens § 15.1 åpner for at en person kan tre inn i vervet igjen dersom registrert utflytting ikke varer mer enn 2 år.

Hun er medlem i Helse- og sosialstyret og 1. varamedlem til Bystyret for SV. For Bystyret gjelder vanlige opprykksregler, Godratholla Golshan blir 1. varamedlem.

Sammensetningen i Helse- og sosialstyret er slik:

Leder: Sandvik, Geir (KRF)

Nestleder: Reinhardt, Salve (H)

Medlemmer

1. Henriksen, Kari, AP
2. Langeland, Eirik D., AP
3. Lesamana, Astrid M., SV

4. Hulaas, Halvor, FRP

5. Refsnes, Wencke, PP

6. Reinhardt, Salve, H
7. Hansen, Inger Skeie, H

8. Sandvik, Geir, KRF
9. Stray, Bjørg, KRF

Varamedlemmer

- For nr. 1, 2, 3: 1. Antonsen, Charlotte, AP
2. Grøttum, Kjell A., AP
3. Torjussen, Randi, AP
4. Solvang, Bernt O. K. AP
5. Gjerustad, Turid, AP
- For nr. 4: 1. Fredheim, Helene FRP
2. Andersen, Sissel, FRP
3. Flørnes, Alf S. A., FRP
- For nr. 5: 1. Eriksen, Ernst Henry, PP
2. Kvitli, Solveig, PP
3. Køhn, Helmer A., PP
- For nr. 6, 7: 1. Dalene, Bjørg, H
2. Mathisen, Tor Johan, H
3. Kristiansen, Inger Lise, H
4. Saga, Espen, H
- For nr. 8, 9: 1. Karlsen, Vidar, KRF
2. Fjeldstad, Hilde M. KRF
3. Høyland, Frode, KRF

Medlemmer

Varamedlemmer

4. Guttormsen, Lilli KRF

Forslag til vedtak:

1. Astrid Melissa Lesamana, Sv, fritas for vervet som medlem av Helse- og sosialstyret og for varamedlemsvervet til Bystyret. Dersom hun vender tilbake innen 2 år, trer hun inn i vervene igjen.
2. Følgende nyvalg foretas:

Bystyret: 1. varamedlem, Godratholla Golshan. Nytt siste varamedlem blir Magne Aasheim Knudsen, SV (opptrykk).

Helse- og sosialstyret:

Nytt medlem nr. 3:

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Sekretær

Trykte vedlegg: Søknad av 8.mai 2008

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 133/08: Fritak for Kommunalutvalg og Formannskap - søknad fra Cecilie Frivold, H.

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak130-08

Vedlegg

Hoveddokument

Vedlegg

Hoveddokument



Dato: 02072008
Saksnr.: 200809769-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Bystyret
Valg- og Honorarkomiteen

Møtedato

10.09.2008
20.08.2008

Fritak for Kommunalutvalg og Formannskap - søknad fra Cecilie Frivold, H. Suppleringsvalg.

Cecilie Frivold, H, søker i brev av 17. juni 2008 om fritak fra vervene som medlem i Kommunalutvalg og Formannskap. Begrunnelsen er økt arbeidsbelastning med mer reising og fravær fra byen.

Kommunelovens §15.2 lyder: "Kommunestyret og fylkestinget kan etter søknad fritta, for et kortere tidsrom eller resten av valgperioden, den som ikke uten uforholdsmessig vanskelighet eller belastning kan skjøtte sine plikter i vervet." I kommentarene til denne paragrafen står: "Fritaksgrunn vil i første rekke være søkerens arbeidsforhold, helsetilstand, familiesituasjon eller andre tungtveiende velferdsgrunner som gjør det urimelig byrdefullt å oppfylle de plikter vervet medfører."

Dersom Cecilie Frivold fritas, må det foretas suppleringsvalg til de to utvalgene. Nåværende sammensetning for Høyre:

Kommunalutvalget:

Medlemmer:

1. Per Sigurd Sørensen
2. Cecilie Frivold

Varamedlemmer:

1. Inger Skeie Hansen
2. Hans Otto Lund
3. Espen Saga
4. Ellen Skeie Hansen

Formannskapet:

Medlemmer:

1. Per Sigurd Sørensen
2. Cecilie Frivold
3. Inger Skeie Hansen

Varamedlemmer:

1. Hans Otto Lund
2. Espen Saga
3. Axel Fjell
4. Ellen Skeie Hansen
5. Randi Haukom

Forslag til vedtak:

1. Søknad fra Cecilie Frivold, H, om fritak for vervene som medlem i Kommunalutvalget og Formannskapet, innvilges.

2. Det foretas følgende suppleringsvalg:

Kommunalutvalget:

Nytt medlem:

Formannskapet:

Nytt medlem:

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Skr.

Trykte vedlegg: Søknad av 17.06.08

Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 134/08: Fritak for verv som medlem i helse- og sosialstyret - søknad fra Inger Skeie H ansen.

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 14.08.2008
Saksnr.: 200810749-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

Saksgang

Valg- og Honorarkomiteen
Bystyret

Møtedato

20.08.2008
10.09.2008

Fritak for verv som medlem i helse- og sosialstyret - søknad fra Inger Skeie Hansen.

Inger Skeie Hansen søker i brev av 5. august i år om fritak for vervet som medlem av helse- og sosialstyret. Hun viser til at hun har overtatt vervet som gruppeleder for Høyre og at hun, under forutsetning av at Cecilie Frivolds søknad om fritak fra Kommunalutvalget innvilges, er Høyres kandidat som nytt fast medlem i Kommunalutvalget. Denne omstruktureringen i Høyres gruppe fører til betydelig økt arbeidsbyrde for søker.

Nåværende sammensetning i Helse- og sosialstyret:

Leder: Sandvik, Geir (KRF)

Nestleder: Reinhardt, Salve (H)

Medlemmer

1. Henriksen, Kari, AP
2. Langeland, Eirik D., AP
3. Lesamana, Astrid M., SV

4. Hulaas, Halvor, FRP

5. Refsnes, Wencke, PP

6. Reinhardt, Salve, H
7. Hansen, Inger Skeie, H

8. Sandvik, Geir, KRF
9. Stray, Bjørg, KRF

Varamedlemmer

- For nr. 1, 2, 3:
1. Antonsen, Charlotte, AP
 2. Grøttum, Kjell A., AP
 3. Torjussen, Randi, AP
 4. Solvang, Bernt O. K. AP
 5. Gjerustad, Turid, AP
- For nr. 4:
1. Fredheim, Helene FRP
 2. Andersen, Sissel, FRP
 3. Flørnes, Alf S. A., FRP
- For nr. 5:
1. Eriksen, Ernst Henry, PP
 2. Kvitli, Solveig, PP
 3. Køhn, Helmer A., PP
- For nr. 6, 7:
1. Dalene, Bjørg, H
 2. Mathisen, Tor Johan, H
 3. Kristiansen, Inger Lise, H
 4. Saga, Espen, H
- For nr. 8, 9:
1. Karlsen, Vidar, KRF
 2. Fjeldstad, Hilde M. KRF
 3. Høyland, Frode, KRF
 4. Guttormsen, Lilli KRF

Det er KI § 15.2 som er aktuell i denne forbindelse: "Kommunestyret kan etter søknad fritas, for et kortere tidsrom eller resten av valgperioden, den som ikke uten uforholdsmessig vanskelighet eller belastning kan skjømte sine plikter i vervet."

Forslag til vedtak:

1. Inger Skeie Hansen, H, fritas for vervet som medlem av Helse- og sosialstyret.
2. Følgende velges som nytt medlem nr. 7:
3. Fritak/nyvalg gjelder for resten av inneværende valgperiode.

Tor Sommerseth
Rådmann

Arnhild T. Egeland
Skr.

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Søknad fra Inger Skeie Hansen

Punkt 135/08: Voie senter - regulering

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak135-08

Revidert beskrivelse reg.plan gnr 11 bnr 242

illustrasjonsplan

voie reguleringsplan

Oversiktskart

saksprotokoll

Solstudie

Reviderte bestemmelser

Voiestøy

Situasjonsplan



Dato: 02.03 2008
Saksnr.: 200701815-34
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
19.06.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Voie senter - Sluttbehandling.

Sammendrag

Arkitekt Lauvland fremmer på vegne av Skonnertveien 2B AS plan for Voie senter. Planen omfatter området begrenset av Steindalen/ Skonnertveien og eks. bebyggelse mot syd/vest. I fortetningsrapporten fra 1999 anføres for området at" fortetningsarealet er knyttet til sanering og ombygging av eks bygningsmasse og omdiponering / urbanisering av ubebygget areal. Potensialet er anslått opp mot 80 – 100 boenheter.

Planen viser dagligvarebutikk mot nord. Et større bygg i inntil 6 etasjer er vist sentralt i området og inneholder forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingslokale , barnehage) I etasjene fra 2-6 skal være boliger.

Byutviklingsstyret vedtok den 20.12 2007 å legge planen ut til offentlig ettersyn. Det kom innmerknader fra naboer som gikk på solforhold, innsyn, trafikk og byggehøyde. De offentlige instanser hadde merknader til lekeområder, balløkke og rekkefølgekrav til disse.

Fortetningsrapporten fra 1999 anslår et potensiale på 80 – 100 leiligheter. Teknisk direktør er av den oppfatning at man må opp i slikt volum, for å gi utbyggingen den tyngden som trengs for å få et levedyktig senter. Det bør derfor aksepteres å bygge i den høyde som er foreslått.

Adkomst til p-kjeller går på kommunal vei av normal standard og har tilfredstillende kapasitet til å ta den trafikk som vil være til og fra byggets p-kjeller. Det er vist kortidsparkering mot Skonnertveien i plan med denne.

Vedrørende solforhold viser de fremlagte soldigram at boliger øst for Skonnertveien får noe redusert sol ettermiddag høst/vår.

Voie senter har de senere år fått redusert sin betydning som et samlet senter for Voie. En utvikling av området med nye butikker, barnehage, forsamlingslokale, samt boliger vil vitalisere senteret og skape gode og trygge forhold både for eks. og nye beboere.

Rækkefølgekrav er tatt inn for økt kapasitet på Vågsbygdveien, bygging av gang./sykkelsti i Steindalen samt opparbeidelse av balløkke og lekeplass.

Teknisk direktør anbefaler planen godkjent.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Voie senter sist datert 06.11 2007, med bestemmelser sist datert 26.05 2008
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Voie senter, sist datert 06.11 2007
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Voie senter, sist datert 26.05 2008
5. Illustrasjonsplan
6. Planbeskrivelse
7. Soldiagram
8. Støyvurdering
9. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

Sakspermen

Bakgrunn for saken :

BAKGRUNN FOR SAKEN

Arkitekt Lauvland fremmer på vegne av Skonnertveien 2B AS plan for Voie senter. Planen omfatter området begrenset av Steindalen/ Skonnertveien og eks. bebyggelse mot syd/vest. I fortetningsrapporten fra 1999 anføres for området at” fortetningsarealet er knyttet til sanering og ombygging av eks bygningsmasse og omdiponering / urbanisering av ubebygget areal. Potensialet er anslått opp mot 80 – 100 boenheter.

Tidligere saksgang

Planen er behandlet av byutviklingsstyret den 20.12 2007.

Planens innhold

Planen viser dagligvarebutikk mot nord. Et større bygg i inntil 6 etasjer er vist sentralt i området og inneholder forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (forsamlingslokale , barnehage) I etasjene fra 2-6 skal være boliger.

Dagens situasjon

Senteret har i dag liten aktivitet. Rema 1000 har butikk i nord på tidligere bensinstasjonstomt. Tidligere butikkarealer mot Skonnerveien benyttes midlertidig til bruktbbutikk, mens barnehage/ forsamlingshus mot vest er nedbrent.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen

Senteret har ikke en størrelse som kommer inn under de forhold som er nevnt i fylkesplan vedrørende senteretablering.

Reguleringsstatus

Området er i gjeldene plan Voiebyen I datert 14.02 68 regulert til butikk.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Planforslaget kommer ikke inn under kriteriene for konsekvensutredning.

Senterstruktur

Området er i kommuneplan vist som områdesenter.

Miljøvern

Tiltaket skaper ikke støy

Kulturminner

Fylkeskonservator har ingen merknader i forhold til kulturminner

Estetikk

Bygget oppføres i inntil 6 etasjer nedtrappes til 4 etasjer. Bygget oppføres i hesteskoform. Nytt bygg vil få et moderne arkitektuttrykk med flatt tak og markere området som et senterområde.

Universell utforming

Næringsarealene, arealer for allmennyttig formål og boliger uformes med tanke på bevegelseshemmede. Tistrekkelige HC- parkeringsplasser etableres på både på bakkeplan og i p-kjeller.

Transport og infrastruktur

Området har en vel utbygget infrastruktur og ligger opp mot samlevei med kort avstand til riksvei. Området betjenes med buss like opp til området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke anført noen kritiske forhold.

Barn og unges interesser

Området er godt betjent med gang-/sykkelsti og trygg vei til skole og idrettsanlegg. Plan for gang-/sykkelvei langs Steindalen forventes ferdigbehandlet til høsten. Fårejønn og friarealet rundt denne rustes opp og sikres i samarbeid med kommunen.

Det anlegges sandlekeplass i tilknytning til barnehage. Eks. balløkke opprustes.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten er noe vanskelig de første årene - bedring forventes for ungdomsskoletrinnet fremover.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen gir ingen konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Det er viktig å styrke de mindre sentrene. Området er tatt inn i kommunens boligbyggeprogram. Utbyggingsavtale vil bli anbefalt inngått med utbygger.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.01 – 11.02 Det kom inn ... merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 21.01 2008

- Gir råd om at planen gis et rekkefølgekrav som sikrer grøntstrukturen istandsatt/opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det anbefales at universell utforming for byggearealene følges opp i en utbyggingsavtale.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Rekkefølgebestemmelse vedrørende balløkke tas inn i bestemmelsene.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 07.02

- Bemærker at de ikke er varslet om igangsetting av planarbeid. Viser derfor til uttalelse av 10.08 2004 til oppstartsmelding for Statoilstasjon. Gir faglig råd om at det knyttes rekkefølgekrav til opparbeidelse av balløkke og gang-/sykkelsvei gjennom området.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Rekkefølgekrav er tatt inn om balløkke og gang-/sykkelsti.

Statens Vegvesen, brev datert 8.02 2008

- Har ingen merknader til planforslaget.

Rådet for funksjonshemmede , brev datert 13.01

- Forventer at det blir 70 % universell utforming og tilgjengelighet for alle på hele området.

Samfunnsmedisinsk enhet datert 15.01

- Det er viktig at støykartlegging og anbefalingene blir fulgt opp. Næringsvirksomheter må ikke generere støy til boligene og heller ikke produsere lukt. Utomhusarealene må tilfredsstille krav til sol/lys og overholde krav til støy.

Telenor datert 14.02 :

Ingen merknader

Brev av 15.02 fra eier av Korvettveien 16:

- oppgradering av området ønskes velkommen. Et høybygg på 6 etasjer har aldri vært på tale og passer ikke inn i et villastrøk. En etasje på den kommersielle første etasjen vil gi en harmoniskhet.

Brev av 8.02 fra eier av Korvettveien 34 og 36.

- Høyde og omfang på bebyggelsen er betydelig sett i forhold til tidligere planer. Gjeldene plan har en høydebegrensning på 7,5 m. Foreslått høyde er et markant brudd med eks. bebyggelse og estetiske hensyn er ikke godt nok ivaretatt.

Reguleringsplanen med 85 nye boenheter vil forsterke de trafikkale utfordringer som preger bydelen. De stilles også spørsmål om hvordan foreldre skal parkere ved avlevering av barn til den planlagte barnehagen.

Det pekes på at det finnes virksomhet i eks. lokaler. Dette forsvinner ved evt. nybygg. Når dt gjelder Fåretjønnområdet var nabovarsel utsendt før planarbeidet ble påbegynt. Balløkkene er område som har ligget der "alltid".

Foreslått utbygging vil være til ulempe for dem med innsyn til boligene. Det bør ikke tillates blokkbebyggelse i området.

Brev av 8.02 fra eier av Korvettveien 38:

- Likelydende brev som nr. 34 og 36.

Brev av 4.03 fra eier av Korvettveien 18:

- Høyden på bygget er uakseptabelt. 3 etasjer lavere er passende. Innkjørsel til garasjeanlegget er uakseptabel. Stygt kryss med flere veier og avkjørsler. Solforholdene på kvelden for hennes eiendom blir markant dårligere. Betydelig verdiforringelse ved salg. Den nordre del av hennes tomt blir ikke attraktiv som egen boligtomt.

Brev av 11.02 fra Ytre Vågsbygd Nærmiljøutvalg:

- Voie senter har gjennom flere år fremstått som et område med negativ aktivitet. De senere år har det skjedd en positiv utvikling som skyldes ulike instansers innsats. YVN har ment at utbygging av Voie senter med en lavblokk og butikker vil forbedre områdets renome.

Det er stor utbygging i Voiebyen . YVN innser at et sted må folk bo og synes at Voie senter egner seg godt for bebyggelse med lavblokker med mangfold av ulike boenheter. Dette vil gi innbyggerne i Voie mulighet for å bo i området i alle livets faser.

En utbygging av senteret vil være miljøskapende på flere nivåer. De må legges føringer hva slags type mangfold som skal etableres slik at senteret blir et varig miljøskapende senter i ytre Vågsbygd.

Beklager at REMA bygget ikke er med i utbyggingen.

YVN har merknader til soldigram. Foreslår å utarbeide alternativet sol7skyggediagram basert på beboernes erfaringer samt et alternativ ved fjerning av en etasje.

Ny avkjørsel vil føre til økt støy for beboerne. Nedkjørsel til p-kjeller forslås flyttet nærmere Skonnerveien. Gjennomkjøring i Korvettveien må satnses med bom.

Bør settes rekkefølgekrav om bygging av gang-/sykkelsti i Steindalen før bygging i senteret igangsettes.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Fortettingsrapporten fra 1999 anslår et potensiale på 80 – 100 leiligheter. Plan-og bygningssjefen er av den oppfatning at man må opp i slikt volum for å gi utbyggingen den tyngden som trengs for å få et levedyktig senter. Det bør derfor aksepteres å bygge i den høyde som er foreslått. Ulempene for naboer mht sol vurderes utfra vedlagte soldigram ikke som vesentlige. En kan heller ikke se at naboene i Korvettveien skulle få ulemper med hensyn til innsyn.

Når det gjelder kjøreadkomst til boligblokken går denne på offentlig vei (Korvettveien) frem til nedkjørsel til p-kjeller. Det er ingen boliger og kun en avkjørsel på strekningen og siktforholdene til Skonnertveien er rimelig bra. Når det gjelder evt. stenging av Korvettveien er ingeniørvesenet skeptisk til dette, da man i så fall av hensyn til brøyting og renovasjon, vil måtte etablere vendhammere på hver side av stengslet.

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

Det har også vært avholdt orienteringsmøte for beboerne i området i regi av Velforeningen, der arkitekt, utbygger og representant for plan-og bygningsetaten møtte.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa en rekke ganger. De merknader gruppen har hatt er tatt til etterretning av arkitekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Fortettingsrapporten fra 1999 anslår et potensiale på 80 – 100 leiligheter. Plan-og bygnings-sjefen er av den oppfatning at man må opp i slikt volum for å gi utbyggingen den tyngden som trengs for å få et levedyktig senter.

Adkomst til p-kjeller går på kommunal vei av normal standard og har tilfredstillende kapasitet til å ta den trafikk som vil være til og fra byggets p-kjeller. Det er vist kortidsparkering mot Skonnertveien i plan med denne.

Vedrørende solforhold viser de fremlagte soldiagram at boliger øst for Skonnertveien får noe redusert sol ettermiddag høst/vår.

Voie senter har de senere år fått redusert sin betydning som et samlet senter for Voie. En utvikling av området med nye butikker, barnehage, forsamlingslokale, samt boliger vil vitalisere senteret og skape gode og trygge forhold både for eks. og nye beboere. Man får en opprusting av infrastrukturen med nye lekeplasser, balløkke og sykkelstier. I tillegg opprustes området rundt Fåretjønn. Gang-/sykkelsti langs Steindalen ned til Vågsbygdveien er under planlegging og vil sannsynlig gjennomføres innen neste år.

Rekkefølgekrav er tatt inn for økt kapasitet på Vågsbygdveien, bygging av gang.-/sykkelsti i Steindalen samt opparbeidelse av balløkke og lekeplass.

J.Berg Nilsen

Saksbehandler
26.05 2008

Punkt 136/08: Dallonaveien 3 - reguleringsplan

Bilag

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan

Situasjonskart

Oversiktskart



Dato: 02.06 2008
Saksnr.: 200804544-12
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
19.06.2008
10.09.2008

Dallonaveien 3 – Reguleringsplan - Sluttbehandling

Sammendrag:

I 2005 ble det igangsatt reguleringsarbeid for ovennevnte område. Den 8.11 ble det varslet oppstart av planarbeid. Ønsket fra grunneier var å foreta en fortetting av eiendommen. Grunneier vil innregulere en enebolig, 2 firemannsboliger og i tillegg lekeplass. Det er foretatt en utvidelse av veiareal langs tomten.

Eiendommen ligger sentralt, med kort vei til skole, barnehager og Vågsbygd senter.

Oppstart av planarbeid gjalt kun eiendommen Dallonaveien 3 og det ble under veis i planprosessen vurdert å utvide planområdet. Etter en konkret vurdering falt man imidlertid ned på at plan kunne fremmes for kun eiendommen Dallonaveien 3.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.04 – 05.05. Det kom inn 5 merknader. Offentlige instanser hadde ingen vesentlige merknader til planforslaget. Naboer protesterer mot stor utnyttelse, økt trafikk, tap av utsikt og innsyn.

Med hensyn til trafikk vises til at Dallonaveien sammen med Lillejordet er en rundkjøring som i dag har ca. 60 boenheter. Veinormalene for Kristiansand kommune viser at en en A1 vei som rundkjøring kan ha inntil 80 boenheter. Kapasiteten skulle derved være tilfredstillende.

Ved fortetning i bestående sentrale strøk vil man normalt få en noe større utnyttelse enn i området for øvrig. Boligene har tilfredstillende utearealer og parkering. Teknisk direktør finner derfor den foreslåtte utnyttelsen akseptabel.

Ulempene i form av tap av utsikt samt innsyn kan ikke ses å være vesentlige.

Området får en opprustning av infrastrukturen ved utvidelse av vei samt anlegging av offentlig lekeplass.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Dalonaveien 3 sist datert 22.02 2008, med bestemmelser sist datert 05.03 2008
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Dalonaveien 3 sist datert 22.02 2008
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Dolonaveien 3, sist datert...
5. Planbeskrivelse, sist datert 07.01 2008

Utrykte vedlegg

Sakspermen

Bakgrunn for saken :

I 2005 ble det igangsatt reguleringsarbeid for ovennevnte område. Den 8.11 ble det varslet oppstart av planarbeid. Ønsket fra grunneier var å foreta en fortetting av eiendommen. Oppstart gjalt kun eiendommen Dallonaveien 3 og det ble under veis i planprosessen vurdert å utvide planområdet. Etter en konkret vurdering falt man imidlertid ned på at plan kunne fremmes for kun eiendommen Dallonaveien 3.

Planens innhold

Grunneier vil innregulere en enebolig samt 2 firemannsboliger og i tillegg lekeplass.

Dagens situasjon

Eiendommen er i dag utbygget med en mindre enebolig, verksted, samt garasje.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er planområdet avsatt til område for boliger.

Reguleringsstatus: Området inngår i reguleringsplan for Dalona – Fiskå datert 02.10 1953.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Konsekvensutredning ikke påkrevd.

Miljøvern

Vei langs tomten har under 1000 ÅDT og er derfor ikke belastet med støy.

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ingen kritiske forhold.

Barn og unges interesser

Tomten er en privat boligtomt og er ikke nyttet til lekeareal for barn i området. Det er innenfor eiendommen avsatt lekeareal med sandkasse.

I kort avstand fra området er lett tilgjengelige tur/friluftsområder – Fiskåvannområdet. Idettsanlegget på Karuss ligger ca. 1 km fra tomten – skjermet adkomst. Ved Kjerrheia 8 finnes kommunal kvartalslekeplass.

Skole- og barnehagesituasjon

Barneskole vil enten være Vågsbygd skole eller Karuss. Ungdomsskole vil være Fiskå eller Karuss skole. Skolevei går via mindre trafikkerte veier og gang-/sykkelstier.

Det finnes flere barnehager i kort avstand fra tomten, både kommunale og private. Nærmeste barnehage er Karuss barnehage og åpen barnehage i Vågsbygd senter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Området er ikke tatt inn i utbyggingsprogrammet. Utbyggingsavtale vil sannsynligvis bli inngått.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.04 – 05.05. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 07.04

- De har ikke merknader til planen

Miljørettet helsevern, brev datert 04.04

- Ingen merknader til planen.

Rådet for funksjonshemmede datert 07.04

- Ingen merknader til planen

Eiere av Dallonaveien 2B, 4 og 11 datert 05.05

- Har full forståelse for utbygging/fortetting. Men en utbygging med 8 boenheter på en 700 m² tomt virker som en enorm utbygging i et eneboligområde. Det anføres av regulant at Dallonaveien er en lite trafikkert boligvei med god kapasitet og tilfredstillende trafikkavvikling. Det er godt utbygget gang-/sykkelveinett.

Dallonaveien er etter den store utbyggingen på Lillejordet de senere år blitt en mye mer trafikkert vei. Problemer med parkerte biler. Dallonaveien brukes også som gang –og sykkelsti for barn fra bla. Lillejordet til skoler og barnehager.

De mener det er uforsvarlig å bygge så mange boenheter i Dallonaveien. De mener det må fortettes med vett og ikke tillates så mange boenheter, som vil være trafikkfarlig. Det bør ikke dannes presedens vet at alle skal få bygge i sin hage.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Dallonaveien er en rundkjøring med ca. 60 boenheter i dag. Veien har en noe varierende bredde men vil forbi reguleringsområdet få en bredde på 6 m. Veinormalene for Kristiansand viser at en en A1 vei som rundkjøring (6m reguleringsbredde / 3,5 m asfalt) kan ha inntil 80 boenheter. Kapasiteten skulle derved være tilfredstillende. En kan heller ikke se at boligene i Lillejordet skulle ha noen fordel av å benytte Dalonaveien mot vest ut mot Ringveien.

Når det gjelder utnyttelse av tomta vil man ved fortetting i bestående strøk normalt få en noe større utnyttelse enn i området for øvrig. Plan-og bygningssjefen finner derfor den foreslåtte utnyttelsen akseptabel. Området får en opprustning av infrastrukturen ved utvidelse av vei samt anlegging av offentlig lekeplass.

Eier av Dallonaveien 5 datert 29.04 :

- Dallonaveien har i alle år vært et rolig og trygt område både for barnefamilier og eldre. De har forståelse for kommunens ønske om fortetting, dersom det vises hensyn til omgivelsene, smidighet og tilpassing til eks. bebyggelse.

Nytt bygg ønskes trukket mot nordøst /Dallonaveien utfra forholdet utsikt, innsyn, kjøring til og fra området samt vannledning.

8 boenheter vil redusere områdes atraktivitet og verdi. Dallonaveien har redusert bredde flere uoversiktlige kryss og utkjøringer. Stort antall barn ferdes på veien til og fra barnehage og skole.

Antall boenheter i ett bygg harmonerer ikke med området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Når det gjelder vei og kapasitet samt utnyttelse, vises til forrige kommentar.

Vedrørende utsikt vil nok de nye boligene gi reduksjon for bolig i Dallonaveien 5. Det planlegges imidlertid i et sentralt, tettbygd strøk, der man må påregne visse ulemper fra nabobebyggelse.

Nærmeste bolig i Dallonaveien 3 ligger ca. 15 m fra eks. bolig på Dallonaveien 5, og med 7 m til grense. Ulempene i form av innsyn anses derfor som små.

Oppsummering:

Vedrørende trafikk vises til at Dallonaveien er en rundkjøring som i dag har ca. 60 boenheter. Veien har en noe varierende bredde men vil forbi reguleringsområdet få en bredde på 6 m. Veinormalene for Kristiansand kommune viser at en A1 vei som rundkjøring (6m reguleringsbredde / 3,5 m asfalt) kan ha inntil 80 boenheter. Kapasiteten skulle derved være tilfredstillende.

Når det gjelder fortetting vil man i bestående strøk normalt få en noe større utnyttelse enn i området for øvrig. Boligene har tilfredstillende uteareler og parkering. Plan-og bygningssjefen finner derfor den foreslåtte utnyttelsen akseptabel.

Ulempene i form av tap av utsikt samt innsyn kan ikke ses å være vesentlige.

Reguleringsplanen anbefales godkjent.

J.Berg Nilsen
Saksbehandler.

02.06 2008

Punkt 137/08: Forslag til reguleringsplan for Bergtoras vei - barnehage. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

ROS

skisse

planbeskrivelse

reg.bestemmelser

Bergtorasvei Barnehage1

situasjonskart

oversiktskart



Dato: 30.05.2008
Saksnr.: 200703758-26
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
19.06.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Bergtoras vei - barnehage. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Reguleringsplanen stadfester dagens bruk av område, samtidig som den gir muligheter for en utvidelse av Bergtorasvei barnehage, slik at de midlertidige lokalene i Trollstuas klubblokaler, kan opphøre. Den planlagte utvidelsen av barnehagen fører altså ikke til noe utvidet kapasitet i første omgang, men planforslaget gir rom for ytterligere 100 m² utvidelse mot sør.

Planforslaget skal ta vare på de kvalitetene området har som et viktig friområde for boligområdene på Gimlekollen. Tretjønn med tilliggende grøntområde er viktig å ta vare på også for det biologiske mangfold. Dette skal være ivaretatt i reguleringsplan og bestemmelser. Planforslaget åpner for noe tilrettelegging langs regulert turvei som fører til Gimlekollen mediasenter. I kommuneplanen er området regulert til bebygd område, LNF – område med spesielle naturvern – og friluftsinnteresser av særlig høy verdi, samt vannareal for allmenn flerbruk.

Dagens klubblokaler vil ikke kunne brukes til forretning eller kontor, og det kan være en utfordring å skape fortsatt aktivitet i disse lokalene.

Planforslaget tar vare på området som et viktig friområde, samtidig som våtmarksområdene kan utnyttes til læring for skole og barnehage.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Bergtorasvei - barnehage, sist datert 05.05.2008, med bestemmelser sist datert 05.02.2008.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet, datert 12.02.2008
2. Situasjonsskart, datert 12.02.2008
3. Forslag til reguleringsplan for Bergtorasvei – barnehage, sist datert 05.05.2008
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for Bergtorasvei – barnehage, sist datert 05.02.2008
5. Planbeskrivelse, sist datert 05.02.2008
6. Skisseprosjekt, datert 05.02.2008
7. ROS – analyse, datert 31.10.2007

Utrykte vedlegg: Sakspermen

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

A7 Arkitekter as fremmer på vegne av Kristiansand kommune – Eiendom, forslag til reguleringsplan for Bergtorasvei Barnehage. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utvidelse av barnehagen med en avdeling, slik at dagens naturavdeling som holder til i midlertidige lokaler kan flytte sammen med eksisterende barnehage.

Planens innhold

I tillegg til å regulere dagens barnehage med noen utvidelsesmuligheter, stadfester planen dagens bruk av område som et friområde, med noen aktiviteter i form av ballspill på grusbane og ballbinge med tilhørende klubbhus, og et område som omkranser Tretjønn som er tilrettelagt med stier og gruset turvei.

Planområdet er på ca 38 daa hvorav ca 11 daa er regulert til friområde i vann.

Innenfor planområdet er det avsatt to tomter for henholdsvis barnehage B1 og idrettshuset Fr3. Tomtene er henholdsvis 3400 m² og 650 m² store. For barnehagen er det byggehjemmel for ca 800 m², slik at det i tillegg til planlagt utvidelse er muligheter for ytterligere ca 100 m². Felles parkering utgjør ca 900 m² som skal dekke både barnehagen og den aktiviteten som er i området. En planlagt utvidelse for barnehagens uteareal på ca 500 m², ble ikke innarbeidet i forslag til reg.plan som ble sendt på høring. En missforståelse fra konsulentens side gjorde at nytt forslag til reg.plan måtte sendes ut på ny begrenset høring.

Dagens situasjon

Reguleringsområdet er del av en grønn lunge i et boligområde med spredt bebyggelse. Området preges av Tretjønn som ligger i et kupert terreng. Vannet er skilt fra de omkringliggende boliger og veier, med grøntareal bestående av store furutrær, løvtrær, krattvegetasjon og planter som trives i vannkanten. Mens vannet blir omkranset av koller og høydedrag de fleste steder, ligger terrenget mot sørvest lavt og delvis bare en meter over vannspeilet.

Her ligger grusbanen, balløkka, parkeringsplasser, barnehage og Trollstua med squasbaner og forsamlingsrom. Atkomsten til så vel barnehagen, Trollstua og vannet er fra Bergtorasvei, over parkeringsplassen. Grusbanen er skilt fra veien med lave busker mens balløkka ligger på en liten kolle. Barnehagen ligger mellom grusbanen, vannet og Tretjønnveien. Mellom denne veien og barnehagen ligger en langstrakt kolle som skjermer barnehagen mot trafikkstøy.

2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

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

Forhold til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygde områder, områder med spesielle naturvern og friluftsinnteresser og vannareal for allmenn flerbruk. Området som barnehagen ligger i er innenfor bebygde områder og tiltaket er i tråd med kommuneplanen. LNF – område med særlig høy verdi og vannareal for allmenn flerbruk blir foreslått regulert til friområde og er også i tråd med kommuneplanen.

Satsingsområder:

- o Levekår og livskvalitet: Planforslaget sikrer føringer gitt i kommuneplanen hvor det skal sikres arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder. Grønnstrukturen videreutvikles og gir muligheter for korte avstander mellom boliger og grøntarealer.
- o Bærekraftig utvikling: Ved å videreutvikle gode tomter for fremtidige offentlige og allmenntilgjengelige funksjoner. Videreutvikle og ta vare på attraktive bymiljøer som eksempelvis offentlige rom og friområder.

Arealdelen:

- o Overordnede regningslinjer: Planen er i tråd med retningslinjene ved å tilby befolkningen lett tilgang til grønnstruktur, og mulighet til å bevege seg fra eget boligområde ut i friområde.
- o Grønnstrukturutredningen: Forslag til reg. plan er i tråd med grøntstrukturplanen som har satt av området som grøntstruktur 1 prioritet med avmerket turvei, der regulert turvei er gjenspeilet i planforslaget.
- o Biologisk mangfold og naturvern: Innenfor planområdet hvor det er regulert til friområde i vann med randsoner, er det i våtmarksområdet registrert rødlistearter. Hensynet til våtmarksområde er ivarettatt gjennom reguleringsbestemmelsene, hvor ingen inngrep kan foretas.
- o Miljøvern: Området ligger skjermet i forhold til Tretjønnveien og er ikke særskilt utsatt for støy.
- o Universell utforming: Det stilles de generelle krav til universell utforming som gjenspeiles i reg.bestemmelsene.

Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen: R.P.R for barn og unges interesser i planleggingen.

Gjeldende reguleringsplaner er:

Gimlekollen II; planID 143, vedtatt 10.03.1964 og er regulert til friareal, lekeplass, butikk, klubbhus og parkering

Gimlekollen III; planID 196, vedtatt 16.01.1969 og er regulert til friareal

Bergtorasvei Squash-hall; planID 396, vedtatt 13.07.1982 og er regulert til allmennyttig formål og kjøreveg

Bergtorasvei 40/555 og 40/556 – Gimlekollen mediasenter, planID 1081, vedtatt 24.10.2007 hvor det er tilrettelagt for inntil 31 nye leiligheter, og hvor turveg er regulert inn som kopler seg på turveg regulert i denne planen.

Risiko- og sårbarhetsvurdering: Det er satt i gang målinger av radon i grunnen og det skal tas hensyn til dette i henhold til de krav som gjelder.

Barn og unges interesser

Området er spesielt tilrettelagt for barn og unge med ballfelt, ballbinge, squash - hall og barnehage. Det er ikke lagt opp til noen utvidet bruk i forhold til dagens bruk av området, men barnehagen får utvidelsesmuligheter innenfor det området som allerede i dag er tatt i bruk. Ved å sikre området til friområde er det gitt muligheter til fortsatt utvikling av feltene til en aktiv bruk for barn og unge.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investeringsutgiftene med dette prosjektet ligger inne i vedtatt budsjett.

3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.02. – 28.03.2008. Det kom inn 7 merknader. En planlagt utvidelse for barnehagens uteareal på ca 500 m², ble ikke innarbeidet i forslag til reg.plan som ble sendt på høring. En missforståelse fra konsulentens side gjorde at nytt forslag til reg.plan måtte sendes ut på ny begrenset høring. og det kom ikke inn merknader fra denne høringen. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 14.03.08:

Våtmarksområdet vest i Tretjønn er registrert som et viktig område for biologisk mangfold, og i planforslaget er dette området regulert til, **friområde i vann**. For å signalisere viktigheten av området og for å sikre naturverdiene på en best mulig måte gir miljøvernavdelingen faglig råd om at området reguleres til **spesialområde naturvernområde i vassdrag**.

Det er forøvrig ingen merknader til utvidelsen av barnehagen, og miljøvernavdelingen er positive til at planforslaget sikrer et lokalt viktig grøntområde og friområde.

*Plan- og bygningsetatens kommentar: Parkvesenet har vurdert formålet, **friområde i vann** til å ivareta de interesser som er i området på en god nok måte, og ser ingen grunn til å sette ytterligere restriksjoner på bruken av området.*

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 06.03.07: Store deler av planområdet, Tretjønn og arealene som omkranser vannet, er foreslått regulert til offentlig friområde. Slik de vurderer saken ivaretar planforslaget friluftinteressene i området, og de har derfor ingen merknader til planforslaget.

<p>Statens vegvesen, brev datert 27.03.08 Statens vegvesen har ingen merknader til mottatt planforslag.</p>
<p>Gimlekollen og Fagerholt vel, brev datert 20.03.2008: Velforeningen har ingen anmerkninger til anlagt planforslag, og presiserer viktigheten av å bevare eksisterende friområde og stier slik planen viser. Utbygger bør sikre myke trafikkanter som krysser gang og sykkelstien, og som får kryssende trafikk ut og inn av parkeringsplassen. Radon er påvist i område med høye verdier og tiltak bør vurderes.</p> <p><i>Plan- og bygningsetatens kommentar: Frisiktsonene er dimensjonert etter de regler som gjelder for dette, og disse områdene skal være fri for vegetasjon. Radon er blitt målt og miljørettet helsevern konkluderer med at det ikke er påkrevd med ekstra tiltak.</i></p>
<p>Rådet for funksjonshemmede, brev datert 02.03.08: RFF mener det bør bli et tilrettelagt toalett i tilbygget, da det er langt til det eksisterende toalett. Utover dette har de ingen bemerkninger så lenge bestemmelsene 2.1.1 blir gjennomført.</p> <p><i>Plan- og bygningsetatens kommentar: Merknaden bør ivaretas i den videre prosjekteringsfasen.</i></p>
<p>Samfunnsmedisinsk enhet, miljørettet helsevern, brev datert 13.03.08: Nye planer og utvidelser av barnehager skal godkjennes etter forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v., og planene for utvidelse må derfor sendes miljørettet helsevern til godkjenning. Radonnivået for barnehager ble kartlagt for barnehager i 1999, og for Bergtorasvei barnehage, lå verdiene under tiltaksgrensen for eventuelt avbøtende tiltak.</p>
<p>I.K. Gimletroll, ved styreleder, brev datert 28.03.08: Bruken av klubbhuset blir redusert når nytt klubblokale bygges ved Prestehoiabananen, og squashhallen vil bli mindre attraktiv når nytt anlegg blir etablert på Spicheren. Kunstgressbaner i andre nærområder blir prioritert som treningsbaner, og bruken av området er blitt betydelig redusert. For å snu den negative utviklingen er det viktig å få oppgradert fotballbanen til kunstgressbane, og det krever samarbeid med kommunen. I tillegg må eksisterende bygg gis muligheter for bruk til allmennyttig formål, samtidig som det også tillates bruk til kontorer eller annen virksomhet.</p> <p><i>Plan- og bygningsetatens kommentar: Plan og bygningssjefen mener det ikke kan åpnes for kontor eller forretnings formål inne i område FR 3, og er kritisk til en annen utnyttelse av området en dagens bruk. Mediahøyskolen har lokaler som også kan benyttes av lokale foreninger, og det vil være en utfordring å skape aktivitet som kan opprettholde bruken av bygget.</i></p>

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

4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av dagens barnehage i Bergtorasvei slik at dagens leie av midlertidige lokaler i Trollstuas klubblokaler kan opphøre. Samtidig er det byggehjemmel for noe utvidelse, ved behov i framtida. Reguleringsplanen utvider dagens arealbruk med ca 500 m² utover dagens barnehagetomt, for å utvide utearealene i takt med antall barn som barnehagen økes med. Kvaliteten på friområdet rundt Tretjønn forringes ikke betydelig av denne utvidelsen. Friområdet er særs viktig for tiliggende boligområder som et område som tilbyr tilrettelagte aktiviteter i form av ballbinge, squash - hall og balløkke. Samtidig er det et område som må tas vare på som et nærområde med turmuligheter, og som kan utvikles noe med den gjennomgående turveien ned til mediasenteret som en viktig

skolevei til Presteheia for de gående og syklende. Våtmarksområdet skal bevares uten noen form for inngrep, for å ivareta de arter som holder til i slike biotoper.

Planforslaget legger til rette for en moderat utvidelse, samtidig som den sikrer de kvalitetene som dette viktige friområdet er, for nærområdet. Det er en utfordring å få til aktiviteter som kan opprettholde bruk av klubblokalene som er etablert innenfor området, samtidig kan det ikke tillattes endret bruk til kontor eller foretningsformål innenfor dette området. Lokalisering av slike formål anbefales ikke innenfor et etablert friområde, og bør lokaliseres til egnede steder hvor et aktivt næringsliv kan utvikles uten sjenanse for naboer.

Jøran Syversen, 30.05.2008

Punkt 138/08: Forslag til reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D - omregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

vedlegg 1.3

protokoll

ROS1

planbeskrivelse1

reg.bestemmelser1

reg.plan1

situasjonskart

oversiktskart



Dato: 26.05.2008
Saksnr.: 200705779-25
Arkivkode O: PLAN: 1162
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
19.06.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D - omregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Reguleringsplanen legger til rette for å gjennomføre tiltak knyttet til en rekkefølgebestemmelse til Lauvåsen planen hvor det heter: *"Bygninger kan ikke taes i bruk før gang-/sykkelvei langs Rv-41, fram til Timenesveien er ferdig bygget."* Ved å regulere gang/sykkelvei fram til Timenesveien, kan dette rekkefølgekravet bli innfridd. Planen legger også til rette for erstatning av det næringsareal, som går tapt ved bygging av gang/sykkelvei, ved å omregulere noe areal satt av til friluftsområde til næringsareal (se vedlegg 1.3). Noe av dette arealet er allerede tatt i bruk i dag. Dagens barnehage ligger på regulert boligareal, og er også tatt med i planen for å stadfeste dagens bruk med muligheter for noe utvidelse. Område F1, friområde stadfester dagens bruk til lek, og omregulerer et areal som i gjeldende reg.plan er satt av til barneinstitusjon. Planområdet ligger nordvendt ved Topdalsveien i nærheten av det nye krysset til Lauvåsen/Hånes, med Nøtteliten barnehage og friområde i Hveteveien på et platå ca 10 meter over Topdalsveien. I kommuneplanens arealdel er området satt av til bebygd område. Det er viktig å få på plass en sammenhengende gang/sykkelvei fra Timenes til Hamresanden, på en strekning som står foran store utbygginger, hvor man kan forvente stor trafikkvekst. Planforslaget har tatt høyde for en utvidelse av Topdalsveien til 4 felt.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D – omregulering, sist datert 06.05.2008, med bestemmelser sist datert 01.02.2008.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsjef

Trykte vedlegg

- 1.1 Oversiktskart over planområdet, datert 31.01.2008
- 1.2 Situasjonsskart, datert 31.01.2008
- 1.3 Dagens reguleringsstatus
- 1.4 Forslag til reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D – omregulering, sist datert 06.05.2008
- 1.5 Forslag til reguleringsbestemmelser for Hånes, felt E3 og areal D – omregulering, sist datert 01.02.2008.
- 1.6 Planbeskrivelse, sist datert 01.02.2008
- 1.7 ROS –analyse, datert 10.12.2007
- 1.8 Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak fremmer på vegne av Randesund Tomteutvikling AS forslag til reguleringsplan for Hånes, felt E3 og areal D.

Tidligere saksgang

Bakgrunnen for omreguleringen er rekkefølgekrav i forhold til Lauvåsen utbygginga, hvor et krav er at gang/sykkelvei skal være på plass til Timenesveien, før boliger kan tas i bruk.

Planens innhold/dagens situasjon

Reguleringsplanen legger til rette for omregulering av eiendom 63/482 fra friluftsområde til kontor/industri, som erstatning for tapt areal ved bygging av ny gang- og sykkelvei langs Topdalsveien. Dette er areal som delvis er tatt i bruk til næring i dag. Reguleringsplanen hjemler en senking av terrenget mot Topdalsveien ned til cote +30 for næringsområdet. Gang- og sykkelveien vil bli regulert frem til Timenesveien og kopler seg på regulert gang/sykkelvei i nord mot Lauvåsenkrysset. Området ved barnehagen foreslås omregulert fra bolig til offentlig bebyggelse i tråd med dagens arealbruk. Planen hjemler noe utvidelse av dagens barnehage, samt tilrettelegging for noe mer areal til parkering for barnehagen. Området opprinnelig avsatt til barnehage omreguleres til friområde, i samsvar med dagens bruk av området.

Reg.planen hjemler utbygging for:

Industri	BRA 4220 m ²
Kontor	BRA 200 m ²
Offentlig formål	BRA 880 m ²

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd areal.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

Vekst og verdiskapning: Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens satsingsområder ved at den legger til rette for næringsarealer, samtidig som den også

legger til rette for gode *levekår og livskvalitet* ved å regulere inn en utvidelse av barnehagen og stadfester dagens bruk til friområde.

Reguleringsstatus

Gjeldende reguleringsplan er:

Hånes, areal D, plan 286 og berørt areal er regulert til bolig, offentlig formål – barneinstitusjon og friluftsområde.

Hånes, felt E3, plan 463 og berørt areal er regulert til industri, friluftsområde.

- Tilstøtende reguleringsarbeider av betydning: Reg.plan for Lauvåsen, med kryssløsning, og bebyggelsesplaner til denne.
Rv 41. Hamresanden – Lauvåsen, g/s vei, plan 1129
- Det er gitt dispensasjon fra full utbygging av planfritt kryss, hvor det kun etableres rundkjøring med planfri gang/sykkelvei ved Topdalsveien mot Lauvåsen og Hånes. Dispensasjonen vedrørende kryss ved Topdalsveien og forbindelse til Hånes inkl. gang-/sykkelveier setter krav om at regulert tiltak skal bygges ut innen 5 år fra dagens dato (29.10.2007) eller innen oppføring av områdets tre hundre og første boenhet/utbygging av eiendom påbegynnes.
- Forslag til reg.plan har tatt høyde for en utvidelse av Topdalsveien til 4 felt, ved å innregulere 30 meters byggegrense fra dagens Topdalsvei.

Tematisk vurdering

Næringsareal

Retningslinjene i arealdelen har som mål å styrke en næringsakse som kan utvikle Kjevik flyplass, og arealer til næring langs Topdalsveien fra E 18 mot Kjevik kan bidra til dette. Reg.planen er i tråd med disse retningslinjene.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser store deler av det areal som er regulert til friluftsområde som grøntområde - førsteprioritet, og planen har således tatt hensyn til denne. Friluftsområdet har karakter som en buffersone som tar opp terreng og som virker som en grønn skjerm mellom boliger og vei/næringsarealer.

Estetikk

Reguleringsplanen gir føringer for estetikk, og området vil ved full utbygging ligge veldig sentralt og bli mer eksponert enn det er i dag.

Transport og infrastruktur

Styrking av gang/sykkelveien er en av intensjonene med planen, og planområdet for næring ligger lokalisert i nærheten av nytt hovedkryss ved Lauvåsen og E18. Planforslaget bedrer infrastrukturen i området samtidig som det foreligger planer for oppgradering i framtiden.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vil etableres nye skjæringer for deler av næringsområdene mot barnehage/friluftsområde. Det er ikke foretatt geotekniske vurderinger av disse skjæringene, da inngrepene ikke vil påvirke boligbebyggelse.

Barn og unges interesser

Næringsarealet som utvides noe er lokalisert i et område som er lite tilgjengelig for barn og unge. Det er viktig at skrenter sikres, da det vil bli høye skjæringer i vest mot bakenforliggende barnehage og friluftsområde. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. Barnehagen sikres utvidet areal for eventuell ekspansjon, og friområde og balløkke stadfester dagens bruk.

Universell utforming

Det stilles krav om at alle bygninger innenfor planområdet skal utformes etter kravene til universell utforming.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen påfører ikke kommunen noen direkte kostnader som følge av gjennomføringen av planen, men noen byggehjemler for boliger på kommunens grunn omreguleres til barnehage, og barneinstitusjon omreguleres til friområde i tråd med gjeldene bruk.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.03.2008 – 28.04.2008. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 23.04.2008.

Det kan være uheldig med barnehage så tett opp til et industriområde, men reguleringsbestemmelsene § 7.4 setter begrensninger på støy, trafikk, og annen forurensning. Ulempene ved plasseringen blir følgelig redusert.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Planforslaget bekrefter dagens bruk av område med plassering av barnehagen og næringsområde ved siden av hverandre, men på et betydelig nivå lavere ved Topdalsveien. Med hensyn på kjøring og bringing til barnehagen ligger ikke området gunstig plassert, men samtidig ligger det veldig usjenert til med lite annen trafikk.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.04.2008

Vest – Agder fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget.

Statens Vegvesen, brev datert 23.04.2008

Kort veiarm som er regulert til gang/sykkelvei fra Timenesveien mot Topdalsveien, føres direkte ut i veibane. Da det ikke er noe tilbud om gang/sykkelvei videre langs riksvei som fører mot kryss til Sørlandsparken, bør denne stenges. Veiarmen bør opprettholdes om gangvei fram til busstopp, men må stenges for syklende med en trafikksperre.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Plankartet har satt inn symbol som tilsier at denne veien skal stenges, men opprettholdes som gangvei til busstopp.

Rådet for funksjonshemmede (RFF), brev datert 01.04.2008

RFF har ingen merknader så lenge Universell utforming blir bærende.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Merknaden er imøtekommet i planforslaget.

Timenes velforening, brev datert 21.04.2008

Velforeningen bemerker at koplingen mellom Lauvåsen og Hånes ikke er optimal i forhold til at en bro over ved Hveteveien ville kople disse områdene sammen på en bedre måte.

De hevder også at gående/syklende fra Timenes mot Hamre vil måtte krysse Hånesveien i plan på den vestre avkjøringsrampen, noe som ikke er optimalt.

Timenesveien vil ved tilkopling av gang/sykkelveien kreve en utbedring med vendehammer som følge av trafikkøkningen og at veien skal stenges for gjennomkjøring.

Velforeningen vil at gang/sykkelveien langs RV 41 fram til Timeneskrysset forseres, samtidig

som gangs/sykkelveien bør legges på østsiden av Rv41.

En delstrekning fra Hveteveien til Timenesveien, er ikke vinterbrøytet, og ønsker en forklaring på dette.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Krysset ved Lauvåsen bygges med planfri overgang over Topdalsveien, og koples på ny samlevei opp til Hånes. (Hånesveiens forlengelse). Dette er vurdert som en god forbindelse mot Hånes, og det er ikke grunnlag for en ny vurdering av dette. Nåværende kryss vil for gående/syklende fra Timenes krysse Hånesveien i plan, men ved fullt utbygd kryss skal det anlegges undergang, for de gående/syklende. Dette er vurdert som tilstrekkelig i forhold til det trafikkgrunnlag som blir på denne strekningen i denne fasen. Den gang/sykeltrafikk som føres ut på Timenesveien vil ikke være av en slik økning at veien krever standardheving, men det må anlegges en vendehammer når veien stenges for gjennomgangstrafikk. Ingeniørvesenet vil foreta denne vurderingen, hvor vendehammer skal anlegges.

En strekning som går fra Hveteveien mot Timenesveien vil vinterbrøytes når ny gang/sykelvei anlegges og føres inn på Timenesveien.

Gang/sykkelveien er valgt lagt på sør/vest siden av Topdalsveien mot Hamre, da det vil sikre de fleste av dagens trafikkanter fra Hånes uten å måtte krysse Topdalsveien, samtidig som det ikke hindrer en fremtidig utvidelse av den samme veien.

Miljørettet helsevern, datert 22.04.2008

De forhold som miljørettet helsevern har tidligere bemerket er ivaretatt i planforslaget, og det er spesielt viktig at sikringsarbeid langs gang/sykkelveien gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Gang/sykkelveien innenfor planområdet vil ikke berøres av høye skjæringer, men de nødvendige sikringer skal gjennomføres for de områder som eventuelt berøres.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa og merknader derfra er ivaretatt i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget legger til rette for at Lauvåsen utbygginga kan innfri sine rekkefølgekrav og det blir en sammenheng i gang - /sykkelveisystemet fra Timenesveien mot Hamre når naboplanen også blir vedtatt. Det er viktig å etablere gode løsninger for de gående og syklende på en strekning som vil oppleve økt trafikk med de utbygginger som foreligger for Lauvåsen og Kjevik. Næringsområdet langs Topdalsveien vil ligge veldig sentralt ved full utbygging i området, og det er viktig å legge til rette for en renovering av området som i dag fremstår noe ustrukturert og lite tiltalende. Områdets plassering derimot tilsier ikke noen stor ekspansjon, med bl.a. krevende terreng i vest. En eventuell utvidelse av Topdalsveien til 4 felts vei setter begrensninger med stramme byggegrenser på 30 meter fra regulert Topdalsvei.

Nærheten til barnehagen og boliger i vest tilsier at det må stilles krav til støy og utslipp for virksomhet som kan etableres på disse arealene. Det er viktig at området sikres, da næringsområdet ligger inn i mot en skråning, og det kan bli noen høye skjæringer ved en ny arrondering av tomtene.

Planforslaget omregulerer byggehjemler fra bolig til barnehage, mens regulert barneinstitusjon omreguleres til friområde. Kommunen som grunneier mister noe byggehjemler, men friområdenes kvaliteter tilsier at dette er den beste løsningen for den etablerte bebyggelsen i området.

Saksbehandler, Jøran Syversen

Dato: 27.05.2008

Punkt 139/08: Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

detaljplaner13

detaljplaner11

hør_debatten-sak139-08

Planbeskrivelse

illustrasjoner

vedlegg1.2situasjonskart

reg.bestemmelser

ROS1

reg.plan1

velegg 1.3

vedlegg1.1oversiktskart.



Dato: 28.05.2008
Saksnr.: 200701308-49
Arkivkode O: PLAN: 1128
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
19.06.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Dyreparken. Sluttbehandling.

Sammendrag

Rambøll AS fremmer på vegne av Dyreparken Utvikling AS forslag til reguleringsplan for Dyreparken.

Reg.planen legger til rette for en utvidelse av Dyreparken. Dagens parkområde på ca 920 daa, som sammen med det nye området på ca 340 daa, vil parken utgjøre ca 1260 daa. Dette er arealer som er satt av til spesialområde – fornøylespark. En buffersone mellom markagrensa og Dyreparken er på ca 218 daa, hvor tilrettelegging av tiltak ikke er tillatt innenfor areal regulert til friluftsområde. Det nye området legger til rette for ca 1000 sengeplasser i delområder med tematisert overnatting, hvor aktiviteter er en del av tilbudet. Utover feltene for tematisert overnatting (felt 11, 13, 14 og 21), et Vitensenter (felt 15) og en villmarksleir (felt 17), er det ikke konkrete planer for nye attraksjoner innenfor det nye delområdet. I dagens Dyrepark er det planer om å renovere et område (felt 4), for anleggelse av en bondegård (Ku – toppen).

Reg.planen har byggehjemler for ca 60.000 m², hvor den høyeste utnyttelsen er lokalisert i områder nærmest inngangen i nord mot E 18. Planforslaget legger til rette for ca 900 nye p – plasser med mulighet for utvidelse med 600 i fjellanlegg.

Plan – og bygningsetaten har hatt møter og dialog med forslagstiller underveis i planarbeidet. Mange av de tilbakemeldinger som er gitt av administrasjonen er innarbeidet i planforslaget, og noen prinsipper som ønsket drøftet i høringsperioden er forholdet til friluftsliv og allmennhetens interesser, parkeringsareal og eierstruktur. Planforslaget legger til rette for en betydelig vekst av Dyreparken, og de kan befeste sin stilling som en landsdekkende temapark med ringvirkninger for hele landsdelens næringsliv, innenfor de rammer som planen hjemler.

Planforslaget er endret noe som følge av innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, hvor det er avsatt en sammenhengende sone til friluftsområde langs Langsvann, med utfartsparkering og tilrettelegging av en stitrasè. Intern flytting av noen utbyggingshjemler er også en følge av dette.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Dyreparken, sist datert 26.05.2008, med detaljert reg.plan for område 11 og 13, datert 26.05.2008, med bestemmelser sist datert 26.05.2008.
2. Reg.bestemmelsene tilføyes følgende pkt. under fellesbestemmelsene:
Fradeling eller seksjonering innenfor det enkelte delfelt er ikke tillatt.
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 bygningsjef

Trykte vedlegg

- 1.1 Oversiktskart over planområdet,
- 1.2 Situasjonkart
- 1.3 Reguleringsstatus, sørvest i området, med kommuneplan mot dagens reg.plan
- 1.4 Forslag til reguleringsplan for Dyreparken, sist datert 26.05.2008, med detaljert reg.plan for område 11 og 13, datert 26.05.2008
- 1.5 Forslag til reguleringsbestemmelser for Dyreparken, sist datert 26.05.2008
- 1.6 Planbeskrivelse, sist datert 26.05.2008
- 1.7 Illustrasjoner og skisser av delområde 11 og 13
- 1.8 ROS – analyse, datert
- 1.9 Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

For å møte fremtidens konkurranse, ønsker Dyreparken å styrke sin virksomhet ved å utvikle attraksjoner og overnattingsenheter, som skal videreutvikle og styrke dagens tilbud innenfor etablert parkområde. Parken vil fremstå som en enda mer komplett opplevelsesbedrift. Dyreparken ønsker spesielt å legge til rette for større kapasitet på overnatting både i forhold til drift av dagens park, men også knyttet til fremtidige attraksjoner som skal utvikles.

Tidligere saksgang

Det nye utbyggingsområdet er satt av i kommuneplanen som fremtidig bebygd område. Reg.plan for E 18 legger føringer for hovedadkomster inn i området, og skal ha tatt høyde for trafikk avviklingen inn til området. Dette er supplert med en delutredning for trafikksystemet, med tanke på utvidelsen av Dyreparken og særlig utviklingen av Sørlandsparken Øst. Resultatet av denne analysen, har satt krav til utvidelse av filterfelt fra E 18 i begge retninger inn mot planfritt kryss i nord.

Fastsetting av planprogram for Dyreparken ble vedtatt i BUS 27.09.07, i sak 288/07. Forslag til reg.plan med konsekvensutredning har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 01.02. – 14.03.2008.

Planens innhold

Planen legger opp til en utvidelse av Dyreparkens område med ca 340 daa, av disse er det områdene nærmest E 18 som er tenkt utnyttet mest effektivt. Konkrete planer foreligger for tre delområder som er tenkt utnyttet til såkalt tematisert overnatting, med ca 190 hytter/leiligheter for utleie. Område 11 er tenkt utnyttet med ca 80 hytter hvor tema er Piratlandsby. Område 13 legger til rette for ca 50 hytter og med tema Sørlandsby, mens område 21 har tema Nybyen, hvor ca 32 hytter for utleie er planlagt. Flere hytter vil inneholde to enheter. For eksisterende parkområde er det nært forestående planer for et område som skal transformeres til bondegård (Ku – toppen). Nåværende inngangsparti i syd, vil bli omdannet til kontor/service bygg for Dyreparkens virksomhet.

Det nye utviklingsområdet vil i hovedsak inneholde tilbud for overnatting med noen attraksjoner. Et område er satt av til Vitensenter, hvor den tekniske utviklingen med moderne teknologi er tenkt presentert på en interaktiv måte. Dyreparken vil også tilrettelegge for naturbaserte opplevelser, hvor det bl.a. åpnes for villmarks – leir og en marina med kano utleie. Eventuelle planer for badeland ligger inne som en mulighet, med areal avsatt i fjell for parkering, som en fremtidig aktivitet som krever bebyggelsesplan.

En buffersone mellom markagrensa og Dyreparkens utviklingsområde, er satt av som friluftsområde. Det areal som er satt av i kommuneplanen som LNF- område, og som ligger innenfor nedslagsfeltet for Vesvann (krisedrikkevannskilde), er også tatt med innenfor formål Dyrepark, med restriksjoner i forhold til nye tiltak som skal godkjennes av kommunen.

Dagens situasjon

Dagens område i Dyreparken er høyt utnyttet i delområdene 1 og 3 (Kardemomme by), mens område 5 med villmarksleieren har en lavere utnyttelse. Slik det har vært i de senere åra har delområder blitt renovert og erstattet av andre nyere aktuelle aktiviteter.

Området nordøst for dagens Dyrepark er det nye utviklingsområdet. Dette fremstår som et uberørt område, og bærer ikke preg av å være benyttet til aktivt friluftsliv. Noen gamle hytter ligger ned mot Grasvannet og Langsvannet, men er sterkt preget av forfall.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

RPR for samordnet areal - og transportplanlegging – Planforslaget styrker området nordøst i Sørlandsparken, som et område for opplevelser, og må sies å være i tråd med RPR for samordnet areal – og transportplanlegging. I tillegg til Dyreparken og Travparken er det nå planer for et Regnskog akvarie og et HoppeLoppeland, som vil bli lokalisert innbyrdes med korte avstander til hverandre. Det kan trekkes synergier ved å tilby kundegrunnlaget et bredere tilbud, utnytte parkeringsarealer mer effektivt og utnytte bygningsmassen mer effektivt over større perioder av året.

Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen

Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv, 2003- 2006.

Under kapittelet om, Prinsipper for arealforvaltning og friluftsliv, heter det bl.a: *"For alle vassdrag og vann må det vurderes en byggegrense på 50 til 100 meter. I tettsteder i tilknytning til vassdrag kan byggegrensen reduseres slik at ferdselsmuligheter og opprettholdelse av vegetasjonsbelte ivaretas".*

Dyreparken har delvis imøtekommet dette i revidert forslag til reg.plan ved å avsette et belte langs Langsvann til friluftsområde.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende bebygde områder, LNF - område og fremtidige bebygde områder. I planbeskrivelsen til kommuneplanen heter det i forhold til klyngedannelse og næringsakser; *"Områdene rundt Kristiansand Dyrepark forbeholdes næringsutvikling knyttet til opplevelse og turisme. Sammen med Sørlandsparken, Fritidsparken og Travparken utgjør hele området et regionalt tyngdepunkt innen næringsutvikling, reiseliv og opplevelser/fritidsaktiviteter."* Tilgrensende arealer i sør av planområdet er fremtidig ny E 18 som nå er under utbygging. I nord grenser planområdet til markagrensa som er regulert til LNF- område med særlig høy verdi. Området som er regulert til friluftsområde, i forslag til reg.plan, og areal som er satt av til nedslagsfelt for drikkevann innenfor parkområde i samme plan, er satt av til LNF – område i kommuneplanen, med særlig høy verdi. Etter plan – og bygningsetatens vurdering er planforslaget i tråd med kommuneplanens føringer.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- o Reguleringsforslaget bygger opp om Kristiansand som et landsdelssenter og styrker den regionale utviklingen.
- o Planforslaget er med på å befeste Dyreparkens posisjon med tanke på vekst og verdiskaping som gir store ringvirkninger for reiselivet og byens næringsliv.

Reguleringsstatus, tilgrensende planer

Lauvåsen, plan 804 med bebyggelsesplaner - *Boligplaner som vil benytte markaområde.* Sørlandsparken øst, i Lillesand kommune – *Store utbyggingsplaner for området genererer økt trafikk i nytt planfritt kryss ved E 18, men vil også føre til at det tvinges frem bedre kollektivdekning, for begge disse områdene som nå er under utvikling.*

Dyre - og fritidsparken, gnr 99, bnr. 15, plan 549, og er regulert til spesialområde, Dyre – og fritidspark.

E 18 Aust - Agder grense – Timenes, plan 883-1, og er regulert til offentlig trafikkområde, landbruksområde, fareområde, spesialområde – friluftsområde, kommunaltekniske anlegg, vegetasjonssone, opplagsplass for sjørøverskute

E 18 Aust - Agder grense – Timenes, plan 883 og er regulert til landbruksområde for berørt del.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Plan- og bygningsetaten vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Hovedpunktene i konsekvensutredningen omhandler:

Miljøtema:

Landskap/grøntstruktur/biologisk mangfold/friluftsliv

Landskapsanalysen har fått fram og synliggjort de viktigste elementene knyttet til naturverdier, rekreasjons – og friluftsverdier og landskapsverdier. Analysene gir noen føringer for hvordan det er mulig og begrense konflikter med noen kvaliteter som er i

området. Området kalt Langsåsen er markert som en viktig silhuett som bør bevares, og hvor tiltak frarådes. De større utbyggingsområdene er konsentrert i sør nærmere E 18 og ligger i 3 prioritets grøntstruktur. Området der Vitensenteret er tenkt plassert ligger på 2 prioritets grøntstruktur, på en kolle som anbefales bevart. Et spørsmål er om det vil være riktig og bebygge denne delen. Terrenngrep er gjort allerede, for deler av kollen ved etablering av rundkjøring.

Planområdet for tiltak, inkludert strandsonen, vurderes å ha liten verdi for rekreasjon og friluftsliv. Dette begrunnes med at området generelt er vanskelig å ta seg fram i. Landskapet er kupert og vegetasjonen er tett, og det er ikke tilrettelagte veier eller stier. Her har tiltakshaver foreslått noe utbygging, men det er viktig at de tar hensyn til landskapselementene.

En biotop for hvitryggspett kan bli truet ved utbyggingen, hvor området er foreslått brukt til naturbaserte aktiviteter. Selv om aktivitetene ikke behøver å innebære store inngrep i området, kan det få store nok følger for biotopen.

Vannkvalitet/vannmiljø

Vesvanns status som krisedrikkevannskilde, er forsøkt ivaretatt med å sette begrensninger innenfor nedbørsfeltet, i reg.planen. Vann – og avløpsenheten mener deres interesser blir tilstrekkelig ivaretatt med den status Vesvann har, og det vurderes på sikt å finne bedre løsninger, på denne siden av byen.

Dyreparken har et stort ansvar med å sikre seg mot utslipp som kan spre arter eller forårsake forurensning til tilgrensende vassdrag. De har iverksatt en rekke tiltak for å begrense og hindre slike konsekvenser, men det er lite forankret i reg.plan forslaget. Det er satt krav til miljøoppfølging, konkret når det gjelder område for sjøløvene. Her har Dyreparken fått krav til at tiltak må gjennomføres innen en tidsfrist. Det er påvist for høye verdier av nitrogen og fosfor i Barselvann som renner videre ut i Ånavassdraget. Det skal også videreføres tiltak for å kontrollere eventuelle utslipp til Grasvannet, for å kontrollere om E 18 utbyggingen er påvirket, eller om andre faktorer ved ny utbyggingen kan påvirke. Plan - og bygningsetaten synes kravene til oppfølging burde gjenspeiles i rekkefølgebestemmelsene

Samfunnsmessige tema:

Arealbruk og prinsipper for utbyggingen

Planforslaget hjemler ca 60 000 m² til utbygging innenfor areal regulert til spesialområde – fornøylespark. For to delområder er det levert inn detaljert materiale, men for de andre delområder er det stilt krav om bebyggelsesplan for områder som hjemler stor utbygging. Andre delområder kan bebygges uten krav om bebyggelsesplan.

For områdene satt av til tematisert overnatting har det vært diskutert om disse områdene, gjenspeiles rett i forhold til formål i reg.plan. Plan – og bygningsetaten mener det er viktig å ikke regulere disse områdene til ren hotell/overnatting, da det lettere kan gjøre området til en uavhengig del uten tilknytning til dagens Dyrepark. De konkrete planer som foreligger for to delområder viser at disse tilknyttes Dyreparken på en profesjonell måte som ivaretar Dyreparkens merkevare. Ved å tilrettelegge for tematisert overnatting med noen aktiviteter/attraksjoner, kan Dyreparken utnytte den eksisterende delen på en mer effektiv måte ved å utvide sesongen noe, samtidig som kundegrunnlaget forsøkes å beholdes innenfor Dyreparkens område under hele oppholdet.

Attraksjonsdelen vil ha sitt hovedsete i dagens Dyrepark, hvor gamle attraksjoner vil bli renoveret og fornyet, mens den nye delen i all hovedsak vil ha overnatting med noen attraksjoner.

Konkret snakkes det om et Vitensenter og naturbaserte opplevelser.

Transport og parkering

Transport, infrastruktur: Trafikkanalysen viser at det er for dårlig kapasitet på veiene inn mot toplankryss i nord ved avkjøring av E 18. Dette vil igjen få følger for avlastningsveier fra planlagt toplankryss hvor det blir viktig med stor nok kapasitet på avkjørselsveier /tilkjørselsveier slik at ikke trafikk hopper seg opp ved avkjøring til Dyreparken. Det er stilt rekkefølgekrav til utbedring av dette krysset med filterfelt.

Billettssystem og slusing av trafikken i høysesong må være i fokus og område 10 i reg.plan er foreslått som en hovedport før du kjører inn for å parkere. Plan – og bygningsetaten er skeptisk til en slik løsning så nær hovedkryss, hvor trafikken lett kan forplante seg ut i

rundkjøring ved stopp i systemet. Det er etter høringsperioden stilt krav om bebyggelsesplan for dette området sammen med område 15 (Vitensenteret). Dette etter innspill fra Statens vegvesen.

Kollektivdekningen til Dyreparken og Sørlandsparken Øst er tema som vil være viktig å utrede. For handelsdelen i Sørlandsparken Øst og for Dyreparken vil det være en stor andel unge ansatte som bruker kollektive hjelpemidler. Det vil være viktig å føre bussmetro videre til disse områdene. Dette er en sak ATP – utvalget har engasjert seg i. Hvordan utvidelsen av denne ruta vil gå, er ennå ikke bestemt. For regionbussene er det også viktig at det er sikret god trafikkflyt, med regulerte busstopp. Området blir tilrettelagt med gang/sykkelvei helt til det nye området i nord, når nye E 18 blir ferdigstilt.

Næringsareal

Det er viktig og ikke tillate etablering av uavhengige næringsarealer som ikke har tilknytning til Dyreparken. I område 9 skal det ikke kunne drives forretning eller kontorvirksomhet som ikke er tilknyttet Dyreparkens "basisvirksomhet".

Sørlandsparken er stedet som er tiltenkt kommersiell kontor/forretnings virksomhet, i denne delen av byen.

Grønnstruktur

Området er satt av til fremtidig utbyggingsområde, men er markert med en gjennomgående tursti i grønnstrukturutredningen. For området som omfatter nedslagsfelt for Vesvann er dette et grøntområde av 1. prioritet i utredningen. Områdene langs sjøen ved Langsvann er satt av til 2. Prioritets grøntområde.

Biologisk mangfold og naturvern: Store deler av utbyggingsområdet er markert som et viktig helårsområde for rådyr i Naturbasen (Direktoratet for naturforvaltning). Dette blir betydelig berørt av utbyggingen. Et mindre område i nordøst er markert som leveområde for hvitryggspett, dette har sammenheng med mye gammel skog med stor andel av død ved. Reg.planen har delvis tatt hensyn til dette da det er satt av til friluftsområde/naturbaserte opplevelser med få tiltak.

Friluftstinteresser er delvis ivare tatt i et område som ikke er mye benyttet i dag, ved at det er tilrettelagt med utfartsparkering og sti ut mot markaområde lenger nordøst for planområdet. Samtidig er det muligheter for å sette ut kano i Langsvann, med de muligheter det gir for en naturopplevelse.

Miljøvern

Støy.

Utredningen som er vedlagt i rapport, omfatter kun målinger for støy fra E 18. Støy fra parkens egen virksomhet er ikke beregnet. Bygninger som skal settes opp på det nye utbyggingsområdet, vil bl.a. være hytter og større enheter delt opp i leiligheter for bruk til overnatting. For slike overnattingssteder er det ikke gitt grenseverdier for utendørs støy, da slik næringsvirksomhet ikke defineres som støyfølsom bebyggelse. For innendørs støy vil området ved Piratbukta, område 11 bli utsatt for støy og det må gjøres tiltak med bygningskroppene.

Vannmiljøet: Nedbørsfeltet fra Dyreparken drenerer til Ånavassdraget som er et verna vassdrag, og Dyreparken har en rekke tiltak for å hindre utslipp eller spredning av fremmede arter til dette vassdraget. Det er viktig at dette følges opp av tiltakshaver og ansvarlig myndighet.

Energi: Det er et mål å utvikle Dyreparken slik at sesongene kan utvides, og anleggene kan utnyttes bedre. Med tanke på miljøet skal det forsøkes å tilrettelegge for alternative energikilder. En mulighet kan være å forlenge traseen til Agder Energi med vannbåren varme.

Kulturminner

Det har blitt utført arkeologisk befaring i området, og ifølge rapporten av 21.09.2007, kommer planen ikke i konflikt med automatisk freda kulturminner, og det finnes heller ikke store mengder nyere kulturminner.

Estetikk

Områdene mot Langsvann i sørøst er trukket ut av planen som foreslått bebyggelse, og erstattet av friluftsområde.

Det er positivt at det ble avsatt til friluftsområde da inngrepet her vil påvirke landskapsrommet på nordsiden av vannet. Vitensenteret er tenkt plassert på en kolle som delvis blir sprengt ned ved utbygging av nordre kryssløsning av E 18 mot Dyreparken. Dette bygget vil bli eksponert ved å ligge på en kolle. Ku-toppen i område 4 skal ha fokus på tilpasning da dette området ligger høyt og vil kunne bli eksponert.

Universell utforming

Målet skal være tilrettelegging for alle over alt, men enkelte elementer kan unntas vist i søknad. Reg. bestemmelsene skal ivareta dette og det er videre beskrevet i planbeskrivelsen. Eventuelle nye attraksjoner i den eldre delen av parken omfattes av de samme reglene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en egen rapport med hensyn på behandling av sulfidholdige masser, disse viser at det er noen områder som har middels risiko for sur avrenning. Det skal for disse områdene leveres en miljøplan som bl.a. viser hvordan man ivaretar masser ved sprengning, og unngår inntregning av vann.

To høyspentlinjer går gjennom området og disse er regulert inn på kartet som fareområde med reg. bestemmelser om at bygg ikke kan plasseres innenfor sikkerhetsonene. Eventuelle farer ved stup eller bratte terrengformasjoner skal sikres i henhold til reg.bestemmelser.

Barn og unges interesser

Det nye utviklingsområdet er ikke mye benyttet av barn og unge i dag, og inngrepet med utviklingen av Dyreparken vil ikke gi noen negativ konsekvens i forhold til dette. Dyreparkens virksomhet baserer seg på barn og unges interesser på en kommersiell måte. Det er viktig å legge til rette for stimulerende aktiviteter hvor det oppfordres til medvirkning. Tilbudene i dag er varierende i forhold til dette, og noen aktiviteter er mer stimulerende enn andre. Naturbaserte aktiviteter vil være aktiviteter som kan tilfredsstillende på en positiv måte. Hvordan Dyreparken vil tilegne seg denne kunnskapen for å treffe nye aktiviteter som vil oppleves populære nok for de unge, må være deres oppgave i den videre prosjekteringsfasen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.02 – 14.03.2008. Det kom inn 10 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Følgende endringer er gjort på reg.plan og i bestemmelser etter innspill i høringsperioden:

- Friluftsområdet er forlenget langs hele Langsvann.
- Det er innarbeidet offentlig vei med utfartsparkering, og stitrase i planområdet mot Langsvann i sørøst.
- Det er satt rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av overnevnte punkt.
- Det er stilt krav om bebyggelsesplan for delområde 10 (Ankomsthall), etter innspill fra Statens vegvesen.
- "Nybyen" er flyttet til delområde 21(var plassert i delområde 16 tidligere).

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 10.03.2008.

Miljøvern avdelingen har ut fra nasjonale føringer innsigelse til områdene 15, 16, 17, 24 og P5 ved Langsvann. Innsigelsen omfatter også inngrep i registrerte sulfidholdige bergarter. Planforslaget bør ikke sluttbehandles før Fylkesmannen har behandlet søknad med analyserte bunnprøver for de mudrings – og dumpingstiltak som planen legger opp til.

Vann og vassdrag

Med bakgrunn i nasjonale føringer er miljøvernavdelingen opptatt av å ta vare på områdene langs Langsvann i vest og nord. De områdene som er foreslått i forslag til reg.plan til utbyggingsområder ned mot Langsvann, foreslår Fylkesmannen skal reguleres til spesialområde – friluftsområde. Her kan det eventuelt tilrettelegges med utfartsparkering for allmennheten.

Sulfidholdige bergarter

Det er registrert sulfidholdige årer i noen utbyggingsområder som drenerer mot Grasvann, i øst. Selv om det er satt krav om miljøplan, som skal dokumentere inngrep og behandling av denne type masser, er Fylkesmannen av den oppfatning at det ikke skal foregå inngrep i disse årene.

Mudre og dumpingstiltak

Det bør gjennomføres undersøkelser av bunnsedimenter, samt sørge for at Fylkesmannen gis anledning til å behandle en søknad før planen tas opp til sluttbehandling.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Innsigelsen har vært drøftet i møte med Fylkesmannen den 14.05.08, med forelegging av et nytt planforslag i møte den 25.05.08. Nytt forslag til reg.plan har flyttet område 16 som var tiltenkt "Nybyen", til område 21. Det er avsatt en utvidet sone langs Langsvann til friluftsområde, og det er satt av et område til utfartsparkering. Innenfor friluftsområde er det stiplet en trase for sti. Det er videre satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne offentlige veien med parkeringsplass, og tilrettelegging av stitrase.*
- *Det er drøftet i møter, og gitt dokumentasjon på hvordan et begrenset omfang av inngrep i sulfidholdige årer kan gjennomføres på en skånsom måte.*
- *Det er satt i gang prøvetaking av bunnsedimenter, og mudring skal foregå fra landsiden. Med nye opplysninger, bedre dokumentasjon og nytt forslag til reg.plan med bestemmelser har fylkesmannen trukket sin innsigelse.*

Vest Agder Fylkeskommune, v/regionalavdelingen, brev datert 12.03.2008

Planform

- Regionalavdelingen hevder det ville vært mer fornuftig å gå veien om utarbeidelse av en kommunedelplan for dette området, da det er mange usikkerhetsmomenter som fortsatt er uavklart. Noen delområder mangler fortsatt høyder og utnyttelse. Fylkeskommunen mener man på sikt hadde vært tjent med en plan som gir muligheter for større styring og fleksibilitet.
- Samferdsel
Regionalavdelingen er positive til at det ikke åpnes for kjøring/parkering inne i Dyreparken. Men påpeker viktigheten av at det er satt av tilstrekkelig areal for parkering på egen grunn, selv om det er inngått avtaler med bl.a. Travparken om felles parkering.
- Allmennhetens friluftsjnteresser/vann og vassdrag
Fylkeskommunen savner dokumentasjon på vurderinger av natur – og friluftsjnteressene, og fraråder en utvikling av større inngrep langs Langsvann. Mulighetene for en naturtilpasset utvikling kan muligens være tilstede. De forutsetter at et belte på 50 – 100 meter langs vassdrag settes av til friluftsjntereste. Fylkeskommunen er enig med kommune i at det bør være muligheter for allmennheten til å få tilgang til markaområde gjennom det nye området.
- Sørlandsbukta og Piratbukta
Reg.kartene er for disse områdene er mer som skisser og illustrasjoner, og er ikke detaljerte nok til å kunne behandles som detaljerte bebyggelsesplaner, og det anbefales at det stilles plankrav til disse områdene.
- Fradeling og seksjonering
Dyreparken fremstår som en enhet og vi mener det er ønskelig at den også i fremtiden fremstår som en enhet. Fradeling av for eksempel enkelte overnattingsenheter/leiligheter til private mener vi vil privatisere parken på en svært uheldig måte.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Planformen for denne type plan har vært vurdert, og plan – og bygningsetaten ser det som lite konstruktivt å bruke kommunedelplan for dette området. Ressursbruk er en faktor som har med dette og gjøre. Detaljeringsgraden kan helt sikkert diskuteres, og det har derfor vært et krav fra plan - og bygningsetaten å få detaljregulert områdene 11 og 13, (Sørlandsbukta og Piratbukta), som vil være de første byggetrinn innenfor det nye utbyggingsområdet. Disse detaljerte delplanene har det vært en prosess på for å få detaljeringsnivået på et akseptabelt nivå.
Denne type plan som det her er snakk om, er en spesiell reg.plan med store arealer, men som ikke behøver å ha de store samfunnsmessige virkningene. Det har vært viktig å fokusere på faktorer som trafikk, naturmiljø og allmennhetens interesser. Det nye forslag til reg.plan har tatt innover seg innspill fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen på nettopp dette. Det vil innstilles på at fradeling og seksjonering, ikke kan tillates innenfor det enkelte delområde, da det som Fylkeskommunen påpeker kan være uheldige sider ved utviklingen som kan privatisere deler av parken.*

Statens Vegvesen (SVV), brev datert, 13.03.2008

- SVV påpeker at det må opprettholdes en inngangsløsning for ansatte som kommer med buss eller sykkel i område 9 (dagens hovedinngang), da det er her det er tilrettelagt med busstopp og gang/sykkelvei. Da området P7 har en større utnyttelse en det som er forespeilet ved utforming av rundkjøring ved Barstølkrysset, er det en forutsetning at det blir rekkefølgebestemmelse om etablering av en deleøy i veiarm fra Dyreparken.
- Foreslått ankomsthall i område 10, kan ved en uheldig utforming av plassering, billettsystem osv, forårsake forplantning av trafikk ut på E 18. Dersom det ikke stilles krav om beb.plan for dette området hvor SVV, har en aktiv medvirkning, vil det være grunnlag for innsigelse.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Innspillene er innarbeidet i nytt forslag til reg.plan.

Miljørettet helsevern, brev datert 03.03.2008

- **Vannmiljø:** Eventuelle nye tiltak må etableres på en slik måte at det ikke gir negative konsekvenser for Vesvann som krisedrikkevanskilde.
- **Støy:** Tiltak må innarbeides slik at støynivået ikke overstiger fastsatte grenseverdier for følsom bebyggelse som bl.a. overnattingssteder.
- **Trafikkavvikling:** Veitrafikkssystemet og avkjørslene til Dyreparken må legges til rette slik at det ikke oppstår unødvendig stopp eller ulykkessituasjoner for den øvrige trafikken på E 18.
- **Sikkerhet:** Områdene i Dyreparken må være sikret slik at ikke barn og andre besøkende kan bli utsatt for skade - eller ulykkessituasjoner. Det må også sikres slik at ikke dyr kan rømme.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Alle merknader er ivaretatt i forslag til reg.plan. Når det gjelder sikring av dyr, er dette ivaretatt i egne regler med det å drive dyrepark. Dette er ikke behandlet særskilt utover at det er tilrettelagt for at det skal være tilstrekkelig med areal for å kunne sikre parken, og for at dyrene skal ha tilstrekkelig med areal.

Mentor Partner as, brev datert 13.03.2008

Noen lokale grunneiere har inngått oppsjønsavtale med Multi Vision Prosjekt A/S, med Mentor Partner a/s som lokal rådgiver for grunneierne og deres avtaleparter. De private eiendommene som oppsjønshaver disponerer omfatter ca 500 daa (senere utvidet til 1730 daa), hvorav ca 410 daa er innenfor planområdet. Forslag til reg.plan for Dyreparken omfatter betydelige arealer som ikke forslagstiller disponerer, og det savnes en god begrunnelse for å "innlemme" disse arealene. Store arealer som i kommuneplanen er satt av til LNF – område, er innlemmet i område satt av til dagens parkområde, og store deler er regulert til buffersone. Det er ikke belyst hvordan denne omdisponeringen er foretatt i forslag til reg.plan.

Mentor Partner as mener området egner seg til næringsformål, med begrunnelse:

- arealet ligger nært inntil E 18.

- Det er enighet med grunneierne om utvikling av området.
- Beliggenhet for næring både for Kristiansand og regionen
- Det grenser til et stort handelsområde, Sørlandsparken med god infrastruktur

Plan- og bygningsetatens kommentar: Hvordan de enkelte grunneiere inngår avtaler er ikke innspill som er avgjørende i en planprosess, hvor det er arealbruken som er tema. Det har vært vurderinger ved innlemmelse av området som er satt av til LNF- område i kommuneplanen, samt buffersonen mot markagrensa. Bakgrunnen for denne avgrensingen av LNF – område, er nedslagsfeltet til Vesvann som er en krisedrikkevannskilde (se vedlegg 1.2 og 1.3). Området er tatt med for å sikre muligheten for utvidelse av dyredelen av Dyreparken, samtidig som nedslagsfeltet er tatt med i planforslaget med begrensninger på bruken av området. Hvordan denne krisedrikkevannskilden blir vurdert i fremtiden er opptil bl.a. ingeniørvesenet å ta stilling til. Buffersonen som vises som friluftsområde på forslag til reg.plan for Dyreparken, har blitt vurdert som en avklaring av formål, i forhold til nærheten av Dyreparken og den utvidede bruken av markaområde som vil komme som en følge av Lauvåsen utbygginga.

Diskusjonen om næringsarealer hører hjemme som innspill til kommuneplanen, og det har hele tiden i forbindelse med arbeidet med Sørlandspark planen vært en intensjon å samle arealer for denne type virksomhet på sørsiden av E 18.

Rådet for funksjonshemmede, datert 01.03.2008

De veier/stier som blir anlagt/oppgradert eller på annen måte opparbeides for publikum må få Universell utforming (UU). Dette må gjelde innenfor dagens parkområde eller for det nye utviklingsområde. Områder som ikke fanges opp av bebyggelsesplan eller gamle attraksjoner som skal restaureres, må alle utformes med grunnlag i Universell utforming. RFF ønsker å bli kontaktet hvis ikke UU blir ivaretatt på en tilfredstillende måte. En utforming behøver ikke bli mindre spennende selv om alle kan være med på å bruke den.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Det er en selvfølge at Dyreparken skal tilrettelegges for alle. Dette bør bli et varemerke, og det er unntakene som skal behandles hos plan – og bygningsetaten i dialog med RFF. Reguleringsbestemmelsene setter en nedre grense for 50 % av alle overnattingsenheter, skal tilrettelegges for UU.

Eier av eiendommen 99/84, brev datert 13.03.2008

Eier av eiendommen 99/84 er i utgangspunktet positiv til den foreslåtte reguleringsplanen for Dyreparken, men har noen bemerkninger:

- Er opptatt av å bevare en grøntsoner langs Langsvann.
- Syntes det er positivt at Langsvann er planlagt benyttet, men er skeptisk til en utvidet bruk av Langsvann med anleggelse av marina, som vil føre til mer trafikk på Langsvann forbi hyttetomt.
- Bemerket at en høyspentmast som vurderes flyttet ikke kan komme nærmere merknadshavers eiendom.
- Støy fra toplanskrysset som nå får en økt trafikkmengde vil være sjenerende for eiendommen.
- Ønsker ikke en utvidelse av toplanskrysset ved Sørlandsparken Øst/Dyreparken som genererer ennå mer trafikk inn i området som igjen vil være til sjenanse for hytte eiendommen.
- Er bekymret for forurensning av Langsvann, som en følge av all utbygging i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Eiendommen ligger på sørsiden av E 18 og er ikke direkte berørt som nabo ved utviklingen av Dyreparken. Eiendommen ligger utsatt til for all den utvikling som skjer i området, og det bør være utbyggerne av E 18 og Sørlandsparken Øst som bør ta initiativ til å komme i dialog med merknadshaver om evt. avbøtende tiltak. Grøntsoner langs Langsvann er hensyntatt i nytt forslag til reg.plan som nå fremmes.

Eier av eiendommen 99/27, brev datert 13.03.2008

Eiendommen ble delt ved erverv den 02.03.1988, ved at Kristiansand kommune kjøpte parsellen nærmest E – 18, som igjen ble solgt videre til Kristiansand Dyrepark.

Det ble i denne avtalen tinglyst i skjøte at ved utbygging i området skal eier av bakenforliggende skog sikres nødvendig atkomst for drift og oppsyn av skogen. Merknadshaver ber om at denne tinglyste rettigheten ivaretas i reg.planen. Videre bemerkes det at det i reg.bestemmelsene sies at det ikke er tillat å anlegge skogsveier innenfor område avsatt til friluftsområde. Normal drift av skog krever anleggelse av denne type veier.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Planmessig er det en dårlig løsning å tillate en driftsvei gjennom et område hvor det ferdes mye folk og som kan bli inngjerdet. Plan – og bygningsetaten er kjent med at det er inngått privatrettslig avtale som skal løse dette, og anser dette som en sak mellom de involverte parter. Reg.bestemmelsene er endret i forhold til anleggelse av driftsveier, se pkt. 7.1, og merknaden er delvis imøtekommet.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa og innspill er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

For å befeste Dyreparkens merkevare og fortsette veksten som landets største temapark, er det en generell vurdering, at planen åpner for å oppfylle og tilfredsstillende disse kravene. Føringer lagt i kommuneplanen er videreført i forslag til reg.plan ved at området legger til rette for utvidelse av dagens Dyreparkområde. Noen delområder er detaljert utformet og håndterer problemstillinger som en beb.plan skal løse, mens andre delområder er regulert som en flateplan med angivelse av utnyttelse og formål.

Generelt er det vanskelig å finne gode begrunnelser for hvordan de enkelte delområder er avgrenset. Dette gjelder særlig for de områder som det ikke finnes konkrete planer for, som åpner opp for noe utbygging. Samtidig er det litt uklart hvilke temaer som er viktig å ivareta i disse områdene, som ikke behøver å ha de store samfunnsmessige virkningene.

Arealbruk

For dyredelen av parken er det ikke planer om utvidelse utenfor eksisterende parkområde, men det er satt av areal i sørvest for eventuell utvidelse.

De konkrete planer som foreligger for den nye parkdelen, åpner for overnattingstilbud av forskjellig art med utleie av hytter/leiligheter med forskjellige tema. Hvorvidt dette gjenspeiles i reg.planen er en diskusjon som kan være kompleks. Ved å regulere til *byggeområde - hotell med tilhørende anlegg*, vil dette gjenspeile mer riktig bruk, men kan gjøre anlegget helt uavhengig av Dyreparken. Reguleringsformål, *spesialområde – fornøylespark*, er et signal om at her skal det ikke kunne komme en uavhengig virksomhet som ikke har tilknytning til Dyreparken. Nåværende Rica Dyreparken hotell er regulert til det samme formål, og er knyttet til Dyreparken ved at det ligger veldig gunstig til for de som skal besøke parken, og driftes av Rica kjeden og Dyreparken. De har klart å kombinere en bruk som gjør at de kan være en helårsbedrift. Selv om store deler av parken i dag holdes i drift hele året, er det redusert drift på vinterstid på grunn av kundegrunnlaget. Ved å tilby mer overnatting i nærheten kan dette styrkes, og man kan komme med tilbud til bedrifter og familier som kan bruke parken også utenom sesong. Regulariteten med avvikling av ferier er forandret og folk ferierer over lengre tidsperioder. Det reises mer og vi varierer ferien over hele året. Konseptet med naturbaserte aktiviteter på delområder er positivt med tanke på dagens søkelys på teknologi og stillesittende databaserte utvikling i vår hverdag. Mange har tanker om å leve ut villmarksdrømmen men klarer ikke å realisere den på grunn av tidspress og prestasjoner. En kommersialisering av friluftslivet, med å tilby naturbaserte aktiviteter i form av bl.a. lavoleir og å ta i bruk Langsvann til kano utleie er positive elementer for å bidra til å få opp interessen for dette.

Parkeringsarealer for 900 p-plasser er plassert innenfor delfelt og er plassert stort sett på områder som ikke egner seg til annen utbygging. Plan – og bygningsetaten har vært kritisk til så stort arealforbruk til parkering og har oppfordret til mer rasjonell bruk v.h.a. parkeringshus. Dette er ikke imøtekommet, men tiltakshaver er villig til å bidra med en slik investering på

områder som er mer benyttet på helårsbasis, eksempelvis ved Travparken. Hvordan leide plasser skal sikres, er det stor usikkerhet om og kan ikke styres i plansammenheng. Område 9 har i tidligere forslag vært vist med formål forretning/kontor hvor det var åpnet for inntil 12.000 m² BRA i utnyttelse, hvor det kunne komme virksomheter helt uavhengig av Dyreparken. Plan – og bygningsetaten mener dette ikke passer innenfor de overordna rammer i kommuneplanen hvor slik virksomhet skal lokaliseres til Sørlandsparken. Tiltakshaver har imøtekommet dette og endret til samme formål som ellers i parken. Plan - og bygningsetaten kan ikke se at det skal være behov for et så stort volum innenfor området, og savner gode begrunnelser fra tiltakshaver på dette.

Det er viktig at reg.planen gir svar på de overordnede utfordringene som har store samfunnsmessige konsekvenser, for eksempel trafikk. Delutredning har vist at det er behov for filterfelt inn mot toplanskrysset i nord, ved avkjøring av E 18. Dette pga. den økte trafikken som er forespeilet med utbyggingen av Sørlandsparken Øst og Dyreparken. Dyreparken har rekkefølgebestemmelser i forhold til dette.

Eierformer

Et annet moment vil være hvordan det nye området tenkes utviklet med tanke på eierstruktur. Dagens forretningsvirksomhet er veldig forankret til Dyreparken, selv om det er forskjellige drivere innenfor noen forretningsområder (eks. hotellet drives av Rica kjeden og Dyreparken, og eies av Vital eiendom). Ved å tilby utleiehytter her hevdes det at vi ikke vil oppnå de samme problemene i Dyreparken som vi har i strandsonen med såkalte næringshytter for utleie. I strandsonen er det gjentatte eksempler på at denne eierformen ikke skaper næring, men blir en snikprivatisering av strandsonen. For Dyreparken kan det være andre uheldige sider ved å tillate det samme konseptet. Ved å tillate seksjonering/fradeling av enkelthytter vil eierstrukturen forandres til en uhåndterlig eierform, hvor man kan miste styring. Den enkelte hytte kan da bli et objekt som kan kjøpes og selges. Plan – og bygningsetaten vil ikke anbefale denne eierform innenfor parkområdet, og vil foreslå andre former for avtaler (eks. aksjeselskap) som kan invitere til finansiering for å gjennomføre prosjekter.

Universell utforming: Tiltakshaver har en stor utfordring med å tilrettelegge for universell utforming i alle attraksjoner, samtidig som det skal lages utfordringer som dekker mange kategorier. Det er viktig at en atkomst til Sommerøya fra det nye utbyggingsområdet har riktig stigningsforhold i forhold til de krav som stilles. Reg.bestemmelsene sier 50 % av leilighetene innenfor delfeltene skal tilrettelegges for universell utforming.

Grøntstruktur/naturmiljø/biologisk mangfold

Utredningene som er gjort viser til kvaliteter innenfor området som bør tas vare på. Selv om reg.bestemmelsene gir føringer for lavere utnyttelse av disse områdene, er det ikke gjenspeilet i formålsavgrønsinger i reguleringskartet. Det er i reg.bestemmelsene satt begrensninger på inngrep på disse områdene 17 og 23. Det er positivt at det er innarbeidet en sammenhengende grøntkorridor langs Langsvann i vest.

Friluftsliv – allmennhetens tilgang

Selv om utredninger viser at utbyggingsområdet ikke er mye benyttet til friluftsliv i dag, vil dette øke for området med alle de planer som foreligger med bl.a. Lauvåsenutbygginga. Ved ferdigstillelse av E 18 vil andre områder som fram til i dag har vært tilgjengelige, bli utilgjengelige dels ved at de blir avsperrret ved skille mellom kjørebane, og dels ved strengere krav til avkjørsler. Dyreparken har gjentatte ganger blitt utfordret på dette punktet av plan – og bygningsetaten.

Etter innsigelsen fra fylkesmannen har Dyreparken vist en positiv dialog, og innarbeidet utfartsparkering, med stitrase som fører ut i marka. Som tidligere nevnt vil det også være en kvalitet for de som skal bo i området over en kort tidsperiode å kunne ha muligheten for å komme seg ut i marka.

Jøran Syversen, 05.05.2008

Punkt 140/08: Avfallsplan for Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS og eierkommunene Kristiansand, Vennesla, Søgne og Songdalen

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

hør_debatten-sak140-08

Tilleggsnotat - KS Bedrift

Avfallsplan Kristiansandsregionen 02.05.08

Høringsuttalelser

Stysak 14-2008 RKR

Oversendelsesbrev fra RKR 220508



Dato: 02.06.08
Saksnr.: 200705322-8
Arkivkode E: 020 M6 &30
Saksbehandler: Frode Rosland

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

19.06.2008
20.08.2008
10.09.2008

Avfallsplan for Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS og eierkommunene Kristiansand, Vennessla, Søgne og Songdalen

Sammendrag:

I forbindelse med eierkommunenes vedtak fra 2005 om organisering av renovasjonen i Kristiansandsregionen ble det besluttet at det skulle utarbeides felles avfallsplan, og at organisering av avfallsarbeidet i regionen skulle vurderes på nytt i forbindelse med overgang til forbrenning av restavfall.

Administrasjonen i RKR og de 4 eierkommunene har igangsatt et arbeid med sikte på å fremlegge forslag om eventuell overflytting av ytterligere oppgaver fra eierkommunene til RKR. Dette vil bli fremlagt som egen sak til politisk behandling i eierkommunene.

RKR's styre vedtok 7. mars 2008 å sende forslaget til avfallsplan på høring før sluttbehandling i kommunene. Høringen ble gjennomført i perioden 11. mars – 21. april 2008, og endelig plandokument er nå ferdigstilt og behandlet av styret i RKR 5.5.2008.

Det er mottatt høringsuttalelser fra Kristiansand kommune (miljørettet helsevern), Naturvernforbundet i Søgne og Fylkesmannen i Vest-Agder. Høringsuttalelsene er kommentert i vedlegg. Det er ingen vesentlige innvendinger mot avfallsplanen, men Fylkesmannen påpeker bl. a. at planen vil bli lagt til grunn som et styrende dokument i forhold til internkontrollforskriften.

Kommunerevisjonen stilte ved en selskapskontroll av RKR i 2006, spørsmål om overføringen av oppgaver fra eierkommunene til RKR. Det anbefales at kommunestyrene i eierkommunene bekrefter tildeling av enerett for aktuelle oppgaver fra eierkommunene til RKR, samt at RKR kan videretildele eneretten til andre hel- eller deleide selskaper som oppfyller krav som følger av anskaffelsesregelverket.

En kortversjon av planen vil bli utarbeidet etter sluttbehandling i kommunene.

Saken fremmes med forslag til likelydende vedtak i de fire eierkommunene.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune vedtar forslaget til Avfallsplan for Kristiansandsregionen 2008 - 2012 og at planen legges til grunn for det videre arbeid innenfor avfallsområdet.
2. Foreslåtte tiltak i avfallsplanen følges opp gjennom den årlige budsjettbehandlingen i kommunen og i RKR.
3. Kristiansand kommune bekrefter tidligere tildeling av enerett til Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS til drift av kommunale gjenvinningsstasjoner og returpunkter samt til mottak og behandling av husholdningsavfall og slam fra kommunen, jf anskaffelsesforskriftens paragraf 1-3 (2) bokstav h). Eneretten kan videretildeles fra Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen AS til andre kommunalt eide selskaper som oppfyller de krav som følger av regelverket for offentlige anskaffelser.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Trykte vedlegg:

- Avfallsplan for Kristiansandsregionen 2008-2012
- Høringsuttalelser
- Oversendelsesbrev fra RKR
- Styresak fra RKR 14-2008

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med eierkommunenes vedtak fra 2005 om organisering av renovasjonen i Kristiansandsregionen, ble det besluttet at det skulle utarbeides en felles avfallsplan. Vedtaket bygget på et omfattende utredningsarbeid i politisk og administrativ arbeidsgruppe nedsatt av eierkommunene.

Arbeidet med avfallsplanen for Kristiansandsregionen ble etter vedtak i RKR's styre påbegynt høsten 2006, og er gjennomført av en arbeidsgruppe bestående av:

Kristiansand kommune	Elisabeth Helle
Kristiansand kommune	Frode Rosland
Vennesla kommune	Leif H. Nilsen
Søgne kommune	Paal Kristensen
Songdalen kommune	Inger Johanne Larsen
RKR	Sigurd Tvedt
RKR	Lars Bernt Pedersen

Styret i RKR har vært styringsgruppe, og Multiconsult v/Jon Egil Vinje sekretær.

Ressurser i omløp er valgt som visjon for avfallsarbeidet i RKR og eierkommunene. Visjonen skal være styrende for prioriteringer og illustrere verdiene i avfallet, betydningen av avfallsreduksjon, om bruk og gjenvinningsordninger samt at alt avfall må gis rett behandling.

En hovedforutsetning for planarbeidet har vært videre harmonisering av ordninger og tilbud til husholdningene i de fire kommunene. Dette er også lagt til grunn i pågående arbeid med et felles renovasjonsanbud med ikrafttredelse fra 1.1.2010, der "Smart Sortert" med automatisk registrering, ukentlig tømning og betaling pr tømning planlegges benyttet i alle fire kommunene fra 1.1.2010.

En hovedforutsetning for planarbeidet er videre harmonisering av ordninger, tilbud og avfallsgebyrer for husholdningene i de fire eierkommunene. Dette er også lagt til grunn i arbeidet med et felles nytt renovasjonsanbud med ikrafttredelse fra 1.1.2010. "Smart Sortert" med automatisk registrering, valgfri ukentlig tømning og betaling pr tømning benyttes i alle fire eierkommunene fra 1.1.2010.

Avfallsplanen er bygd opp med hovedmål, resultatmål og tiltak, med følgende 7 hovedmål:

Hovedmål 1: Klimaeffekter og ressursutnyttelse

Avfallshåndteringen skal legges om slik at klimagassutslipp som skyldes avfall fra regionen reduseres vesentlig, med høyest mulig ressursutnyttelse av avfallet. Minst 75 % av husholdningsavfallet og næringsavfall i kommunale avfallsordninger skal material- eller energigjenvinnes innen 2010. Gjenvinningsandelen skal økes til 85 % innen 2015.

Hovedmål 2 – Kundesystem og struktur for innsamlingsordninger.

Innsamlingssystemene skal være kundevennlige, forutsigbare og fleksible, bygge på utstrakt grad av kildesortering, og være tilpasset ulike behandlingsformer.

Hovedmål 3 – Miljøbelastning fra anlegg og drift

Innsamling og behandling av avfall skal gi minst mulig miljølemper for mennesker og natur.

Hovedmål 4 – Kostnadseffektivitet og organisering

Kristiansandsregionen skal være blant de mest kostnadseffektive byregionene m.h.t. innsamling, mottak og behandling av husholdningsavfall.

Hovedmål 5 – Næringsavfall

Næringslivet skal sikres et konkurransedyktig renovasjonstilbud hvor hensynet til miljø og estetikk tillegges stor vekt, og det skal legges til rette for at en stor del av næringsavfallet kan sluttbehandles innen regionen.

Hovedmål 6 – Avfallsløsninger for kommunale etater og virksomheter.

Kommunale etater skal gjennom egen drift være foregangsvirksomheter m.h.t. avfallshåndtering, og bidra til å fremme avfallsforebygging samt nyskapende og miljøriktige løsninger.

Hovedmål 7 – Regelutvikling, myndighetsutøvelse og tilsyn

Det skal utvikles en enhetlig myndighetsutøvelse som sikrer miljøet og gir like konkurransevilkår i de fire kommunene.

Avfallsplanen forutsettes revidert hvert 4. år. De viktigste tiltakene forutsettes innarbeides i kommunenes og RKR's handlingsplaner og budsjetter. Avfallsplanen har hovedfokus på økt ressursutnyttelse og bedre miljøstandard, slik at en kan møte de utfordringene en står foran bl. a. når det gjelder klimaproblemene. I tillegg prioriteres tiltak som gir økt kundetilfredshet.

Alle tiltak forutsettes gjennomført på en mest mulig kostnadseffektiv måte, og planen forutsettes gjennomført uten betydelig økning av renovasjonsavgiftene for husholdningene. I planen foreslås det et utvidet samarbeid mellom etatene i kommunene, styrking av interkommunalt samarbeid i RKR og utvidet samarbeid med andre kommuner og offentlige avfallsselskaper i Agder.

Med unntak av overgangen til forbrenning av restavfall samt videre utbygging av tidsmessige gjenvinningsstasjoner, er det ingen enkelttiltak som krever tunge investeringer eller sterkt økte driftsutgifter. Dersom målene skal oppnås, er det likevel klart at det må settes av økte driftsmessige ressurser, spesielt til tilsyn, informasjon og utredninger. Også innføringen av "Smart Sortert" i de tre minste kommunene vil kreve en del ressurser, men på sikt antas dette å legge grunnlag for økt effektivitet og bedre service til både husholdninger og bedriftskunder.

En relativt stor del av tiltakene må gjennomføres uavhengig av avfallsplanen, som følge av endringer i nasjonalt lovverk og vilkår fra forurensningsmyndighetene.

De fleste tiltakene kan finansieres ved gebyrinntekter, og enkelte tiltak kan i seg selv være kostnadsreducerende. Ved samling av alle avfallsoppgaver i RKR kan økt ressursbehov, bl.a. til tilsyn, informasjon og utredning, delvis dekkes inn ved effektivisering. Mulige endringer i oppgavefordelingen mellom kommunene og RKR er under utredning og vil bli fremmet som egen sak til politisk behandling i eierkommunene.

Et grovt estimat over de økonomiske konsekvensene viser at de foreslåtte nye tiltakene kan medføre en samlet investering på i overkant av 20 mill kr over en 5-årsperiode. Dette omfatter ikke investeringer knyttet til overgangen til forbrenning av restavfall som allerede er vedtatt. Heller ikke eventuelle investeringer i kontorlokaler og løpende investeringer i etablerte anlegg/ordninger er inkludert. Det er videre anslått at endringen av årlige driftsutgifter, inklusive utgifter til nødvendig utredningsarbeid, vil ligge på mellom 3,5 og 4,0 mill. kr. pr år. Endring i driftsutgifter som følge av foreslåtte tiltak kan medføre en økning i renovasjonsgebyret på mellom 80 og 100 kr, men flere av tiltakene kan også gi potensial for reduserte driftsutgifter.

Tiltak for å oppnå målsettingene vedrørende hovedmål 6 - avfallsløsninger for kommunale etater og virksomheter - vil kreve ekstra fokus fra politisk og administrativ ledelse.

Hovedmål og strategier i avfallsplanen har en tidshorisont på 10 år, mens resultatmål og tiltak gjelder for perioden 2008-2012.

Kommunerevisjonen har ved en selskapskontroll av RKR i 2006, stilt spørsmål ved det juridiske og avtalemessige grunnlaget for overføring av oppgaver fra eierkommunene til RKR. RKR ble i 1992 opprettet for å bygge og drive anlegg for mottak og behandling av avfall fra eierkommunene, og disse oppgavene er noe utvidet gjennom senere politiske vedtak i eierkommunene. Som følge av bl. a. lovendringer i tiden etter at RKR ble etablert, er det nå ønskelig å klargjøre gjeldende kontraktsformer og tidligere politiske vedtak. Dette er også av betydning for forholdet mellom kommunene/RKR og Returkraft AS, som nå bygger et regionalt forbrenningsanlegg for restavfall basert på tildelt enerett fra renovasjonsselskapene og med kommunale lånegarantier.

Det anbefales, med grunnlag i de juridiske vurderingene som er foretatt, at kommunestyrene i eierkommunene bekrefter tildelingen av enerett for aktuelle avfallsrelaterte oppgaver fra eierkommunene til RKR, samt RKR's hjemmel til videre tildeling av eneretten til andre kommunalt eide selskaper som oppfyller de krav som følger av regelverket for offentlige anskaffelser.

Punkt 141/08: Plan- og bygningslovens kap IX- Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl § 109

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak141-08

GebyrregulativBærum

Gebyrregulativ2007oslo



Dato: 02.07.08
Saksnr.: 200803516-3
Arkivkode E: L00
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
28.08.2008
10.09.2008

Plan- og bygningslovens kap IX- Refusjon. Gebyr med hjemmel i pbl § 109

Sammendrag:

Fra private utbyggingsinteresser er det fremsatt krav om refusjon for utbyggers kostnader ifm tilrettelegging av veg, vann og avløpsanlegg innenfor private utbyggingsområder. Utbyggere fremsetter kravet overfor eiendommer som er beliggende inntil de private utbyggingsområdene. Utbygger hevder disse eiendommene vil ha en verdistigning/nytte av de tiltakene som gjennomføres.

Sak for fastsettelse av gebyr for behandling av denne type saker er fremmet for byutviklingsstyret 03.04.08. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeidelse. Administrasjonen ble anmodet om å angi nærmere beskrivelse av omfang / størrelser og eksempler på gebyrsatser.

Det er foreløpig mottatt 3 saker der privat utbygger har søkt om behandling etter pbl kap IX. I disse sakene kreves det refusjon fra hhv 4 - 9 - 33 eiere og foreløpig beregnet opparbeidelseskostnad i størrelsesorden hhv kr 36 mill – 82 mill og 24 mill. I vedlegg er det gitt 2 eksempler på gebyrsatser.

Krav om refusjon fremsettes ihht pbl Kap IX. Det er nytt at slike saker fremsettes og ikke løses frivillig gjennom inngåelse av minnelige avtaler.

Refusjonsbehandlingen etter lovens krav er meget arbeidskrevende. Derfor foreslås innføring av gebyr.

Refusjonssaken ender med fastsettelse av et refusjonsbeløp som skal fordeles på de refusjonspliktige arealer.

Det foreslås at gebyret settes til en prosentsats 2.5% av godkjent regnskap etter pbl § 55.

Det er videre foreslått et minstegebyr fordi også "små saker" vil være relativt arbeidskrevende. Minstegebyret er foreslått til kr 35.000. Dette antas å ligge innenfor selvkost.

Foreløpig gebyr tilsvarende minstesatsen innbetales før igangsetting. Resten av gebyret innbetales ved endelig vedtak etter plan- og bygningslovens § 55.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret fastsetter med hjemmel i plan og bygningslovens § 109 gebyr for behandling av refusjonssaker etter plan og bygningslovens Kap IX som foreslått av Teknisk direktør. Justering av satsene skjer hvert år i samsvar med bystyrets budsjettvedtak.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Rådgiver

Trykte vedlegg:
Gebyrregulativ Oslo og Bærum
Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

Byutviklingsstyret fikk i møte 03.04.08 fremmet gebyrsak for gjennomføring/behandling av plan og bygningslovens Kap IX – Refusjon. Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak:

"Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding med fokus på hvilket omfang dette har per i dag og antatt omfang i antall saker og økonomiske størrelser. Samtidig anmodes det om at eksempel på gebyrsatser av denne art vedlegges saken."

En utbygging av et område resulterer ofte i en berikelse for noen som ikke deltar i utbyggingen. Det finnes ingen alminnelig regel i norsk rett som sier at en slik berikelse utløser et refusjonskrav. Utgiftene kan enten kreves tilbake etter avtale eller med hjemmel i lov - det vil her si pbl. §§ 46

Refusjon kan beskrives som en måte å sikre finansieringen av fellesanlegg ved at utbyggingen rettferdig fordeles på eiendommer som får nytte av den investeringen som gjennomføres.

Den har dermed to formål. Den skal sikre finansieringen av fellesanlegg ved utbyggingstiltaket, og at ugiftene fordeles rettferdig på de som vil ha nytte av tiltaket.

Ved søknad om refusjon etter plan og bygningsloven skjer en forskuttering av kostnader for fellesanleggene.

Loven beskriver tydelig hvilke tiltak som det kan kreves refusjon for (hovedsak vei, vann og avløpsanlegg), og på hvilken måte beløpene skal fordeles. Tiltakene som skal utføres og som det kreves refusjon for må ha hjemmel i lov for å få refundert kostnadene. Dvs at de er pålagt etter pbl. 67 (Krav om opparbeiding av veg vann og avløpsledninger).

Refusjon kan kun kreves for opparbeidelse av fellesanlegg og belastes hovedsakelig ubebygde arealer som vil bli påført en verdistigning som følge av utbyggingen. Verdistigningen det da henvises til er at tomten må kunne bli byggeklar, eller ha mulighet for å bli byggeklar etter at tiltaket er gjennomført. (Ubebygd del av bebygd tomt kan i enkelte tilfeller og belastes refusjon (når den vil kunne fraskilles som tomt evt at dagens utnyttelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnyttelse))

Loven er ikke så tydelig når det gjelder definering av hvilke arealer det kan kreves refusjon fra og det vil og kunne reises spørsmål til nytten av tiltakene som gjennomføres vil ha for enheten/ det refusjonspliktige arealet. I saker vil en her måtte legge til grunn plan- og bygningsmyndighetenes skjønn/vurdering.

Det er videre et krav/forutsetning om at refusjonsbeløpet ikke skal overstige den verdiøkningen som tiltaket påfører eiendommen/tomten. Loven definerer ikke hva som er verdistigningen. Takst vil kunne være et virkemiddel for å få fastsatt dette.

Mener en eier at refusjonskravet er urimelig, kan han etter bestemmelsene i loven kreve innløsning.

Saksgangen i en refusjonssak er komplisert og tung. Den blir regulert gjennom bestemmelsene som inneholder mange kriterier for hvordan den skal være. Det skal treffes vedtak og gis frister for uttalelse til vedtakene.

Det skal gjennomføres en saksgang/prosess før tiltakene er utført, og en saksgang/prosess etter at tiltakene er gjennomført.

Saksgang før tiltakene gjennomføres:

Tiltakshaver oversender til kommunen sine kart/tegninger og kostnadsoverslag for godkjenning. Gjenpart av dette sendes berørte parter som skal gis frist for uttalelse.

Godkjennes underlagsmaterialet kan utbyggingen igangsettes.

Når underlaget er godkjent skal det foretas en foreløpig beregning av refusjon jfr §53. Det foreløpige grunnlaget skal behandles av byutviklingsstyret. I vurderingen skal det bli inngå hvilke eiendommer som anses å være refusjonspliktige.

Forslaget med foreløpig beregning av refusjon oversendes berørte som skal gis frist på 3 uker for å uttale seg.

Etter høringen kan kommunen treffe vedtak om foreløpig fordeling. Det presiseres at det kun er vurderingen av refusjonspliktig areal som er bindende. Refusjonsbeløp er veiledende og skal endelig fastsettes etter at tiltaket/-ene er gjennomført.

Foreløpig refusjonsvedtak oversendes de berørte parter. Etter at vedtaket er truffet kan det sendes inn krav om takst, dersom en mener at kravet overstiger verdistigningen som blir påført eiendommen. Kravet om takst oversendes byretten med oppnevning av takstmenn.

Resultatet av en takst kan påklages og skal meddeles berørte parter. Takstresultatet kan klages inn for fylkesmannen eller part/-ene kan kreve overtakst. Kravet sendes kommunen som oversender dette til lagmannsretten der det oppnevnes nye takstmenn.

Saksgang etter at tiltaket er gjennomført:

For at kostnader/tiltak skal refunderes så er det påkrevd at samtlige utgifter skal kunne legitimeres. Utbygger må være i stand til å vise at de utgiftene han angir er saklig tilknyttet tiltakene. Utbyggers regnskap skal kontrolleres av kommunen. Totalsummen fordeles av kommunen på de refusjonspliktige eiendommer. Det er i denne prosessen det endelige refusjonsbeløpet skal fastsettes.

De berørte parter oversendes en oversikt over foreløpig fastsetting av refusjonsbeløp. De berørte parter gis en frist på 3 uker til å uttale seg.

Etter fristen fremmes saken med refusjonsbeløp for byutviklingsstyret med forslag til endelig vedtak. Selve refusjonsbeløpet må fastsettes av bystyret jfr §55. saksfremlegget skal inneholde beløp som kan avkrevnes fra den enkelte eiendom og de ulike parters uttalelser til saken.

Selve refusjonsvedtaket som bystyret treffer er et enkeltvedtak. De berørte parters krav etter vedtaket er fattet er da å kreve arealet innløst etter § 51, sette frem krav om søksmål for da å prøve lovligheten ved saksgangen jfr § 58 eller de kan på ordinær måte påklage enkeltvedtaket.

Antall saker per i dag og antatt omfang i antall saker

I prinsippet kan en utbygger/part fremme en refusjonssak dersom han mener de tiltak han tilrettelegger for bidrar til verdistigning av annen eiendom/utbyggingsgrunn. Dette omfatter områder eiendom både innenfor og utenfor et regulert området.

Kommunen har i flere år søkt å unngå en situasjon der private fremmer refusjonskrav. Dette fordi lovverket og saksgangen jfr ovenfor er meget komplisert. Kommunen har unngått slike

saker bl.a ved å sikre en hensiktsmessig avgrensning på plan/utbyggingsområder og gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler.

Forutsetning/prinsipp om ikke å fremme forslag til utbyggingsavtaler for utbyggingsområder før utbygger/grunneier er kommet til enighet, antas også å ha bidratt til å redusere antall saker.

Kommunens utvidede bruk av rekkefølgekrav bl.a med krav om å tilrettelegge felles infrastruktur antas å øke sannsynligheten for at refusjonskrav vil kunne fremmes.

Per i dag er det mottatt 3 saker om refusjon. Sakene behandles fortløpende. Områdene som det er innlevert refusjonskrav for er Dvergnes felt B, Lauvåsen og Elvebredden syd.

De kostnadsoverslagene som er mottatt angir kostnadsbeløp i størrelsesorden fra 24- 82 millioner. Antall enheter et refusjonsbeløp skal fordeles på varierer fra et par enheter til opptil over 30 enheter/parter.

Hvilke kostnader og antall parter en slik sak vil kunne omfatte vil variere fra sak til sak. Kommunens målsetting har vært og er at dersom det er mulig så bør slike krav løses gjennom frivillige avtaler mellom berørte parter. Et slik prinsipp søkes formidlet til de berørte partene.

Fra utbyggerhold mottar vi signaler om at det vil kunne innsendes flere saker. Dette omfatter for det meste større utbyggingsfelt der utbygger ikke kommer til enighet med berørte naboer/grunneiere.

Saksbehandlingsreglene er som nevnt omfattende. Ny lov som trer i kraft sannsynligvis fra 2009, gjør ingen endringer i kapittelet om refusjon.

Kommunen har anledning ihht pbl § 109 å kreve godtgjort kostnader ifm en saksbehandling. Som for andre gebyr kommunen krever ihht § 109, må det ikke overstige selvkost.

Da kommunen ikke har erfaring fra tilsvarende saker er det tatt utgangspunkt i behandlingsgebyr som benyttes av andre kommuner.

Ut fra de eksempler vi har sett på kan det synes som to prinsipper legges til grunn ifm utarbeidelse av et gebyrregulativ:

1. Det innkreves et % vis beløp av godkjent regnskap ihht plan og bygningslovens § 55. Det angis samtidig et minste gebyr.
2. Det kreves et gebyr for antall parter i en sak. Gebyret angis ut fra antall parter som inngår i refusjonssaken

Alternativ 1 synes mest brukt og Teknisk direktør anbefaler at kommunen velger løsning 1.

I de eksempler kommunen kjenner til har andre kommuner valg en prosentssats som ligger mellom 2.5 og 3% av godkjent regnskapsbeløp. Minste gebyrbeløp varierer fra ca kr 30.000 til 49.000.

Teknisk direktør anbefaler at prosentssats settes til 2.5 % av godkjent regnskapsbeløp. Minstebeløp settes til kr 35.000. (Angitt % sats og minstebeløp tilsier et godkjent refusjonsbeløp i størrelsesorden ca kr 1.4 mill)

Oslo og Bærum praktiserer gebyr med hjemmel i pbl. § 109. Eksempler ligger som vedlegg til saken.

Punkt 142/08: 2. gangsbehandling av reguleringsplan

Bilag

Saksprotokoll

hør_debatten-sak142-08

Plankart

Oversiktskart

Situasjonskart

Utbyggers synspunkter på merknader etter offentlig ettersyn

ROS-analyse

Geologisk vurdering

Tverrprofil

Støyvurdering

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Planbestemmelser



Dato: 12.08.2008
Saksnr.: 200705036-17
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Aina Nyhus

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
28.08.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken 13. Sluttbehandling.

Sammendrag

Reguleringsplan for Bjørnebakken fremmes av Flatnes Byggconsult på vegne av Harald og Øystein Nylund som er eiere av Bjørnebakken 13. Formålet med planen er å regulere inn fire nye boliger til familiene. Planområdet ligger rett ved Røstad gartneri og Bjørndalen gård.

I kommunedelplan for Lund har eksisterende bebyggelse formål eksisterende boligområde, øvrig del av eiendommen har formål friområde. Friområdet er også regulert i reguleringsplan for Prestehøia.

Plansaken startet som en delingssak i forbindelse med et arveoppgjør. Delingssaken ble avslått fordi deler av eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Prestehøia. Avslaget ble påklaget. Byutviklingsstyret vedtok at deling kan gjennomføres og at regulering skal igangsettes. Delingen ble utført i 2006, og reguleringsplanen er klar for behandling.

Reguleringsplanen ligger i nær avstand til bussmetro og fortetting er riktig sett i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging, men fortetting er vanskelig på grunn av samle veier, bratt terreng, eksponering mot E-18 med påfølgende krav til støyskjerming. Plan- og bygningsetaten var til førstegangsbehandling skeptisk til om man kan klare å få til tilstrekkelige utearealer for ny bolig på tomt 45/167 i B1.

Planen ble til førstegangsbehandling foreslått lagt ut til offentlig ettersyn, med enkelte endringer utført først.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 2.mai til 2. juni 2008. Det kom inn 5 merknader.

Planarbeidet følger opp forhistorien, og slik forslaget foreligger nå er det i strid med overordnet plan. Plan- og bygningsetaten mener likevel at det ikke noe til hinder for at området kan bebygges, men er usikker på kvaliteten på boforholdene i området. Dette begrunnes i at området er bratt og det er ikke mulig å regulere inn offentlig vei på grunn av

dette. Området er også støyutsatt, og dette medfører at man må gjøre tiltak på fasaden på bebyggelsen og sette opp støyskjerming for å få tilfredstillende støyforhold i området.

På tross at dette viser likevel planforslaget gode nok løsninger for plassering av bebyggelsen, det er funnet område for sandlekeplass og det er plassert grøntkorridorer. Planforslaget er derfor ikke optimalt, men det er akseptabelt.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Bjørnebakken sist datert 04.08.2008, med bestemmelser sist datert 04.08.2008.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Forslag til reguleringsplan for Bjørnebakken, sist datert 04.08.2008.
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Bjørnebakken, sist datert 04.08.2008.
5. Planbeskrivelse, sist datert 18.01.2008.
6. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.
7. Illustrasjoner: støyrapport, tverrsnitt, geologisk vurdering
8. Utbyggerens kommentar til merknader etter offentlig ettersyn

Utrykte vedlegg

Sakspermen m/ høringsuttalelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplanen for Bjørnebakken fremmes av Flatnes Byggconsult på vegne av Harald og Øystein Nylund, som er eiere av Bjørnebakken 13. Formålet med planarbeidet er å innpasse nye boliger på tomte til familien.

Tidligere saksgang

Saken startet som en delingssak i forbindelse med et arveoppgjør. Delingssaken ble avslått fordi deler av eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Presteheia. Avslaget ble påklaget. Eier mente de hadde fått for dårlig varsling i forbindelse med behandling av reguleringsplanen for Presteheia. Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak i saken:

1. Byutviklingsstyret kan godkjenne deling av gnr/bnr 45/5 i sin helhet som omsøkt. Det vises til at dette er en del av et familiært arveoppgjør mellom søsken. Delingen kan foretas så snart vedtakets punkt 2 er avklart (7/2)
2. Med bakgrunn i pågående planarbeid for innslaget til tunnel under Presteheia nedlegger byutviklingsstyret midlertidig bygge- og deleforbud for de parseller som berøres av planarbeidet. Så snart planen er godkjent gjennomføres delingen etter vedtakets punkt 1. (7/2)
3. Byutviklingsstyret vil anbefale at den delen av regulert friområde som hører inn under nåværende gnr/bnr 45/5 (før deling) tilbakereguleres til opprinnelig formål. Det vises til at omreguleringen er foretatt uten at eieren har fått tilstrekkelig informasjon. (7/2)
4. Klage tas i det vesentlig til følge. (7/2)

Delingen ble utført i 2006.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 03.04.2008 i byutviklingsstyret.

Før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn, ble følgende endringer utført:

- Garasjen på tomt 45/167 må flyttes slik at den ikke bryter med byggegrense
- Garasjen på tomt 45/114 (Bjørnebakken 21) må vises som bygning som forutsettes fjernet og byggegrensen må gi rom for ny garasje.
- Bestemmelser for eksisterende bebyggelse må endres slik at maks BRA tas ut og erstattes med: Eksisterende bebyggelse må endres med eksisterende møne- og gesimshøyder. Tilbygg kan tillates med inntil BYA = 25 m².
- Ny bestemmelser innpasses i rekkefølgebestemmelsene: Før det kna gis rammetillatelse for bebyggelse og anleggarbeider skal sikring utføres i henhold til rapport om geologisk vurdering, utført av Sweco Grøner, datert 18.01.2008.

Planens innhold

Planen inneholder fem eksisterende boenheter og fire nye boenheter. Alle veier og lekeplasser foreslås regulert som fellesområde fordi det ikke er mulig å tilfredstille krav til stigning og bredde for offentlig vei.

Dagens situasjon

Området består av fem eksisterende boenheter. Friområdet danner en visuell ramme om Prestehaiabebyggelsen, men er lite brukt som turområde.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforlaget samt forhold som er spesielt viktig i forhold til kommuneplanens satsingsområder.

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Barn- og unges interesser: Det er regulert inn sandlekeplass i området. Denne er regulert til felles lekeområde. En slik løsning er valgt fordi man ikke klarer å få offentlig biladkomst.

Løsningen vil fungere for barna i området.

Støy: Det er foretatt beregning av vegtrafikkstøy i området. Resultatene fra disse beregningene er fulgt opp i planbestemmelsene.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygde områder for den eksisterende bebyggelsen, og øvrig del av eiendommen er avsatt som LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser.

Planen er ikke i tråd med overordnet plan.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Ingen betydning
- Vekst og verdiskapning: Ingen betydning
- Levekår og livskvalitet: Området er svært bratt og vil derfor være lite tilgjengelig for funksjonshemmede. Området ligger også nær E18 og må støyskjermes for å tilfredstille støykrav. Krav om etablering av støyskjerm og behov for fasadetiltak er sikret i bestemmelser til planen.
- Bærekraftig utvikling: Området ligger nær opptil bussmetroaksen, og er en fortetting av et eksisterende boligområde/husklynge.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for Lund er byggeområder avsatt på tilsvarende måte som i kommuneplanen. Øvrig del av eiendommen er vist som friområde.

Reguleringsstatus

Gjeldende reguleringsplan for deler av området er reguleringsplan for Presteheia alt. II, og formålet i reguleringsplanen er friområde.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen: Er vist som bebygd område

Friluftsinnteresser: Mulighet til stiforbindelse opp til Presteheia legges inn, men ikke offentlig.

Biologisk mangfold: Ingen registreringer

Naturvern: Ingen registreringer

Miljøvern

Støy: Området må støyskjermes for veitrafikkstøy

Forurensning: Ingen registreringer

Energi: Ligger i nærheten av kraftlinjer, men utenfor regulert fareområde

Estetikk

Boligene vil bli synlige fra E18, og griper inn i den grønne innrammingen av Presteheia.

Universell utforming

Området er bratt og det er derfor ikke aktuelt å tilrettelegge for rullestolbrukere.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjort en geoteknisk vurdering mtp. rassikring som konkluderer med behov for sikring enkelte steder. Dette er ivare tatt i reguleringsbestemmelsene.

Skole- og barnehagesituasjon

Planen inneholder et ubetydelig antall nye boliger og vil ikke ha innvirkning på kapasiteten for skole og barnehage. Boligene ligger i nærheten av både skole og barnehage på Presteheia og mange andre barnehager. Skolevei vurderes som trygg fra utbyggers side. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs Bjørnebakken, men veien har per i dag lav trafikk. I forbindelse med utbyggingen av Bjørndalen gård vurderes behov for gang- og sykkelvei langs Bjørnebakken. Dette vil gi en mer sikker skolevei.

Andre aktuelle planer og utredninger

Tilstøtende reguleringsarbeid av betydning: Igangsatt reguleringsarbeid for Bjørndalen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.05-20.06.08. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 02.06.08.

Ved oppstart av planarbeidet vurderte miljøvern avdelingen at en omgjøring av friområde til boligområde kan aksepteres på vilkår om at det i planen settes av arealer til en grøntkorridor mellom boligene som en forbindelse mellom Presteheia og Bjørnebakken. Minner videre om de vurderinger som skal gjøres i forhold til funksjonshemmede, barn og unge.

Samfunnsavdelingen minner om at det i planarbeidet må gjøres en analyse av risiko og sårbarhet. Det er regulert inn en grøntkorridor som et fellesområde for alle boligene.

Miljøverneavdelingen anser det som en tilfredstillende løsning. De nye boligtomtene kan virke noe trange og bratte, kommunen må vurdere om boligene får gode nok utearealer. Ellers ingen merknader.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 14.05.08.

Uttalte i vår melding om oppstart av reguleringsarbeid, at området ikke burde omreguleres fra friområde til boligformål og at planarbeidet burde stilles i bero. Dette er ikke imøtekommet av kommunen. Vi sa også at det bør finnes erstatningsareal for friområdet som omdisponeres. Kan ikke se at dette heller er imøtekommet i planforslaget. Gir planfaglig råd om ikke å videreføre reguleringsarbeidet. Kan ikke se at samfunnsnyttens knyttet til innregulering av fire boliger overstiger verdien av å bevare området slik det er i dag. Saken har vært forelagt seksjon for kulturminner. Det var ingen merknader til saken.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Er ikke enige i at det bør finnes erstatningsareal for friområdet. Grunnen til dette er at det bygger på feil saksbehandling da området ble lagt som friområde.
- Planarbeidet bygger på politisk behandling, det har ikke kommet nye momenter i saken som tilsier at planarbeidet bør stoppes.

Statens Vegvesen, brev datert 30.05.08.

Vil bemerke at vi ikke har mottatt melding om planarbeid for dette området. Del av planområdet ligger over tunnel for riksveg 471, der nordøstre boenhet i område B1 vil komme over tunnelen. En arealstipe med totalbredde på 25 m, som bør reguleres som et spesialområde, må reguleres til sikringssone for tunnelen. I reguleringsbestemmelsene må det tas inn en bestemmelse om at boring i grunnen i sikringssonen, under kjellernivå på

bygg, ikke kan foretas uten at Statens vegvesen har uttalt seg til planlagt tiltak. For planlagt atkomstveg til område B1 og de 2 nordøstre boenhetene i B1 må det i tillegg tas inn en bestemmelse om at plan for sprengning skal sendes Statens vegvesen for uttalelse før bore- og sprengningsarbeid for utbygging blir igangsatt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden er innarbeidet i planforslaget.

Miljørettet helsevern v/ kommunelegen, brev datert 27.05.08.

Tomteområdet er etter vår vurdering lite egnet til boligbebyggelse.

- Tomtene ligger rett over tunnelåpningen til Prestehietunnelen, og er dermed støyutsatt både fra denne og fra trafikken på E18.
- Tomteområdet er meget brattlendt, vil være vanskelig å opparbeide tilfredstillende leke- og oppholdsarealer for barn.
- Området er så bratt at det vil være forbundet med rasfare (jfr. rasulykken i Ålesund), vil være vanskelig å sikre området tilfredstillende.
- Området er nordøst vendt, vil få dårlig lys- og solforhold.
- Er på linje med plan- og bygningsadministrasjonen meget skeptiske til at det tenkes gitt tillatelse til oppføring av boliger på disse tomtene, og vil med grunnlag i helse-, miljø-, trivsel- og sikkerhetsmessige forhold fraråde at det oppføres boliger i nevnte område.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er foretatt støyberegninger, resultatet fra denne undersøkelsen er ivaretatt i planbestemmelsene.
- Det er gjort geologiske undersøkelser, resultater fra undersøkelsen er ivaretatt i planbestemmelsene.
- Plan- og bygningsetaten mener regulert sandlekeplass vil være en god nok løsning for barn i området.
- Mener der ikke har kommet nye momenter i saken, som skulle tilsa at planarbeidet bør stoppes.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 07.05.08.

RFF har ingen krav til denne planen, da hele terrenget i seg selv ikke er tilgjengelig. Og overkommelige tiltak ikke vil bli tilstrekkelig i alle fall.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Behandlingen av reguleringsplan for Bjørnebakken har tatt lang tid. Mye av dette skyldes mange skifte av saksbehandlere og ulikt syn på arealbruken i området. Fortetting i dette området er ikke lett fordi det ligger eksponert mot E18, det er bratt og nord-østvendt.

Planarbeidet følger opp forhistorien, og det er ikke noe til hinder for at området kan bebygges, selv om planforslaget er i strid med overordnet plan. Plan- og bygningsetaten er allikevel i tvil om kvaliteten på boforholdene blir gode nok. Det er blant annet bratt i området, og det er en ulempe at det området ikke har gode nok kvaliteter til at det kan reguleres inn offentlig vei. Det er også negativt for bomiljøet at området er støyutsatt og at det må gjøres tiltak både i form av støyskjerming og direkte tiltak på fasade på bebyggelsen, for å få tilfredstillende støykraav innendørs.

Plan- og bygningsetaten mener likevel at ut fra forutsetningene har det blitt funnet gode nok løsninger for plassering av bebyggelsen, det er funnet områder for lekeplass og det er plassert inn grøntkorridor. Planforslaget er ikke optimalt, men akseptabelt.

Saksbehandler: Aina Nyhus

Dato: 12.08.2008.

Punkt 143/08: Forslag til reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden - Lauvåsen, gang-sykkelvei. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Reguleringsplan

Gjeldende regulering og situasjonskart

Oversiktskart

Reguleringsbestemmelser

eirik.m.svensen-Planbeskrivelse revidert 19.11



Dato: 29.06.08
Saksnr.: 200703701-20
Arkivkode O: PLAN: 1129
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
28.08.2008
10.09.2008

Forslag til reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden - Lauvåsen, gang-sykkelvei. Sluttbehandling.

Planforslaget legger til rette for gang- og sykkelvei på vestsiden av Rv. 41 (Topdalsveien) fra nytt Lauvåsenkryss til Grovika ved Hamresanden. Dette er en strekning som i dag ikke har infrastruktur for gående og syklende. Forutsetningene for planarbeidet er lagt i gjeldende reguleringsplan for nytt boligfelt på Lauvåsen der gang/sykkelvei på denne strekningen er satt som rekkefølgekrav.

Hovedproblemstillingen i planarbeidet har vært hvilken side av riksvegen g/s-vegen skal gå på. Etter en vurdering av argumenter for og imot har kommunen falt på at vestre side er den beste. Begrunnelsen er at denne siden synes mest gunstig i forhold til g/s-vegens funksjon da det antas at den i stor grad vil bli benyttet av mennesker som skal ferdes fra Lauvåsen til friområdene på Hamresanden. Planlegging av g/s-veg på de gjenværende strekninger fra Timenes til Hamre (Hamresanden senterområde) er i oppstartsfasen i regi av Vegvesenet og deres foreløpige vurderinger av sidevalg tyder på at vestre side vil bli valgt for hele strekningen fra E-18 til Hamre.

Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden – Lauvåsen, gang og sykkelvei, datert 31.10.07, med bestemmelser datert 29.06.08.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Gjeldende reguleringsplaner med situasjonskart
3. Forslag til reguleringsplan for Rv. 41 Hamresanden – Lauvåsen, gang og sykkelvei, datert 31.10.07.
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Rv. 41 Hamresanden – Lauvåsen, gang og sykkelvei, datert 29.06.08.
5. Planbeskrivelse, sist datert 19.11.07.

Utrykte vedlegg

Sakspermen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Kristiansand kommune ved Ingeniørvesenet. Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS. Bakgrunnen for planforslaget er rekkefølgekrav i reguleringsplan for Lauvåsen som sier at: "Gang-/sykkelvei langs Rv-41 til Hamresanden skal være ferdig bygget innen 2 år etter at første bolig er tatt i bruk." I henhold til utbyggingsavtalen skal kommunen stå for planlegging og bygging.

Tidligere saksgang

Planforslaget har ikke vært behandlet i byutviklingsstyret, men ble lagt ut til offentlig ettersyn av plan- og bygningssjefen på delegert fullmakt. Grunnen var at planen har et begrenset omfang og forutsetningene for planarbeidet følger av reguleringsplan for Lauvåsen.

Planens innhold

Planen legger til rette for gang- og sykkelvei på vestsiden av Rv. 41. G/s-vegen begynner der regulert g/s-veg slutter i reguleringsplan for Lauvåsen og slutter ved eksisterende g/s-veg i Grovika ved Hamresanden. G/s-vegen er skilt fra riksvegen med smal deler. Det er avsatt 6 meters areal på siden til skjæringer og fyllinger. Planen tar kun for seg selve g/s-vegen og tar ikke med seg riksvegen eller andre arealer utover det som er nødvendig for å anlegge g/s-vegen med sidearealer. Plangrensen går i kant av riksvegen.

Dagens situasjon

Rv. 41 har ikke g/s-veg i dag på denne strekningen. Veien har høy trafikal belastning. På veiens vestside, der ny g/s-veg er foreslått, er det i dag delvis høye fjellskjæringer (opp mot 10 m.) På toppen av fjellskjæringene ligger boligfeltene på Hånes. På veiens østside er det delvis skog, hager og kulturmark. Grunnforholdene på østsiden er dårlige.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er riksveien avsatt som "viktige ledd i kommunikasjonssystemet". Arealene på siden av veien er avsatt til henholdsvis byggeområde – eksisterende bebyggelse område og landbruk-, natur- og friluftsområde med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi. Etter plan- og bygningsetatens skjønn er planforslaget i tråd med kommuneplanen ved at det supplerer en eksisterende riksvei med g/s-veg. Planforslaget følger også opp kommuneplanens bestemmelser som sier at tekniske anlegg herunder g/s-veg skal være etablert før det gis brukstillatelse ved utbygging. Planforslaget ansees for å være i tråd med kommuneplanens satsingsområder ved at tiltaket fremmer levekår og er i tråd med prinsippene om bærekraftig utvikling.

Reguleringsstatus

Gang/sykkelveiplanen vil i hovedsak overlape en stripe av reguleringsplan for Hånes felt E3, vedtatt 02.04.86, der denne er regulert til friområde som ligger som en buffer mellom riksveien og regulerte industri- og boligområder. Planforslaget grenser inntil, eller i mindre grad overlapper tre andre planer.

Vegvesenet har startet opp planarbeid for å regulere gang/sykkelvei langs Rv. 41 fra Timenes til Hamresanden senter. Dette planarbeidet vil regulere de to gjenværende parsellene, fra Timenes til Timenesveien og fra Grovika, hvor foreliggende plan slutter, og videre langs Hamresanden opp til senterområdet.

Etter søknad fra utbyggerne av Lauvåsen er det gitt en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Lauvåsen når det gjelder krysset med Rv. 41. I reguleringsplanen er det forutsatt bygget et toplanskryss, men det er nå gitt tillatelse til en midlertidig rundkjøringsløsning. Det er forutsatt at regulert toplanskryss må etableres før det kan bygges mer enn 300 boenheter og/eller innen 5 år. Forslag til reguleringsplanen er derfor planlagt og tilpasset regulert toplanskryss.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Gang/sykkelveien anlegges delvis i regulert friområde. Dette dreier seg om små arealer og g/s-vegen er i grønnstrukturutredningen vist på dette arealet. Plan- og bygningsetaten anser ikke grønnstrukturen for å bli skadelidende. Det er ikke registrert forekomster av biologisk mangfold på den aktuelle strekningen. Landbruksarealer og kulturlandskap blir ikke berørt.

Støy

Det er ikke utført støyutredning da det er vurdert at anleggelse av g/s-vegen ikke vil endre støyforholdene.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdige objekter eller landskap i kulturminnevernplanen. Fylkesarkeolog har ikke merknader til planen.

Universell utforming

G/s-vegen er utformet i henhold til gjeldende veinormaler og tilfredsstillende stigningskravene til universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsvurderingen nevner kun ett beredskapsmessig hensyn som er nødvendige. Det er behov for ras-, og fallsikring av fjellskjæring. Det er utført geotekniske vurderinger av dagens skjæring og fjellside som konkludere med at det må utføres permanente sikringstiltak. I den geotekniske rapporten heter det: "*Undersøkelse av området over fjellskjæringene langs Rv. 41 viser at det er risiko for steinsprang. Grunnfjellet ser bra ut, men det ligger mange mindre, løse steinblokker i området. Det må tas hensyn til disse under hele utbyggingsarbeidet. Et sted som trenger mest oppmerksomhet er rett under husene. Her er det bratt ned til fjellskjæringene, og mange løse steinblokker ligger på terrengoverflaten. Etter skogrydding, men før sprengningsarbeidet begynner bør området sjekkes for ustabile steinblokker og nødvendig sikringsarbeid utføres.*"

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet bestemmelser om sikring av fjellskjæringen.

Barn og unges interesser

Planforslaget er fremmet for å legge til rette for sikker ferdsel for myke trafikanter, herunder barn- og unge. Barn fra Lauvåsen vil gå på Ve skole eller Hånes skole inntil ny skole er bygget på Lauvåsen. Det er sannsynlig at det vil bli satt opp skoleskyss dersom Ve velges, men planforslaget vil uansett legge til rette for en g/s-veg langs en parsell på veien til Hamresanden og Tveit/Ve som i dag ikke har dette.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har i utbyggingsavtale for Lauvåsen forpliktet seg til å bygge g/s-veien.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.12.07 – 25.01.08. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 08.01.08:

Er positive til at det legges til rette for gang/sykkelvei, har ellers ingen merknader.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 08.02.08:

Er positive til at det legges til rette for gang/sykkelvei, har ellers ingen merknader.

Statens Vegvesen, brev datert 23.01.08:

Vegvesenet har tidligere gitt innspill til valg av side og profil på g/s-vegen og har ingen

merknader til skisserte løsninger. G/s-veien bør inn til videre basere seg på byggeplan for kryss for Lauvåsen, basert på midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan. For strekningen Hamresanden – Timenes må syklistene sykle "tilbake" for å komme opp på g/s-veibroen ved Lauvåsen. Dette kan innby til å krysse Hånesveien i plan. Lengdeprofil for g/s-veien bør derfor endres slik at den kan kobles til g/s-broen.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Dispensasjon for å bygge et midlertidig kryss i påvente av toplanskryss til Lauvåsen medfører at det blir en omvei for brukere av g/s-vegen som ferdes langs riksvegen fra Hamre mot Timenes og myke trafikkkanter fra Lauvåsen mot Hamre. Dette kan resultere i uønsket kryssing av riksvegen og/eller ny Hånesvei. Denne problematikken vil bortfalle når krysse bygges som regulert. Vegvesenet tar i sin uttalelse opp spørsmålet om g/s-vegen bør bygges noe annerledes i Lauvåsen-krysset for å bedre situasjonen i perioden den midlertidige rundkjøringen fungerer som atkomst. Plan- og bygningsetaten mener dette kanskje ikke blir en problemstilling da det forutsettes at kryssløsningen er midlertidig og begrenset til fem år samtidig som det må påregnes en byggetid på gang/sykkelveien. Hvis det i en kortere overgangsperiode er nødvendig å gjøre tiltak slik Vegvesenet foreslår, mener plan- og bygningsetaten dette må løses som en separat sak da dette dreier seg om en detalj i den midlertidige kryssløsningen som ligger utenfor aktuelt reguleringsområde.

Helse- og sosialsektoren – Samfunnsmedisinsk enhet, notat datert 14.01.08:

Ved anleggelse av g/s-veg på riksvegens vestsida innebærer dette fjellsprenging langs hele strekningen. Det forutsettes at de sikkerhetsmessige forhold, både under utsprengning og opparbeidelse blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Sikringsarbeidene må også etter ferdigstilling være gjennomført slik at det ikke vil skje ulykker for brukerne av gang- og sykkelveien. Krysningspunkt med bro må legges slik til rette at denne blir benyttet og slik at det ikke blir mulig å ta "snarveier" over riksvegen.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Faren for "snarveier" er redegjort for i plan- og bygningsetatens vurdering. Det er utformet reguleringsbestemmelser om fjellsikring. Øvrige forhold som samfunnsmedisinsk enhet nevner må ivaretas i byggeprosessen.

Ve skole, notat datert 26.02.08:

Ve skole slutter seg til forslaget om å legge g/s-vegen på vestre side av riksvegen. Er skeptisk til at elever skal krysse riksveien i plan ved Hamresanden for å komme opp på eksisterende veisystem. Ber om at det lages en undergang ved Texaco for å ivareta de myke trafikkanter. Skolen ber også om at tilknytningen til Lauvåsenområdet gjøres på en så god måte at det vil være enkelt for gående og syklister å benytte den planlagte gangbro over riksveien.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Kryssløsning ved Texaco (nå Shell) inngår i en annen reguleringsplan som er under utarbeidelse. Inntil denne er på plass må myke trafikkkanter krysse riksveien i plan ved Hamresanden slik de også gjør i dag. Dersom elever fra Lauvåsen skal gå på Ve skole i en overgangsperiode vil det sannsynligvis bli satt opp buss.

Telenor, brev datert 17.12.07

Har ingen kommentarer til reguleringsforslaget og ber om å bli varslet i rimelig tid før eventuelle arbeider igangsettes/anleggsstart. Minner om at gravearbeider må varsles Geomatikk på vanlig måte.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Dette må ivaretas i forbindelse med byggingen.

Frithjof J. Ruud, e-post datert 15.01.08:

Mener at det er feil prioritert g/s-vei fra Lauvåsen til Hamresanden, som skal ivareta et fremtidig behov knyttet til Lauvåsen, før det bygges flere g/s-veier på Tveit som skal betjene dagens skolebarn, hhv Ryen – Solsletta, Grovika – Hamresanden inkl. 2 gs-kryssinger, Ryen – Brattvollsheia, undergang Ryenkrysset.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Denne saken gjelder kun regulering av en

gang/sykkelvei langs en strekning som i dag mangler dette. De fleste av g/s-vegstrøkningene som Ruud nevner er også under planlegging. Saken er ikke et spørsmål om prioritering av ulike gang/sykkelveistreninger. Når det gjelder konkret spørsmål om bygging av strekningen Lauvåsen – Hamresanden, så er dette kommunens forpliktelse i forbindelse med utbyggingen av Lauvåsen.

Thorleif Hamre, brev datert 18.12.07:

Er grunneier på aktuell strekning og mener at gang/sykkelveien blir et meget stort inngrep i regulert grøntområde med påstående skog. Inngrepet medfører dessuten at en driftsveg blir ubrukelig. Hvis grøntbelte mellom riksveg og regulert kirke/barnehage og industriarealer forsvinner vil det få negative konsekvenser knyttet til støybelastning og estetikk. Med dagens store fjellskjæringer vil det bli en stor utfordring å gjennomføre planen anleggsmessig. Alternativet med å legge g/s-veien på innsiden (vestsiden) av dagens riksvei og utvide riksveien må vurderes på nytt. Ved å velge dette alternativet vil man unngå store miljømessige ødeleggelser en utsprenning vil medføre. I forhold til ny 4-felt vil en sideforskyvning av riksveien være et ubetydelig inngrep. Problemene vil også bli mindre med trafikkavvikling i anleggsperioden.

Plan- og bygningsetatens kommentar: Større deler av eiendommen er i ettertid solgt til Stein Ivar Ludvigsen som skal etablere næringsvirksomhet på industriarealene. Plan- og bygningsetaten har vurdert inngrepene av g/s-vegen som akseptable og mener valgt side er den beste. Det foregår i dag uttak av tømmer på den nevnte driftsveien. Driftsvegen er en liten avkjørsel som er knyttet til eiendommens bruk som skogbruksareal. Denne blir overflødig nå eiendommen tas i bruk som næringsareal da det må bygges en egen atkomstvei. En sideforskyvning av riksveien er nærmest uaktuelt på grunn av grunnforholdene.

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

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppe for bydel øst som støtter planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Hoveddiskusjonen i planen har vært valg av side for g/s-vegen. Man har valgt vestre side av flere grunner: Rekreasjons- og badeområdene på Hamresanden ansees som et av de viktigste målene for planlagt g/s-veg. Ny g/s-veg vil treffe eksisterende g/s-veg på riksveiens vestsida ved Hamresanden og besøkende til friområdene får da planskilt atkomst frem til Hamresanden. Lauvåsenplanen forutsetter at g/s-vegen legges på vestsida da det i denne planen er regulert inn gangbro og g/s-vegen er ført ned på vestre side. Det er behov for å bedre sikten i riksveiens innerkurve, noe som oppnås ved å sprengne ut trasé for g/s-veg i fjellskjæringen. Vestre løsning vil også antagelig være det mest hensiktsmessige valget i forhold til trasé for ny riksvei i tunnel gjennom Moneheia. Det største minussiden med vestre løsning er at den ligger på motsatt side av riksveien i forhold til Lauvåsen og dette medfører at det kan bli fristende å krysse riksveien i plan i stedet for å velge gangbroa. Vestre løsning betyr også en kryssing av riksvegen i plan ved Hamresanden for å komme videre opp mot Hamresanden senterområde, Ve og Tveit på eksisterende g/s-vegssystem. Dette vil kun gjelde i en overgangsperiode frem til Vegvesenet har regulert og bygget g/s-veg videre langs riksvegens vestsida opp til Hamresanden.

Fordelen med å legge g/s-vegen på riksveiens østre side er at man unngår at dagens fjellskjæringer sprenges ut ytterligere. Denne løsningen eliminerer også risikoen for at gående og syklende fra Lauvåsen velger å krysse riksveien i plan ved Lauvåsenkrysset i stedet for å benytte planlagt gangbro. Ulempene med dette valget er at den ikke er i tråd med de overordnede tankene om en helhetlig g/s-veg langs riksveien fra Timenes til Hamre. Veien vil heller ikke få den tiltenkte funksjon som sikker atkomst til Hamresanden, da besøkende til friområdet må krysse riksveien i plan ved Hamresanden. Lokalisering på veiens østsida vil også medføre at g/s-vegen vil ligge på et lavere enn riksveien. Det kan

føles utrygt for gående og syklende å ferdes på en g/s-veg hvor tilliggende bilvei ligger høyere og går i en ytterkurve. De geotekniske undersøkelsene viser at østre side har svært dårlige grunnforhold. Det er vaskelig og kostbart og anlegge en g/s-veg her.

Alternativet med å legge g/s-vegen på vestsiden men ikke sprengning, men heller flytte hele riksvegen østover, har blitt forkastet da grunnforholdene nærmest avskriver denne løsningen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer i tråd med forslagsstiller med at vestre side synes som det beste sidevalget. Dette samsvarer også med vegvesenets planer om å regulere de gjenværende strekningene av gang/sykkelveien fra Timenes til Hamresanden. Her ligger det an til at vestre side velges for hele strekningen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planen vedtas.

Eirik Martens Svensen, 29.06.08.

Punkt 144/08: Startlån 2008

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll



Dato: 09.07.2008
Saksnr.: 200810182-2
Arkivkode E: 212
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

Saksgang	Møtedato
Kommunalutvalget	26.08.2008
Formannskapet	03.09.2008
Bystyret	10.09.2008

Startlån 2008

Sammendrag:

For å kunne fortsette å innvilge forhåndstilsagn, samt utbetale midler i sakene det allerede foreligger forhåndstilsagn, er det nødvendig med et ekstraordinært låneopptak på 30 mill kr.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune tar opp ekstra Startlån med 30 mill kr i 2008.

Tor Sommerseth
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Fra boligjeneste har en mottatt følgende:

"På samme måte som de siste par årene vil vi i løpet av året kunne gå tom for startlånmidler.

Foreløpig ser det slik ut:

IB Startlån 2008:	Kr. 48,8 mill.
Utbetalt startlån pr. 30.06.2008:	Kr. 37,2 mill.
Ubenyttede Startlånmidler:	Kr. 11,6 mill

Dersom utlånstakten opprettholdes vil vi mangle ca kr. 25,8 mill ved utgangen av året. For å kunne fortsette å innvilge forhåndstilsagn, samt utbetale midler i sakene det allerede foreligger forhåndstilsagn, ser det ut til å være nødvendig med et ekstraordinært låneopptak på kr. 30 mill.

Vi har i år betalt ut litt flere lån enn på samme tid i fjor, samtidig som startlånene grunnet et høyt prisnivå er større enn for noen år tilbake. Det er i første halvår 2008 utbetalt 59 lån."

Det fremgår av ovennevnte at lånebehovet i inneværende år har vært større enn vanlig. Det vil alltid være en viss risiko ved å ha et høyt volum på samlet utlånsmasse, men samtidig er det viktig for den aktuelle kundegruppen at kommunen har tilfredsstillende nivå på utlånsiden. Det bemerkes imidlertid at kommunen har hatt minimale tap på låneordningen hittil. Samlet utlån er pr 31.12.2007 drøyt 300 mill kr. Rådmannen vil i forbindelse med handlingsprogrammet for 2009-12 vurdere nivået på fremtidig opptak av Startlån.

**Punkt 145/08: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr.
"Innpåslitne tiggere og det stadig økende tilbud om " horeri " i
Kristiansand".**

Bilag

hør_debatten-sak145-08

Saksgang
Bystyret

Møtedato
10.09.2008

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Innpåslitne tiggere og det stadig økende tilbud om " horeri " i Kristiansand".

Nestleder i Høyre, Oslos byrådsleder Erling Lae, ønsker å bruke politiet til å fjerne tiggerne fra Oslos gater. Dette støttes også av, Fremskrittspartiets nestformann Per Sandberg. Disse to navngitte politikerne tar nå til fornuften og støtter Demokratenes gamle krav om at politiet om nødvendig vis må settes inn for å rydde gater og kjøpesentrer for pågående tiggere/tigging av utenlandsk opprinnelse.

Det har i lengre tid vært klaget over at utenlandske kvinner og menn bedriver profesjonell tigging i Kristiansand. I tillegg til dette blir også stadig flere av Kristiansands borgere tilbudt ulike former for " horeri " og "homsesex" av utenlandske kvinner og menn.

Demokratene er meget bekymret over denne "syndige" utviklingen i Kristiansand.

På bakgrunn av overnevnte utfordringer finner jeg og Demokratene det helt nødvendig å stille den ærede ordfører følgende spørsmål:

1. Støtter ordfører Per Sigurd Sørensen fra Høyre sin nestleder Erling Lae som vil sette inn politiet mot utenlandske tiggere.
Eller er ordføreren enig med justisminister Knut Storberget fra Arbeiderpartiet som overhode ikke vil sette inn politiet til å fjerne tiggere?
2. Hva er eventuelt ordførerens løsning på utfordringen i denne interpellasjonen fra Demokratene.

Kristiansand, 17. juli 2008

Vidar Kleppe
Gruppeleder
Demokratenes bystyregruppe.

**Punkt 146/08: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr.
"Reisevirksomheten til fokevalgte og ansatte i Kristiansand kommune"**

Bilag

hør_debatten-sak149-08

Saksgang
Bystyret

Møtedato
10.09.2008

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Reisevirksomheten til folkevalgte og ansatte i Kristiansand kommune"

Ordfører Per Sigurd Sørensen.

Bakgrunn

I følge Fædrelandsvennen av onsdag 20. august 2008, har kommunepolitikere og ansatte i Kristiansand kommune reist på 16 utenlandsturer til ti forskjellige land siden kommune- og fylkestingsvalget i september 2007. Det finnes ingen komplett oversikt over politikernes turer. Fædrelandsvennens liste er basert på ringerunde til utvalgslederne, ordfører, varaordfører og gruppeleder i partiene. Økonomidirektør Terje Fjellvang i Kristiansand kommune opplyser til samme avis; at kommunen ikke har sett noen grunn til å lage en detaljert oversikt over reisevirksomheten. Han opplyste at rådmannens stab brukte 2,2 millioner kroner på reiser, transport, kurs og videreutdanning i 2007. Av denne summen er 330 tusen kroner knyttet til politikere i formannskapet og bystyret. Men mange av turene føres på andre budsjetter. For eksempel er ikke de politiske utvalgenes turer med i summen. Fjellvang kan hente ut reiseregningene for hver enkel tur, men opplyser at de i utgangspunktet ikke er offentlige. Interpellanten har vært i kontakt med rådmannens kontor om det finnes noen retningslinjer for reiser til politikere og ansatte. Svaret var at slike retningslinjer ikke fantes.

Begrunnelse

Demokratene mener at reiser verden rundt for Kristiansand kommunes folkevalgte og ansatte er et feil signal å sende til innbyggere. Demokratene mener heller at politikere burde i større grad reise rundt i sin egen kommune for å se og lære. Kommunen har alt for mange uløste oppgaver. Demokratene har ikke deltatt på noen av turene. Heller har vi ikke fått noen form for redegjørelse fra turene. Demokratene mener bestemt at folkevalgte som er på reiser i regi av sitt verv, skal framlegge redegjørelse fra turen til bystyret.

Spørsmål til ordfører:

Er ordfører Per Sigurd Sørensen fra Høyre enig med Demokratene at retningslinjene for reiser til møter, konferanser og annet, ikke er tilfredsstillende? Vil ordføreren derfor ta et snarlig initiativ til at det blir utformet nye retningslinjer for reiser der politikere og ansatte er deltakere på vegne av Kristiansand kommune?

Kristiansand, 21. august 2008

Vidar Kleppe
Gruppeleder for Demokratenes bystyregruppe

Punkt 147/08: Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Kilden uten styring?".

Bilag

hør_debatten-sak150-08

Kristiansand kommune
ved ordfører Per Sigurd Sørensen.

Interpellasjon fra repr. Vidar Kleppe, DEM, vedr. "Kilden uten styring?".

I følge tidligere prosjektleder for Kilden, Øystein Meland, innehar ikke styret i Kilden kompetansen som skal til for å styre fremdriften av det nye teater – og konserthuset i Kristiansand.

Den økonomiske besparelsen som man nå i media gleder seg over, innebærer ingen jubel. En manko på 200-250 millioner kroner i forhold til budsjetttrammen som var gitt på 1,1 milliarder 2003-kroner, er de faktiske tall ifølge den tidligere prosjektlederen for Kilden.

Grunnet overnevnte fakta, finner Demokratene det nødvendig å stille den ærede ordfører følgende spørsmål:

1. Prosjektet Kilden er nå igangsatt uten et endelig budsjett med finansiering. Når tid skal Bystyret få fremlagt det nye budsjettet for prosjektet?
2. Hvor mye er hittil brukt på inngåtte kontrakter, planlegging og konsulenter?
3. Mener ordføreren som Demokratene at det snarest bør tas et initiativ til en ny gjennomgang av hele prosjektet Kilden ved å engasjere uavhengig ekspertise med nødvendig innsikt og kompetanse for evaluering av kostnadene ved bygging av Kilden?

Kristiansand, 4.september 2008.

Vidar Kleppe
gruppeleder for Demokratenes bystyregruppe.

Punkt 148/08: Kjøp av Kirkegt 2 D

Bilag

hør_debatten-sak148-08



Dato: 4/9 -2008
Saksnr.: 200810863-4
Arkivkode E: 611 &50
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Bystyret

Møtedato
10.09.2008

Kjøp av Kirkegt 2 D

Eiendommen Kirkegt 2 D har som kjent fra media vært annonsert for salg. Den offentlige interessen knyttet seg først og fremst til det fine hageanlegget som ligger på nedsiden av strandpromenaden.

Kommunalutvalget fikk saken til behandling 13 august, og Kristiansand Eiendom ble bedt om å innlede forhandlinger med det formål å erverve hageanlegget. Dersom et slikt separat kjøp ikke kunne gjennomføres, fikk administrasjonen fullmakt til på gi bud på hele eiendommen. Dette vedtak ble umiddelbart formidlet direkte til DnB NOR som eiendomsmekler.

Kristiansand Eiendom fremmet et direkte kjøpstilbud for hageanlegget på kr. 4,5 millioner, men selger ønsket ikke et slikt delsalg. Så bud kom inn på hele eiendommen, og onsdag 3/9 – 08 fikk kommunen aksept for en kjøpesum på kr.19 millioner pluss omkostninger på kr 476,548 til dok.avgift og tinglysingsgebyr. Ved fradeling av hage vil det komme avgift og gebyr på kr 18000,-.

Kristiansand Eiendom vil straks hjemmelsforholdet er i orden, formelt fremme en søknad om deling av eiendommen. Hageanlegget på nedsiden av strandpromenaden vil bli åpnet i et nært samarbeid med parkvesenet som får vedlikeholdsansvar innenfor eget budsjett. Samtidig vil det bli sendt en søknad til staten om økonomisk medvirkning til kjøpet. Miljøverndepartementet er informert av varaordfører.

Når det gjelder boligen er det ulike alternativ. Den kan umiddelbart selges på det åpne marked, eller det kan skje en samordning med den eiendomsutvikling som allerede er i gang i kvartalet. Plan og bygningsetaten har til behandling en rammesøknad for fortetting av naboeiendommene, og bl.a når det gjelder utgraving av en planlagt parkeringskjeller kan det være gevinst ved et samarbeid. Kommunalutvalget vil bli holdt informert.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar kjøp av Kirkegt 2 D for kr.19 millioner pluss omkostninger på kr 494548,-.
2. Kjøpet finansieres ved belastning av utbyggingsprosjekt kr.14.000.000,-. Resterende del av kjøpesummen kr.5 millioner pluss omkostninger dekkes ved økt låneopptak. Budsjettjustering i 2 tertial.

Ragnar Evensen

Ole Dag Myhrstad

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :