

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 03-09-2008

Mødedato Onsdag d. 03. september 2008 kl. 09:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Rullering av fylkesdelsplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering i Aust-Agder - melding c	3
Utbyggingsavtale - Lindebøstien.....	10
Startlån 2008.....	13

Punkt 64/08: Rullering av fylkesdelsplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering i Aust-Agder - melding om oppstart og forslag til planprogram

Bilag

vedlegg

melding om oppstart av planarbeid



Dato: 12.08.08
Saksnr.: 200808940-2
Arkivkode E: 123
Saksbehandler: Arne Bulie

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
03.09.2008

RULLERING AV FYLKESDELPLAN FOR TETTSTEDSUTVIKLING OG KJØPESENTERETABLERING I AUST-AGDER - MELDING OM OPPSTART OG FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Sammendrag:

Fylkesutvalget i Aust-Agder har vedtatt å legge ut forslag til planprogram for rullering av fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering til offentlig ettersyn. Samtidig meldes det om oppstart av planarbeidet. Fylkeskommunen ønsker å vurdere om den opprinnelige planen vedtatt i 2001 har virket etter intensjonen og om det er behov for endringer. Samtidig skal den også tilpasses nylig vedtatte (27.06.08) statlige rikspolitiske bestemmelser om at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkes(del)plan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Formålet med planen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, unngå unødig byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust samfunnsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Planprogrammet foreslår organisering, prosess/medvirkning og innhold i planarbeidet.

Prinsippielt mener rådmannen at det bør utarbeides en felles, samordnet fylkesdelplan for begge Agderfylkene. Det har sammenheng med de seneste årenes utvikling innen reisevaner, handlemønster, bruk av fritid, bygging av motorvei m.m. En samlet Sørlandspark beliggende på begge sider av fylkesgrensa, har styrket sin posisjon som landsdelssenter for handel og service og avlastningssenter for landsdelssenteret Kristiansand. Planleggingen bør tilpasses denne utviklingen.

Sørlandsparken er i en betydelig utvikling. Av hensyn til den delen av området som ligger i Lillesand (Sørlandsparken Øst), er det gunstig med en rask revisjon. For å få det til, bør imidlertid arbeidet i denne omgangen begrenses til Aust-Agders del som foreslått, med sluttbehandling våren 09 som oppgitt. På Vest-Agders side er tilsvarende plan nyere (2003) og mer ajour.

En samordning med pågående regionplanarbeid for begge fylkene bør ikke føre til at utviklingen av Sørlandsparken Øst trekker ut i tid.

Det foregår flere paralelle planprosesser på tvers av fylkesgrensa for tiden. Det er viktig at arbeidet med fylkesdelplanen tar tilstrekkelig hensyn til det. Det dreier seg om arealplanarbeidet for Kristiansandsregionen med bl.a senterstrukturvurdering, utviklingen av Sørlandsparken og NTP-prosjektet Bystrategi Sør som bl.a tar sikte på samarbeid mellom Kristiansandsregionen, Lindesnesregionen og Arendal/Grimstad-regionen om tema av felles interesse. Det bør sørges for en samordnet organisering og prosess som inkluderer ikke bare Vest-Agder fylkeskommune, men også Kristiansand kommune, Knutepunkt Sørlandet, ATP-prosjektet for Kristiansandsregionen og fylkesmannen i Vest-Agder.

Vest-Agder fylkeskommune har administrativt takket nei til å være med i den administrative arbeidsgruppen/prosjektgruppen.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet har ingen merknader til framdrift og innhold.
2. På lengre sikt bør fylkesdelplanene for begge fylkene samordnes til en, felles for et samlet Agder.
3. Revisjonsarbeidet må samordnes med areal- og transportplanarbeidet for Kristiansandsregionen og detaljplanleggingen av Sørlandsparkens videre utvikling.
4. Kristiansand kommune ønsker å være representert i en referansegruppe for planarbeidet. Det anbefales at også Vest-Agder fylkeskommune deltar, og at Knutepunkt Sørlandet, ATP-prosjektet og fylkesmannen i Vest-Agder inviteres.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg: - Høringsbrev av 10.06.08
- Vedtak i Aust-Agder fylkesutvalg 27.05.08
- Uttalelse fra KNAS ettersendes.

Utrykte vedlegg: - Forslag til planprogram

SAKSFREMSTILLING

Bakgrunn for saken :

Fylkesutvalget i Aust-Agder har vedtatt å legge ut forslag til planprogram for rullering av fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering til offentlig ettersyn. Samtidig meldes det oppstart av planarbeidet.

Regjeringen innførte i 1999 den såkalte kjøpesenterstoppen: Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig etableringsstopp utenfor sentrale deler av byer og tettsteder. I Aust-Agder ble dette erstattet av fylkesdelplan i 2001 (i Vest-Agder i 2003). Aust-Agder fylkeskommune ønsker å ta planen opp til vurdering for å se om den har virket etter intensjonen og om det er behov for endringer.

I tillegg har Miljøverndepartementet 27.06.08 vedtatt rikspolitisk bestemmelse om at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkesplan eller fylkesdelplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Slike planer er gitt juridisk bindende virkning. (09.04.08 vedtok formannskapet i Kristiansand en høringsuttalelse til forslaget).

Formål:

Formålet er å legge til rette for en regional samordning av politikken for lokalisering, etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Målet er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, unngå unødvendig byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene. Gjennom å rulle fylkesdelplanen ønskes en enda bedre tilrettelegging for en positiv utvikling i by-, tettsteds- og lokalsentre i fylket.

Gjennom høringen av forslag til planprogram ønskes særlig innspill til hvordan planarbeidet bør gjennomføres for å sikre god forankring og medvirkning i forhold til folkevalgte, næringsliv og andre interesser.

Prosess:

Rulleringen følger plan- og bygningslovens regler for fylkesplanlegging og forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram og offentlig ettersyn av dette er første ledd i arbeidet. Programmet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet og bidra til å styrke medvirkningen, særlig i i arbeidets tidlige faser. Etter at det er vedtatt av fylkesutvalget, skal det utarbeides et planforslag med konsekvensutredning som skal på høring. Det tas sikte på sluttbehandling i Aust-Agder fylkesting våren 2009. Fylkeskommunen er både forslagsstiller og ansvarlig myndighet.

Programmet er sendt på høring bl.a også til Vest-Agder fylkeskommune, arealprosjektet for Kristiansandsregionen, Knutepunkt Sørlandet og Kristiansand Næringssekskap.

Organisering / medvirkning:

Programmet er utarbeidet etter innspill fra prosjektets arbeidsgruppe/prosjektgruppe og styringsgruppe, begge administrative. Arbeidsgruppen består av representanter fra kommunene Gjerstad, Risør, Tvedestrand, Arendal, Grimstad, Lillesand og Evje og Hornes. I tillegg kommer en representant for Statens vegvesen, fylkesmannen i Aust-Agder og to fra fylkeskommunen. De samme 7 kommunene er også med i styringsgruppa sammen med fylkesmannens representant og fylkeskommunen.

For å sikre koordineringen over fylkesgrensen ble Vest-Agder fylkeskommune invitert til å bli med i arbeidsgruppen, men valgte å takke nei. Administrasjonen ser ikke behov for revisjon av gjeldende plan og viser til at dagens fylkesdelplan blir juridisk bindende når den nye rikspolitiske bestemmelsen trer i kraft (01.07.08).

Det legges opp til en åpen og inkluderende planprosess, der bl.a ulike kommunestyrer orienteres etter behov. I tillegg til de to høringene legges det opp til idedugnader og et seminar høsten 2008 for politikere, administrasjon, interesseorganisasjoner og næringsliv i Aust-Agder. Fokus skal være på trender i handels- og sentrumsutvikling.

Det sies også at planarbeidet vil måtte ses i sammenheng med ATP-prosjektet i Kristiansandsregionen og det pågående regionplanarbeidet for begge fylkene. Derfor ble Vest-Agder fylkeskommune invitert til å delta i planarbeidet.

Planprogrammets forslag til innhold i planarbeidet:

Om det konkrete innholdet heter det at planarbeidet må avklare hva som er det reelle handlingsrommet i forhold til hvilke rammebetingelser den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre gir for rullering av fylkesdelplanen.

Bestemmelsen sier at kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjent fylkes(del)plan med retningslinjer for lokalisering av varehandle og andre servicefunksjoner. For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt med etableringer/utvidelser med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m². I Aust-Agders gjeldende plan er grensen satt til 2000 m², en begrensning som vil bli vurdert i revisjonen.

Nasjonal politikk og retningslinjer tilsier at man skal forsøke å begrense transportbehovet med privatbil. Det skal fokuseres på klimagassutslipp i større grad enn tidligere. Ved å synliggjøre konsekvensene av de plangrep som foretas i forhold til transport, kan man synliggjøre hvordan planen kan bidra til å redusere klimagassutslipp.

Det skal foretas analyser og utredninger som er relevante for et godt beslutningsgrunnlag. Aktuelle tema er:

- Bosettingsmønster og sysselsetting
- Transportmønster og kollektivtilbud
- Handelsomland
- Detaljvareomsetning, handelslekkasje og kjøpekraft.

Det skal foretas analyser av hvilke konsekvenser, både på lokalt og regionalt nivå, eventuelle framtidige etableringer kan ha for bl.a:

- Transportbehov og klimagassutslipp
- Sysselsetting, handelsmønster og handelslekkasje
- By- og tettstedsutvikling (attraktivitet)
- Aust-Agders konkurransekraft.

VURDERINGER

Felles fylkesdelplan:

Befolkningens handlemønster, reisevaner og bruk av fritid synes å ha endret seg i nyere tid. I takt med dette og velstandsutviklingen generelt har bilbruken økt over større avstander. På samme måte som arbeidsplassstilbudet nå fungerer uavhengig av kommunegrenser og fylkesgrensa i det sentrale Agder, gjelder dette også for handlereiser i kombinasjon med fritid og opplevelser/kulturtilbud. Pendlingen på tvers av grensene synes å øke. Vekst i tjenestenæringene og utbygging av E18/E39 bidrar også.

Prinsippielt bør det derfor utarbeides en felles, samordnet fylkesdelplan for dette temaet. Ikke minst etableringen av landsdelssenteret Sørlandsparken over fylkesgrensen (Sørlandsparken Øst og Vest) tilsier det. Et felles planarbeid vil kunne føre til fremtidsrettede løsninger der en ser samlet på sammenhengen mellom nye nærings- og utviklingsområder, motorveien gjennom Agder, ønsket by- og senterstruktur og infrastruktur. Muligheten for å innfri målsettingen om en mer samordnet, bærekraftig samfunnsutvikling vil være bedre.

Mer kortsiktig og konkret vurdert ser imidlertid verken Vest-Agder fylkeskommune eller administrasjonen i Kristiansand kommune for tiden noe behov for å revidere fylkesdelplanen for Vest-Agder. I Aust-Agder bør den derfor i denne omgangen kunne utarbeides under hensyn til forholdene også i Vest-Agder. Det er et åpenbart behov for å revidere den i forhold til Sørlandsparkens østre del i Lillesand.

Arealplan for Kristiansandsregionen:

I Arealplanprosjektet for Kristiansandsregionen (del av ATP-prosjektet) inngår det også å utarbeide forslag til felles senterstrukturplan for regionen. Som kjent inkluderer regionbegrepet både Lillesand, Birkenes og Iveland, samt Søgne, Songdalen, Vennesla og Kristiansand ("Knutepunkt Sørlandet"). I fylkesdelplanen for Aust-Agder er Lillesand omtalt som regionsenter for Lillesand og Birkenes. Planprogrammet forutsetter at revisjonen koordineres med dette arbeidet. Aust-Agder fylkeskommune er representert i arealprosjektet.

Sørlandsparken:

Gjeldende fylkesdelplan for Aust-Agder nevner knapt Sørlandsparken. Kun Stoa nevnes som avlastningssenter. Om Lillesand heter det i planen at med kort vei til Sørlandsparken gir det spesielle utfordringer når kommuneplanens mål om styrking av sentrum skal nås. I fylkesdelplanen for Vest-Agder er Sørlandsparken definert som landsdelssenter for handel og service, avlastningssenter for Kristiansand. Etter hvert som området vokser i utstrekning, tetthet og betydning, fungerer det mer og mer som et avlastningssenter for det sentrale Agder på tvers av fylkesgrensa.

Del Vest og Øst må sees som deler av en samlet helhet. På reguleringsplannivå jobbes det nå bl.a med å få til et tilfredsstillende system for bussbetjening for hele området som del av metroaksen i Kristiansand.

Reguleringsplan for Sørlandsparken Øst er under utarbeidelse med tomt avsatt til Ikea. På samme måte som Lillesand kommune, Aust- og Vest-Agder fylkeskommuner og fylkesmannen i Aust-Agder mener også vi at det er riktig å gi dispensasjon fra fylkesdelplanen for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering for slike etableringer.

Når Sørlandsparken nå utvides inn i Aust-Agder, og således omfattes av to fylkesdelplaner, må planarbeidet ta høyde for dette ved at østre og vestre del av området sees på som ett senter uavhengig av administrative grenser.

Fylkeskommunen i Aust-Agder mener at resten av området bør utvikles i samsvar med resultatet av den aktuelle revisjonen. Det sies også at revisjonen må sees i sammenheng med det pågående regionplanarbeidet for Aust- og Vest-Agder. Arbeidet er forutsatt å ta ca. 1 år (fra våren -08 til våren -09). Av hensyn til en samlet utvikling av Sørlandsparken bør planarbeidet utføres raskest mulig. Slik sett er det ikke tid til å vente på regionplanen.

Bystrategiprojektet:

I regi av Statens vegvesen/NTP- arbeidet er det etablert en felles plattform gjennom prosjektet Bystrategi Region Sør for kystkommunene på strekningen Listaregionen – Arendal/Grimstad-regionen. Et forprosjekt fram til juni -09 skal avklare grunnlaget for et regionstrategisamarbeid når det gjelder regional kollektivtransport, senterstruktur, overordnet veinett, havneutvikling, godstransport m.m. Resultatet er ment å gi grunnlag for å beslutte oppstart av forpliktende samarbeid i et hovedprosjekt.

I tid faller revisjonen av fylkesdelplanen sammen med forprosjektet. Det synes å kunne være fordeler med en samordning.

Prosess/medvirkning:

Da den første fylkesdelplanen ble utarbeidet, deltok både Kristiansand kommune og Vest-Agder fylkeskommune med henholdsvis en representant fra hver i prosjektgruppa og to

representanter i en politisk referansegruppe. Fylkesmannen i Aust-Agder og Statens vegvesen var med i prosjektgruppa. Siden den gangen har behovet for samordning og helhetssyn over fylkesgrensa blitt forsterket, uten at dette er kommet til uttrykk i forslag til planprogram.

Det anbefales at planarbeidet organiseres også med en referansegruppe hvor Kristiansand, ATP-arbeidet, Knutepunkt Sørlandet, Vest-Agder fylkeskommune og fylkesmannen i Vest-Agder representeres.

Innhold:

Vi har ingen merknader til innholdet. Det forutsettes at arbeidet bl.a bygger på vedtatt senterstruktur i kommuneplanene.

Teknisk direktørs kontor 12.08.08
Arne Bulie

Punkt 65/08: Utbyggingsavtale - Lindebøstien

Bilag

Saksprotokoll

Utbyggingsavtale - Lindebøstien

Vedlegg

Kart teg

Hoveddokument



Dato: 16.06.2008
Saksnr.: 200801389-8
Arkivkode O: GNB: 3,12
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
26.08.2008
03.09.2008

Utbyggingsavtale - Lindebøstien

Sammendrag:

Reguleringsplan for utbyggingsområdet er vedtatt av bystyret i møte 26.09.2007. Planen åpner opp for bygging av inntil 14 nye boenheter.

Bystyret har i eget vedtak lagt til grunn at utbygger skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale.

Den utbyggingsavtalen som tilbys skal være i samsvar med kommunens vedtatte utbyggingspolitikk og reguleringsplan m/bestemmelser for området.

Forhandlinger om avtale er igangsatt mars 2008

Utbygger er ihht avtalen ansvarlig for å gjennomføre all planlegging og opparbeidelse innenfor avtaleområdet/vedtatt planområde. Utbygger har bekreftet at han gjennom avtaler disponerer nødvendig grunn for å kunne gjennomføre en utbygging ihht vedtatte forutsetninger.

Det er fra utbygger sin side ikke anmodet om avvik fra vedtatt utbyggingspolitikk/standard utbyggingsavtale.

Planen har krav til opparbeidelse av g/s- veg langsmed Rv strekningen. Kommunen har forestått forestått forskuttering ifm opparbeidelsen / videreføringen av g/s-vegen langsmed Fylkesveg K8.

Det er i avtalen lagt til grunn at utbyggingsområdet Lindebøstien, i likhet med øvrige utbyggingsområder, bidrar til g/s veg etablering ved innbetaling av kr 25.000 per boenhet. Bidraget innbetales ihht byggeaktivitet for utbyggingsområdet.

Teknisk direktør har åpnet opp for at det kan igangsettes arbeider i utbyggingsområdet. Forutsetning for dette er at underliggende tillatelser / godkjenninger foreligger, og at det er innlevert tilfredsstillende bankgaranti. Det er tatt forbehold om at avtalen skal politisk behandles/godkjennes.

Forslag til avtale har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 05.05.08 – 02.06.08

Det er mottatt følgende uttalelser:

Vegkontoret kommenterer at g/s langsmed fylkesveg K-8 er anlagt fram og forbi utbyggingsområdet. De har derfor ingen merknader til oversendt utkast til avtale.

Grunneier gnr 3 bnr 86 – Ledvin Hansson

1. Bemærker at i billaget til avtale står det angitt at utbyggingsområdet har totalt 14 boenheter
Kommentar:

Ihht planbestemmelsenes punkt 2 så fremgår det at det innenfor området kan etableres inntil 14 boenheter. Antall enheter i planbestemmelsene samsvar med det som er angitt i utbyggingsavtalen.

2. Kommenterer at tidligere regulert privat adkomstveg i revidert plan nå angis som offentlig veg og at denne vegen ikke er påbegynt/opparbeidet.

Kommentar:

Det er korrekt at tidligere privat adkomstveg gjennom planprosessen omklassifiseres til en kommunal kjøreveg / g/s-veg. Utkast til utbyggingsavtale forutsetter at angitt veg innenfor avtaleområdet skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest 01.06.09. Vi legger til grunn at dette ivaretas av utbygger.

3. Hansson hevder at veg beskrevet i punkt 2 delvis er eiet og opparbeidet av gnr 3 bnr 86. Fra Hansson sin side henvises det til diverse vedlagte dokumenter som skal underbygge hans påstand om eierrett til veg.

Kommentar:

Kommunen har anmodet om at utbygger kommenterer grunneier/bnr 86 sitt innspill/påstand. I tillegg har vi anmodet om at utbygger innhenter uttalelse fra advokat på fremlagt dokumentasjon.

Utbygger på sin side hevder at grunneier til gnr 3 bnr 86 (eier til arealer utenfor planområdet/avtaleområdet) kun har en bruksrett til arealene som nå er regulert til offentlig veggrunn. Det er i tillegg kommunen som står som eier av arealene.

Av grunnboken og eiendomskartet fremgår det at det er kommunen som er hjemmelshaver til eiendommen som har gnr 3 bnr 140.

Advokat Vestbakke har på vegne av utbygger vurdert grunneiers påstand, de overleverte dokumenter samt annet tilgjengelig underlag. Vestbakke konkluderer at bnr 86 kun har en vegrett over arealene, en vegrett som ivaretas i de planer/avtaler som foreligger.

Vi ser derfor ikke noe grunnlag for å endre på utkast til avtale.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til utbyggingsavtale for Lindebøstien vedtas

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald karlsen
Rådgiver

Trykte vedlegg: Utbyggingsavtale med tilhørende vedlegg datert 07.04.2008
Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 66/08: Startlån 2008

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll



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

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
26.08.2008
03.09.2008
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 bolig tjeneste 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.