

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 11-01-2024

Møtedato Torsdag d. 11. januar 2024 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 7.12.2023.....	6
1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Offentlig ettersyn.....	8
Sumatraveien 36 - 7/502 - Klage på avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til anneks og opp	23
330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - detaljregulering - sluttbehandling.....	30
168 E3 - Hannevikdalen - mindre endring - klage på kommunens vedtak.....	45
Planinitiativ - Tangvall gård.....	51
Skylleviga 62 - GB. 1/702 - dispensasjon fra plankrav, for oppføring av bolig.....	60
Høringsuttalelse for NOU 2030: Omstilling til lavutslippssamfunn.....	68
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024.....	74
Sluttbehandling utbyggingsavtale for Tangen 52.....	77

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 11.01.2024



Møteinnkalling

Areal- og miljøutvalget

Møtedato: 11.01.2024 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2023023577

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

Program

- 08:45 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
09:05 - 09:20 Sumatraveien 36
09:35 Behandling av sakene
Orientering om rekkefølgekrav
Orientering om Langenesåsen øst
12:00 - 12:30 Lunsj

SAKSKART	
1/24	Godkjenning av protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 7.12.2023
2/24	1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Offentlig ettersyn
3/24	Sumatraveien 36 - 7/502 - Klage på avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til annekst og oppføring av levegger
4/24	330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - detaljregulering - sluttbehandling
5/24	168 E3 - Hannevikdalen - mindre endring - klage på kommunens vedtak
6/24	Planinitiativ - Tangvall gård
7/24	Skyllleviga 62 - GB. 1/702 - dispensasjon fra plankrav, for oppføring av bolig
8/24	Høringsuttalelse for NOU 2030: Omstilling til lavutslippssamfunn

9/24

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024

Sign.
Odd Nordmo
Leder i utvalg

Sak 1/24: Godkjenning av protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 7.12.2023

Vedlegg

Protokoll Areal- og miljøutvalget 07.12.2023



Dato 4. desember 2023
Saksnr.: 2023023577-15
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Godkjenning av protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 7.12.2023

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 7.12.2023.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 2/24: 1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 20.11.2023
2. Bestemmelser, sist datert 20.11.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.11.2023
4. Illustrasjonsplan
5. Landskapsanalyse
6. Tekniske planer
7. Overvannsnotat
8. Kartlegging av biologisk mangfold (NiN)
9. Rapport medvirkning for barn og unge
10. ROS-analyse
11. Innspill til oppstartsvarsel



Dato 15. desember 2023
Saksnr.: PLAN-22/01995-33
Saksbehandler Ariane Bekk Norstad
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

11.01.2024

1640 Detaljregulering, Langenesåsen øst – Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Langenesåsen øst, med plankart og bestemmelser sist datert 20.11.2023, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må:
 - a. Det utarbeides snitt for overgangen mellom kollen nordvest for planområdet og mot FL1 og BF1. Dette skal følge høringsdokumentene, og før sluttbehandling skal det ses på ytterligere avbøtende tiltak for å oppnå god terrengtilpasning og tilgang til kollen.
 - b. Garasjestørrelse for felt BF1-BF7 reduseres til BYA=40 m², og avkjørselsbredde reduseres til 5 meter for de smale tomtene i felt BK5-BK8.

Sammendrag

Planområdet er på ca. 49 daa, og er lokalisert på Langenes i Søgne. Forslaget medfører utbygging i et område som er avsatt til boligbebyggelse i overordnet områderegulering for Øygardsheia nord. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt med 72 boenheter, med tilhørende infrastruktur. I tillegg skal planen sikre opparbeiding av kvartalslekeplass, samt gang- og sykkelveg, som inngår som rekkefølgekrav i overordnet områdeplan.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er markert i rødt.

Planforslaget legger opp til en variasjon av boligtyper som bidrar til større mangfold i området, og bygger opp under områdets karakter ved at bebyggelsen får en utforming som maksimerer utsikt og demper silhuettvirkning. Friluftsliv og uteområder er sentrale elementer i utformingen av planområdet. Det er fokus på å skape gode forbindelser fra eksisterende bolig- og hytteområder, til nærliggende områder mot sjøen, Feievann og store sammenhengende rekreasjonsområder i nord. I tillegg har håndtering av VA, overvann, samt vannmiljø i tilknytning til nærliggende ålegressenger og mulig sjørrettførende bekk vært sentrale temaer hittil i planprosessen. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling.

Plan- og bygnings sjefen er positiv til planforslaget. Forslaget tar inn over seg og tilpasser seg områdets karakter, samtidig som mangfoldet av boligtyper representerer noe nytt i området. Tre eksponerte koller er beholdt uten bebyggelse. Det er valgt saltak som følger terrenget på tomterekken mot sjøen. Dette demper silhuettvirkningen. Terrengovergangene mot tilstøtende terreng er tilfredsstillende løst. Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 20.11.2023
2. Bestemmelser, sist datert 20.11.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.11.2023
4. Illustrasjonsplan
5. Landskapsanalyse
6. Tekniske planer
7. Overvannsnotat
8. Kartlegging av biologisk mangfold (NiN)
9. Rapport medvirkning for barn og unge
10. ROS-analyse
11. Innspill til oppstartsvarsel

Saksutredning

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS, i samarbeid med Trollvegg, har på vegne av Repstad Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Langenesåsen Øst. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligfelt med 72 boenheter, med tilhørende infrastruktur.

Reguleringsplanen har følgende hovedmål:

- Tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende landskap og infrastruktur
- Skape gode og attraktive boligområder med ulike boligtyper som eneboliger, småhusbebyggelse og flermannsboliger
- Sikre god utsikt til sjø- og naturlandskap
- Sikre gode private og felles uteområder
- Sikre gode friluftsområder
- Effektiv og trygg ferdsel for myke trafikanter

Planarbeidet er i tråd med overordnet områdereguleringsplan for Øygardsheia nord (planID 201601), datert 19.12.2019. Denne planprosessen sikrer også opparbeiding av kvartalslekeplass og gang-/sykkelveg som inngår som rekkefølgekrav i overordnet områdeplan.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert ved Langenesåsen i Søgne, og berører følgende gårds- og bruksnummer; Gnr./bnr. 416/2 og 417/3. I tillegg ligger adkomstveien inn til området på gnr./bnr. 417/306. Forslagsstiller er kun formell eier av sistnevnte gårds- og bruksnummer, men har utbyggingsrett på overnevnt areal.

Planområdet består i hovedsak av en åsrygg i retning vest-øst som skråner ned mot Ytre Kilen i sør og mot Feievann i nord. Området er ubebygget og i all hovedsak dekket av barskog med lav bonitet, men med innslag av bare koller som er typisk for sørlandskysten. Det er i nyere tid gjort større terrenginngrep i form av stedvis massedeponering i tråd med overordnet områdeplan og søknad godkjent av Kristiansand kommune.

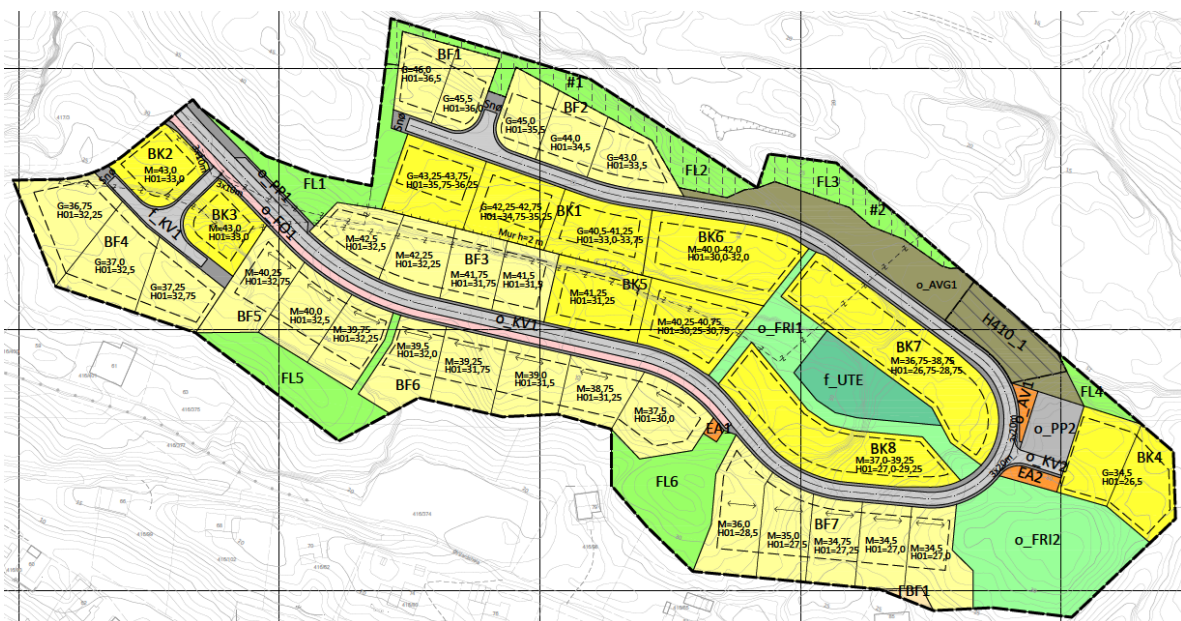


Figur 2. Flyfoto over nærområdet. Planområdet er avgrenset med rød strek og en kan se områder hvor det er gjort masseoppfylling i tråd med godkjent søknad.

Planområdet er anlagt som en forlengelse av nytt boligfelt som ligger mot nordvest (Langenesåsen). Dette boligfeltet er under opparbeiding og ble detaljregulert i områdeplanen for Øygardsheia nord. Rett vest for planområdet ligger et eksisterende eneboligområde, mens det rett sør for planområdet (ut mot Ytre Kilen) ligger et eksisterende hytteområde. Eksisterende eneboliger og hytter består hovedsakelig av trebebyggelse med saltak, mens det også finnes noe bebyggelse med flate tak og andre materialer. Bebyggelsen i boligfeltet som er under opparbeiding er regulert med flate tak. Eksisterende boligtyper i nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus. I dette forslaget er det lagt til rette for en større variasjon, for å komplettere den nåværende boligtypemiksen.

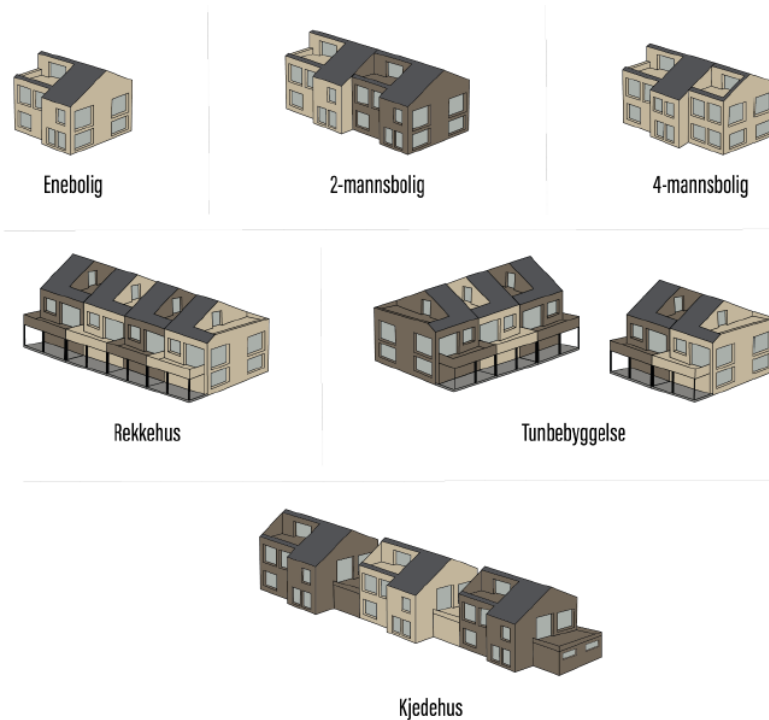
Planens innhold

Planen regulerer et nytt boligfelt med tilhørende infrastruktur. Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en landskapsanalyse som sikrer at planområdet er godt kartlagt med tanke på eksisterende kvaliteter og hvilke områder som egner seg til bebyggelse, veitrase, områder til rekreasjon og naturelementer.



Figur 3. Forslag til plankart.

Det legges til rette for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i form av en miks i boligstruktur med 72 boenheter fordelt på flere ulike boligtyper:



- 25 eneboliger
- 1 kjedehus med totalt 4 boenheter
- tunbebyggelse (2-mannsbolig og rekkehus) med totalt 17 boenheter, fordelt på 6 bygg
- 2 rekkehus, med totalt 8 boenheter
- 5 tomannsboliger
- 2 firemannsboliger

Figur 4. Illustrasjon av boligtyper. Det legges også til rette for enebolig- og rekkehusbebyggelse med flatt tak i enkelte felt, men dette er ikke illustrert her.

Med bakgrunn i variasjonen i boligstruktur og -størrelse, varierer også størrelsen på tomtene. Bebyggelsen vil variere i både høyde, størrelse og takutforming, men vil hovedsakelig bestå av 2 etasjer og saltak. Innenfor felt BF1, BF2, BF4, BK1 og BK4 skal imidlertid bebyggelsen ha flatt tak. Variasjonen i området skal sikre at den nye bebyggelsen tilpasses terrenget og eksisterende omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen er også foreslått med en utforming som er ment å maksimere utsikt mot natur- og sjølandskapet og å dempe silhuettvirkning.



Figur 5. Illustrasjon av foreslått opparbeiding i området, sett fra sør-øst (hvite bygningsvolum viser eksisterende bebyggelse).

Eksisterende veinavn videreføres fra tilgrensende boligområde. Det legges opp til parkering på tomtene (2 plasser per boenhet), samt offentlig gjesteparkering i hver ende

av planområdet. Gjesteparkeringene skal også fungere som utgangspunkt for turgåere i området. Videre reguleres det fortau på første del av vegtraséen.

Det er i dag en høyspentlinje som krysser planområdet i øst-vest-retning. Denne vil i forbindelse med opparbeiding av området legges som kabel i bakken.

Friluftsliv og uteområder har vært sentrale elementer i utformingen av planområdet, på grunn av nærhet til store og attraktive skogsområder, flere eksisterende turstier, sjø og vann. I ytterkant av planområdet reguleres det friluftformål, hvor arealene mot syd og vest forslås tilrettelagt for snarveier/stier, samt at det foreslås enkel opparbeiding i tilknytning til utsiktspunkt innenfor FL5 og friområdet i øst. Friområdet og felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet vil tilrettelegges for gjennomgående turveg, lek, opphold og parsellhage.



Figur 6. Utsnitt av illustrasjonsplan, som viser foreslått opparbeiding innenfor planområdet, samt kvartalslekeplass og foreslått gapahukområde utenfor planavgrensningen.

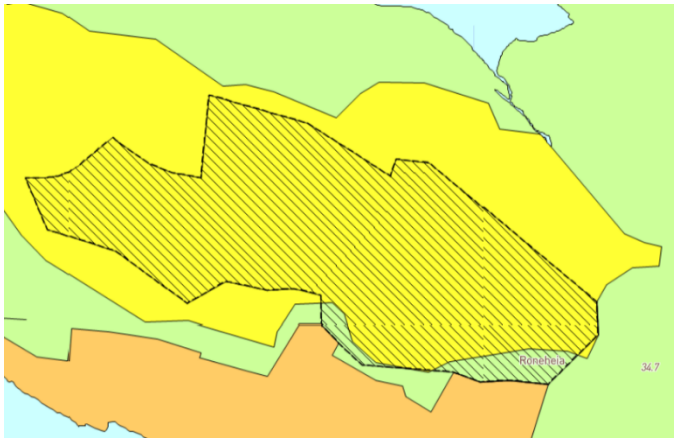
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

- *Kommuneplanens arealdel for Søgne 2018 – 2030*

Planen ble vedtatt av Søgne kommunestyre 28.02.2019. Planområdet er i kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune avsatt til bebyggelse og anlegg (underformål fremtidig boligbebyggelse) og landbruks-, natur og friluftformål (LNF).



Figur 7. Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Søgne, med aktuelt planområde marker i svart skravur.

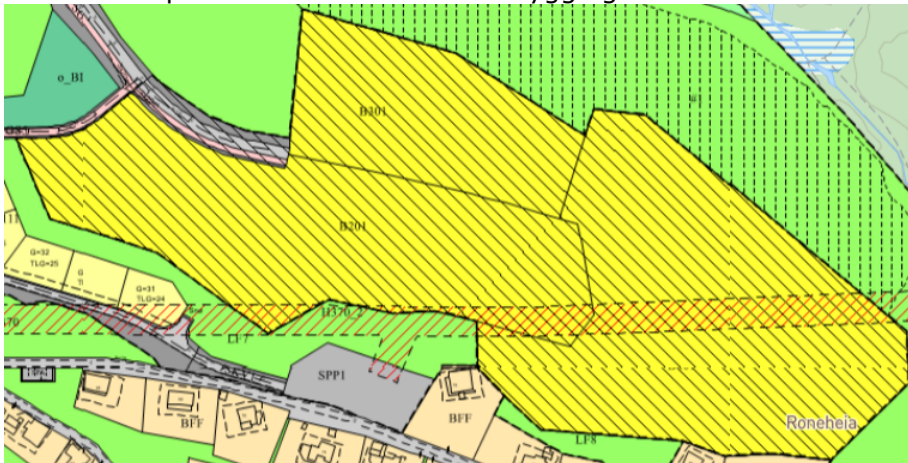
- **Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2034**

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2023–2034 er under arbeid og sluttbehandlet av formannskapet. Forslaget er i tråd med ny kommuneplan.

Reguleringsplan

- **Områderegulering for Øygardsheia nord (planID 201601)**

Søgne kommunestyre vedtok områderegulering for Øygardsheia nord 19.12.2019. Områdeplanen hjemler til sammen 80 nye boenheter innenfor delfelt B201, B301 og B401. Videre stilles det rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg, samt kvartalslekeplass i forbindelse med utbygging av delfeltene.



Figur 8. Utsnitt av områdeplan for Øygardsheia nord, med aktuelt planområde markert i svart skravur over felt B201-B401, pluss deler av veitrase inn til området.

Tidligere saksgang

Planinitiativet ble behandlet politisk med vedtak i Formannskapet 15.03.2023 SAK 33/23:

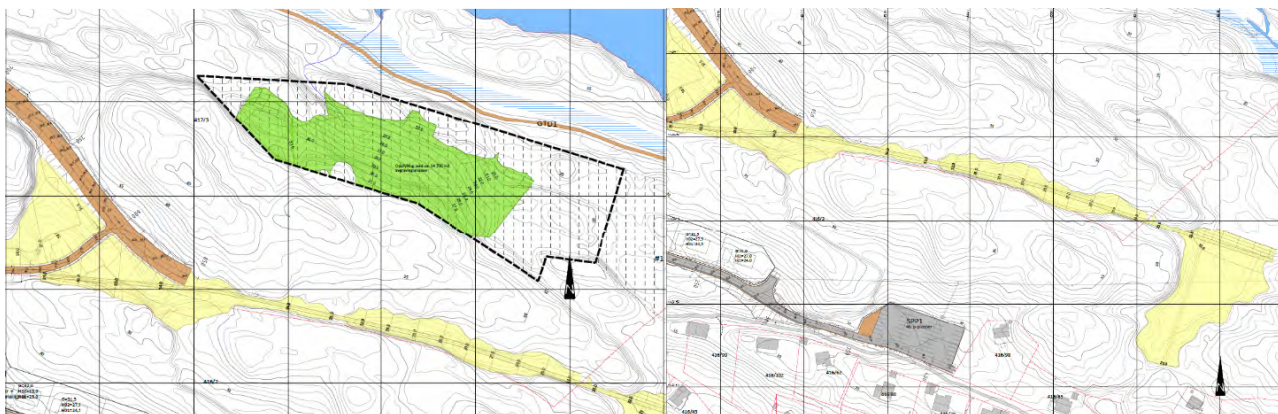
«Formannskapet anbefaler at arealet A21 videreføres som boligformål og at området tas opp til regulering i tråd med innsendt planinitiativ datert 21.12.2022».

Hovedgrepet med etablering av et nytt boligområde med tilhørende infrastruktur vurderes med bakgrunn i overnevnte som avklart.

Andre aktuelle saker i området

Masseoppfylling og grovplanering

I forbindelse med påbegynt utbygging av boligområdet som ble detaljregulert i områdeplanen for Øygardsheia nord, har overskuddsmassene blitt benyttet til grovplanering av vegtraséen videre inn til gjeldende planområde, samt utfylling av enkelte områder innenfor både delfelt B201, B401 og bestemmelsesområde #1. Dette er godkjent av kommunen og i tråd med områdereguleringsplanen. Oppfyllingen gir føringer for utforming av planforslaget.



Figur 10. Situasjonsskart over innvilgede tillatelser til masseoppfylling og grovplanering innenfor delfelt B201, B401 og bestemmelsesområde #1 i områdeplan for Øygardsheia nord.

Melding om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 25.05.2023, med innspillsfrist 24.06.2023. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Følgende hovedproblemstillinger gjengis:

- Stilles spørsmål ved boligbehovet i området
- Negativitet til utbygging/etablering av nytt boligområde i kystnært og populært rekreasjonsområde – gjør naturen mer utilgjengelig og har stor påvirkning på dyre-, insekts- og plantelivet
- Viktigheten av å ivareta tilstrekkelig areal/buffer mellom nytt boligområde og eksisterende hyttefelt
- Negative til store sprengningsarbeider som har skjedd i nærliggende områder - Sikre terrengtilpasning med ivaretagelse av mest mulig terreng og vegetasjon

Plan og bygg har forståelse for at det uttrykkes skepsis knyttet til opparbeiding av et hittil ubebygget skogsareal, men mener at dette er avklart gjennom kommuneplanens arealdel for tidligere Søgne kommune, forslag til ny kommuneplans arealdel og planprosessen for overordnet områdeplan for Øygardsheia nord. I pågående planprosess er det gjort plangrep som er ment å redusere terrenginngrep og siluettvirkning. Samtidig er det sikret gjennomgående løsninger tilknyttet ferdsel for myke trafikanter gjennom hele planområdet og ut i større sammenhengende rekreasjonsområder mot nord. Plan og bygg har stilt ytterligere krav til vurdering av biologisk mangfold i denne planprosessen, og utredningen viser at det kun er mindre naturverdier innenfor området. Det ivaretas også en grønn buffer mot eksisterende hytteområde i overordnet områdereguleringsplan.

Ekstern medvirkning

Det er avholdt medvirkningsopplegg med elevrådet på Langenes skole og Solstrålen barnehage i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Vedlagt er et eget notat som beskriver medvirkningsopplegget med barn og unge. Hovedinnholdet i tilbakemeldingene gikk på ønsker om opparbeiding/bruk av lekeplassen og trafiksikre akser for myke trafikanter gjennom planområdet og ut i de store sammenhengende rekreasjonsområdene.

I tillegg har forslagsstiller avholdt eget dialogmøte med berørte hytteeiere i området. I dette møtet ble det vist 3D-modell av forslaget til opparbeiding av området, og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og komme med merknader. Forslagsstiller har også hatt dialog med grunneiere som berøres av planforslaget – blant annet for å inngå avtaler om bruk/tilgang til privat grunn til friluft- og rekreasjonstiltak.

Plan og bygg vurderer planforslaget som godt tilpasset innspillene som ble gitt i forbindelse med gjennomført medvirkningsopplegg. Opparbeiding av kvartalslekeplass og sandlekeplass, samt gjennomgående stier og turveier er detaljer som styres i landskapsplanen, men vedlagt illustrasjonsplan ivaretar allerede hovedpoengene.

Intern medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte den 14.04.2023. Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 24.10.2023. Merknader fra samarbeidsgruppa er i all hovedsak imøtekommet i revidert planforslag som nå legges frem for behandling. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling.

De kommunale rådene har via rådsleder ved sekretariat blitt orientert og forespurt om de ønsket å få saken til uttalelse i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Ingen av rådene har kommet med uttalelse hittil i planprosessen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å regulere området til nytt boligfelt.

Forslagsstiller har hittil i planprosessen jobbet mye og godt med landskaps- og terrengtilpasning, samt tilpasning av bebyggelsens utforming til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i tilgrensende områder. Det er unngått bebyggelse på de mest eksponerte punktene og disse er lagt ut til allment tilgjengelige utkikkspunkt. Det eksisterende skogsområdet som dette planforslaget berører blir i utgangspunktet privatisert som følge av utbyggingen. Det er imidlertid forsøkt å bøte på dette med gjennomgående stiforbindelser ut i de store sammenhengende rekreasjonsområdene mot nord, samt tilgjengeliggjøring av lekeplasser og opparbeiding av friområder for allmennheten.

Plan og bygg ser også positivt på at det legges til rette for en boligtypemiks som det ellers er lite av i området, som igjen vil gjøre boligområdet tilgjengelig for en større del av befolkningen. Det er valgt varierte boligtyper med helhelhetlig uttrykk og takform, og møneretning som følger terrenget på den fremste bygningsrekken.

Terrengtilpasning

Terrengtilpasningen er i stor grad god, selv om det kupert terrenget vil kreve noe terrengoppfylling og skjæringer. Plan og bygg har imidlertid merknad til to områder hvor det foreslås å jobbe videre med planforslaget for å oppnå en enda bedre terrengtilpasning:

- *Overgang mellom kolle i nordvest mot felt FL1 og BF1*

Planforslaget vil gi en forholdsvis høy skjæring inn i kollen, med opptil 3 meter høydeforskjell mellom tomter/høyden på vegen og tilstøtende viktig kolle/ås. Dette vil blant annet føre til skjemmende sår i terrenget, samt at en ikke får noen gode gangforbindelser opp til kollen. Det er med bakgrunn i dette lagt inn et innstillingspunkt som ber om at det utarbeides snitt som følger høringsdokumentene, og at det før sluttbehandling sees på ytterligere avbøtende tiltak slik at det oppnås god terrengtilpasning og tilgang til kollen.

- *Felt BF4*

Det er ønske om å unngå høye fyllinger, spesielt der hvor de blir liggende svært synlig i terrenget – slik som i felt BF4, som grenser til gang- og sykkelveg og kvartalslekeplass. For å unngå dette foreslår plan og bygg at en jobber videre med

dette feltet inn mot sluttbehandling. Plan og bygg foreslår at en alternativ løsning kan være at disse tre tomtene etableres med underetasje for å unngå høy fylling og sikre bedre terrengtilpasning.

Kulturminner

Det foreligger ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar barn og unges interesser på en god måte. Det sikres opparbeiding av kvartalslekeplass og sandlekeplass, fortau utvides, det skal opparbeides gang- og sykkelveg og gjennomgående turstier som gir tryggere gangakser og skolevei. Stiene sikrer også tilgang til rekreasjonsområdene mot nord.

Gangforbindelsene ledes inn på eksisterende forbindelser for myke trafikanter frem til Langenes skole og busstopp.

Planforslaget gjør ingen omdisponeringer av arealer i bruk slik at det må stilles krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet vil bli ivaretatt gjennom landskapsplan, teknisk plan og teknisk forskrift. Eksisterende sti gjennom planområdet vil ivaretas, men plassering vil justeres noe. Over enkelte strekk vil sti/turvei få økt standard i forhold til dagens situasjon, men vil ikke få gjennomgående universell utforming med bakgrunn i lokale stigningsforhold.

Boenhetene i felt BF4-BF7, BK1, BK7 og fire boenheter i BK4 skal være tilgjengelig boenheter ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Dette omfatter 36 boenheter.

Boligtilbud og bomiljø

Planforslaget legger til rette for 72 nye boenheter, med variasjon i boligtyper og - størrelser; med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger. I nærområdet er det hovedsakelig eneboliger og rekkehus som dominerer boligtypesammensetningen. I dette forslaget legges det derfor opp til en større variasjon, for å komplettere den nåværende boligtypemiksen. Det er vektlagt god arealutnyttelse, ved å inkludere effektive planløsninger og flere felles- eller deleløsninger - som for eksempel felles grøntområder, parselhage og møteplasser. Dette gir mulighet for at Langenesåsen Øst kan bli et boligområde som har en variert befolkningssammensetning med alle aldersgrupper.

Infrastruktur

Planforslaget sikrer god tilrettelegging for gående og syklende - med etablering av gang- og sykkelveg, fortau, samt flere stier og turveier som bidrar til å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Det er også forholdsvis kort vei til nærmeste bussholdeplass, med ca. 7-10 minutters gangavstand fra planområdet til busstopp ved Langenes skole og Langenesveien.

Det foreslås kommunal vann- og avløpstrase i kjørevegen, samt en i felles privat veg. Etersom planområdet har fall mot øst, skal det etableres en pumpestasjon for spillvann i den østlige delen av planområdet. Spillvannet blir pumpet vestover, hvor den kobles på eksisterende ledning. Det er mulige kapasitetsproblemer på avløpsystemet i området, så det vil bli dialog om dette i den videre planprosessen.

Overvannshåndtering, vannmiljø og 100-metersbeltet mot sjø

Det vil ikke gjennomføres fysiske inngrep i vannmiljø selv om deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er kun over et begrenset strekk det gjennomføres inngrep hvor det ikke ligger annen bebyggelse mellom inngrepet og sjøen. Dette gjelder et areal som foreslås opparbeidet til to tomter for firemannsboliger, samt en kolle som er foreslått avsatt til friområde. Det er jobbet spesielt mye med terrengtilpasning og reduksjon av siluettvirkning i planforslaget, ettersom planområdet har denne sjønære plasseringen. Bevaringen av flere eksisterende koller ut mot sjøen vil dempe inntrykket av bebyggelsen, samt føre til at allmennheten sikres tilgang til og gjennom området ved etablering av stier, turveier og friområder.

Planområdet er ikke egnet for infiltrasjon. Overvannsledning i området vil derfor dimensjoneres for å håndtere avrenning fra private tomter, vegareal og annen kommunal grunn. Ledningene ledes til utløp til terreng nordøst i planområdet. Overvannet ledes via terreng til sedimentasjonsanlegg for sedimentering/naturlig rensing rett utenfor planområdet, før vannet etter hvert ledes naturlig videre til bekk og videre ut i sjøen.

Utløpsbekken fra Feievann ligger ikke innenfor planområdet, men kan bli påvirket under anleggsfasen. Det er svært viktig at partikler fra anleggsarbeidet ikke føres ned i bekken og videre ut i sjøen. Både med tanke på bekkens uavklarte status som mulig sjøørretførende, samt registreringer av den marine naturtypen Ålegresseng i Indre og Ytre Kilen. Sedimentasjonsanlegget skal etableres før anleggsarbeid i planområdet igangsettes.

Landskap og grønstruktur

Plan og bygg mener det er svært positivt at planforslaget legger til rette for tydelige innstikk av omkringliggende grønstruktur mellom bebyggelsen og inn i de ulike uteoppholdsarealene. Landskapsanalysen sikrer bevaring av flere naturlige koller, og god tilpasning av boligtomter, atkomstveger og lekeplasser. Opparbeiding av større felles grøntområder med enkel møblering, parsellhager og tilgang til utkikkspunkter vil kunne oppfordre folk til utendørs aktiviteter og hverdagsmøter mellom naboer. Administrasjonen ser på det som spesielt positivt at planen skaper gode og trygge forbindelser for myke trafikanter gjennom området fra eksisterende bolig- og hytteområder.



Figur 11. Illustrasjon av konseptet

Forslagsstiller har gjennom egne avtaler med grunneier sikret allmennheten tilgang til felles grøntområder på privat grunn (regulert til friluftsmål). På denne måten kan alle oppleve og dra nytte av friluftsområdene i og i tilstøtende planområde.

Til tross for at en i planprosessen har jobbet mye med terrengtilpasning, vil opparbeidingen av området medføre en del terrenginngrep - med noe nedsprenning av fjell, samt fyllinger og skjæringer som følge av det småkuperte terrenget. Dette er blant annet for å oppfylle krav til stigning på veger, samt byggbare og tilgjengelige boligtomter. Områdets karakter vil endres fra et ubebygde skogsområde, men administrasjonen mener at med de plangrep som er gjort i dette forslaget vil få et attraktivt boligområde hvor grønstruktur fortsatt vil være et sentralt element.

Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli direkte berørt av planforslaget. Tiltaket vil imidlertid være av irreversibel karakter og det foreslås i den forbindelse forskjellige mindre avbøtende tiltak.

I denne planprosessen videreføres rekkefølgekrav fra overordnet områderegulering for Øygardsheia nord, knyttet til opparbeiding av kvartalslekeplass. Videre er det krav til sandlekeplasser internt i nytt planområde. I henhold til gjeldende kommuneplanens arealdel tilsier arealkrav (minimum 250 m²) og maksavstand (100 meter til bolig) opparbeidelse av to lekeplasser innenfor planområdet, men i forslag til ny kommuneplan anses det som tilstrekkelig med en plass dersom denne er sentralt plassert og har tilstrekkelig størrelse til å løse funksjonene. Planforslaget legger til rette for en sandlekeplass på ca. 400 m² plassert sentralt i planområdet, og med tilknytning til rekreasjonsområdene mot nord. Det er vurdert at størrelse og plassering på foreslått lekeplass er god, og at løsningen er akseptabel selv om det er noe avvik fra gjeldende arealkrav. Dette har blant annet bakgrunn i at kvartalslekeplassen rett utenfor planområdet også vil telle som lekeareal.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærskolen er Langenes skole (barneskole). Det er god skolekapasitet på Langenes og Tangvall. Det er nok barnehagekapasitet om en ser på Søgne som helhet, men det er manglende kapasitet i Langenes nærområde. Det er noe kapasitet på Vågsbygdsiden, så det kan trolig bli aktuelt med et tilbud der.

Utbyggingspolitikk

Området inngår i boligprogrammet, under områderegulering for Øygardsheia nord.

Det er inngått utbyggingsavtale i tilknytning til områdeplanen og det skal utarbeides et tillegg for denne reguleringsplanen. Som del av nytt tillegg til avtalen, vil det kunne komme krav om utbedringstiltak tilknyttet eksisterende ledningsnett (VA) dersom det må utbedres som følge av økt utbygning/belasting.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I risiko- og sårbarhetsanalysen er følgende forhold vært gjenstand for særlig vurdering:

- Terrengformasjoner som kan utgjøre fare. Planområdet har et kupert terreng, så sikring med gjerder og/eller bolter/nett er lagt inn som tiltak for å sikre høyere skrenter som kommer av tiltaket.
- Aktsomhetssone for radon. Det er lagt inn krav om radonsperre i alle nye bygg som konsekvensreducerende tiltak.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget omfatter et ca. 49 daa stort ubebyggt skogsområde.

Til tross for at mye av området foreslås nedbygd, er det gjennom vurdering i innledende landskapsanalyse tilrettelagt for bevaring av flere naturlige koller og grøntområder innenfor planområdet. Miljøkonsekvensene som følge av utbyggingen er i hovedsak knyttet til tap av leveområder og ødeleggelse av natur. De viktigste naturverdiene som går tapt er først og fremst stedvis gamle levende trær, samt stående og liggende død ved. For å minske planens konsekvenser på natur så mye som mulig, vil anbefalte avbøtende tiltak i vedlagt rapport for naturmangfold hensyntas i størst mulig grad.

Det er kort avstand til skole, barnehage og rekreasjonsområder både i skog og ved sjø. En større matbutikk er lokalisert litt over 1 km unna planområdet. Videre er det bussforbindelse i gangavstand fra planområdet og i hovedsak sammenhengende gang- og sykkelvei til Tangvall. Mulighetene for å kunne gå, sykle eller ta kollektiv til hverdagslige gjøremål er derfor gode. Langenesområdet sett under ett er i stor grad bilbasert.

Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk (belysning, vinduer, isolering mm). Det vil også bli muligheter til etablering av varmepumpe (luft-luft, jordvarme), solcellepanel mm.

Spredt bebyggelse bidrar til økt transportbehov fordi avstandene øker. Statistisk har det økte transportbehovet også en høyere bilandel. Nedbygging av natur gir klimagassutslipp ved at CO₂ i jordsmonn frigis, anleggsperioden gir utslipp og skogen som lagrer og forbruker CO₂ fjernes. Samlet sett bidrar utbyggingen til nedbygging av uberørt natur og vil således gi økt utslipp av klimagasser og negative klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Det ble foretatt naturmangfoldkartlegging i 2017, i forbindelse med planprosessen for overordnet områdeplan. Det er i gjeldende planarbeid foretatt supplerende kartlegging etter Miljødirektoratets instruks. Det ble ikke registrert viktige naturverdier knyttet til planområdet, men rapporten påpeker imidlertid flere mulige avbøtende tiltak. Kunnskapsgrunnlaget innenfor planområdet vurderes med bakgrunn i tidligere undersøkelser, samt nytt kartleggingsarbeid, å være tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Dette prinsippet vil i mindre grad gjøre seg gjeldene da kunnskap om naturmangfold i planområdet er belyst og vurdert. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av planforslaget. Tiltaket vil imidlertid være av irreversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

- Tiltaket ved Langenesåsen øst vil føre til at naturen lokalt i stor grad vil ødelegges. Planforslaget medfører ikke noen ny barriere eller fragmentering av natur, men må ses på som en bit for bit nedbygging. Planområdet ligger i et område med store tidligere utbygninger mot sør og øst, hvor det også forventes press på arealer i fremtiden. Ut fra kartlegginger som er gjort i planområdet og omkringliggende områder, tilsier dette at naturverdier utenfor planområdet er bedre egnet til ivaretagelse.

§§ 11-12 Kostnader og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Kostnadene bæres av tiltakshaver. Det legges til grunn at tiltak gjennomføres med miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av offentlig grønnstruktur innenfor planområdet. Kostnadene er anslått til ca. 20.000 kr (2023-priser). Parkvesenet legger da til grunn at det inngås driftsavtale på sandlekeplassen og at parkvesenet ikke har ansvar for overvannshåndtering.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 223.000 kr (2023-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Til tross for at planforslaget medfører nedbygging av et tidligere ubebygde og sjønært skogsområde, mener Plan og bygg at foreslått opparbeiding av området er godt løst innenfor områdereguleringsplanens rammer. Utformingen av området tar utgangspunkt i en innledende landskapsanalyse, og bygger i stor grad på eksisterende terrengstruktur og tilpasning til denne. Utformingen av foreslått bebyggelse er også forsøkt tilpasset til eksisterende omkringliggende bolig- og fritidsbebyggelse, samt at det er lagt til rette for gode og gjennomgående akser som gir tilgang til større sammenhengende rekreasjonsområder mot nord. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn anbefaler Plan og bygg at det utarbeides snitt for overgangen mellom kollen nordvest for planområdet og mot FL1 og BF1. Dette skal følge høringsdokumentene, og før sluttbehandling skal det ses på ytterligere avbøtende tiltak slik at god terrengtilpasning og tilgang til kollen oppnås. Videre anbefales det en reduksjon i garasjestørrelse for den frittliggende småhusbebyggelsen i felt BF1-BF7 (fra 50 til 40 m²) for å dempe synligheten/inntrykket av bebyggelsen ytterligere, og en reduksjon i avkjørselsbredde (fra 7 til 5 meter) for de smale tomtene i felt BK5-BK8. Dette for å unngå lange sammenhengende grå arealer ut mot vegen.

Ariane Bekk Norstad, 06.12.2023

Sak 3/24: Sumatraveien 36 - 7/502 - Klage på avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av levegger

Vedlegg

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Sumatraveien 36 - 7/502 - Avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av levegger

Application

2__erklaring-om-nabogrense signert

Dispensation

13_KORR_Annet_Foto av levegg



Dato 6. november 2023
Saksnr.: KLAGE-23/02189-2
Saksbehandler Lise Grundeland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

16.11.2023

**Sumatraveien 36 - 7/502 - Klage på avslag på søknad om
bruksendring av sjøbod til annekst og oppføring av levegger**

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.07.2023. Klagen fra søker datert 01.08.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til annekst og oppføring av levegger.

Tiltakene er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, plankrav i kommuneplan for Kristiansand kommune (gamle Kristiansand kommune) og arealformål grønnstruktur.

Plan- og bygningssjefen vektla i sitt avslag at eventuelle tiltak i området bør løses gjennom reguleringsplan. Hele odden er avsatt til grønnstruktur og hensynssone kulturmiljø. Kommunen har hatt henvendelser vedrørende andre tiltak på andre eiendommer og et felles ønske om å etablere vei og parkeringsplass inn til fritidsboligene. Plan- og bygningssjefen mener det er viktig å se på hele odden under ett i en planprosess for å kunne ivareta både statlige, regionale og lokale interesser for både allmennheten og hjemmelshavere.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 01.08.2023.

Klagen går ut på at søker ikke er enig i plan- og bygningssjefens vurderinger av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det er også kommentert at tiltakene burde vært vurdert hver for seg (bruksendring, oppføring av levegger og etablering av pipe).

Hovedspørsmålet i denne saken er å ta stilling til om man ønsker å vurdere de omsøkte tiltakene som enkeltsaker, eller om de bør vurderes i en større plansammenheng der man også kan se på andre tiltak/behov i området.

Plan- og bygningssjefens kan ikke se at det er fremsatt nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 11.07.2023 må endres.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Sumatraveien 36 - 7/502 - Avslag på søknad om bruksendring av sjøbod til anneks og oppføring av levegger
Application
2___erklaring-om-nabogrense signert
Dispensation
13_KORR_Annet_Foto av levegg

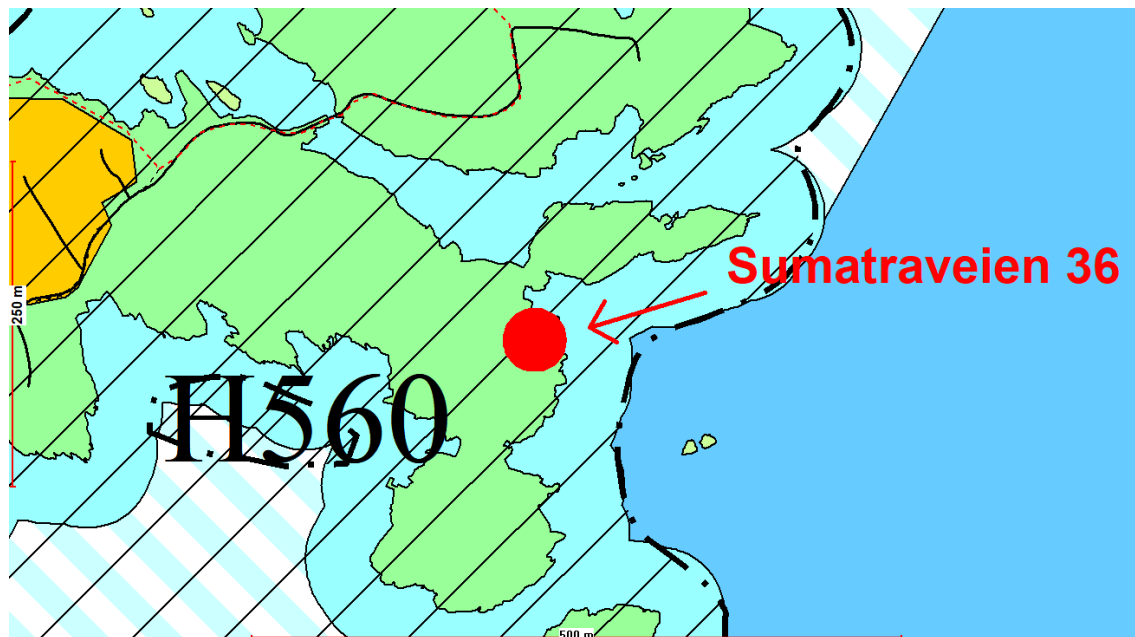
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

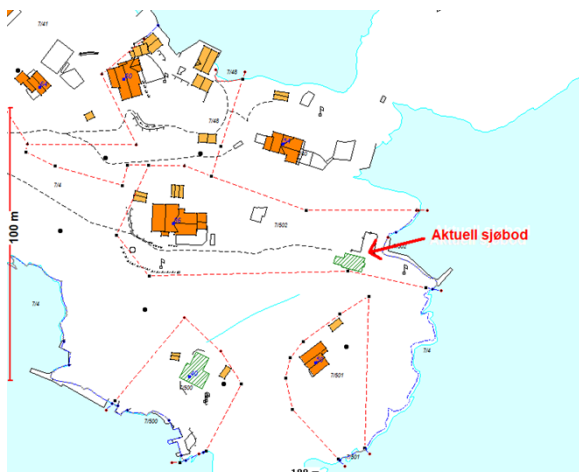


Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplan for Kristiansand kommune 2011-2022 (gamle Kristiansand kommune). Plan nr. 4204-1055. Godkjent 22.06.2011. Formål: Grønnstruktur. Hensynssone kulturmiljø.



Eksisterende forhold

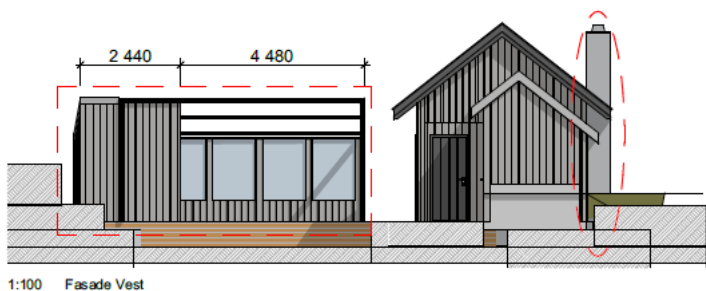
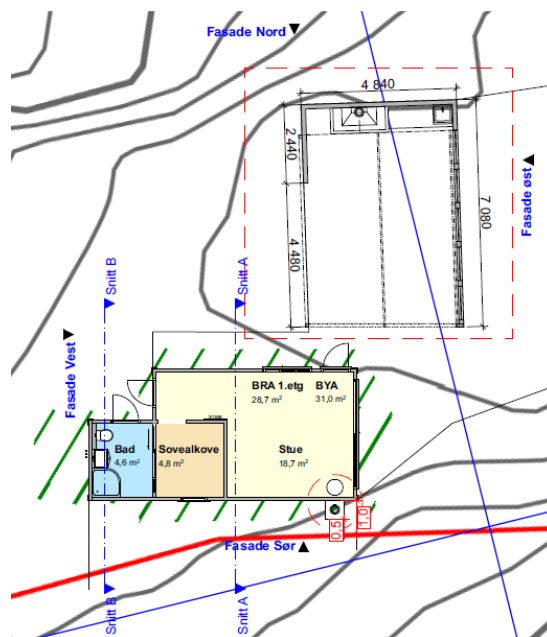


Søknaden

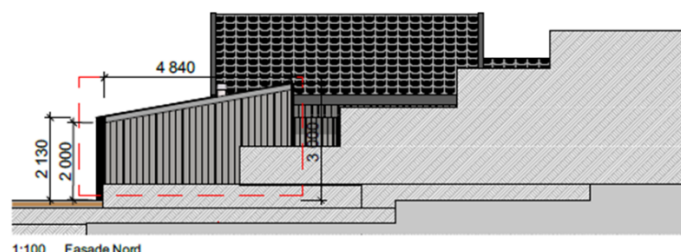
Søknad om rammetillatelse for bruksendring av sjøbod til anneks samt oppføring av levegg ble mottatt 03.05.2023.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om plankrav (§ 2), arealformål grønnstruktur, og byggeforbud i strandsonen (pbl § 1-8).

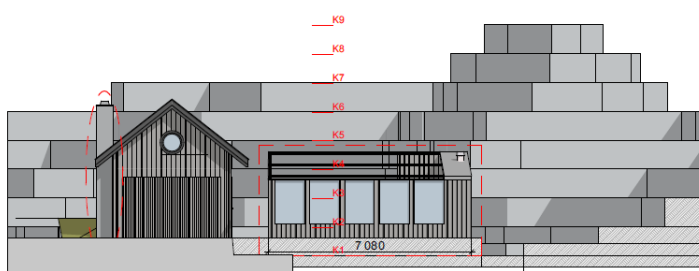




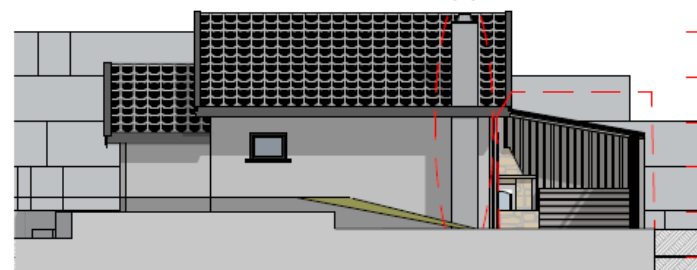
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden ble sendt til parkvesenet og byantikvaren for uttalelse. Uttalelsene er vedlagt, og er kun gjengitt i korthet her.

Parkvesenet fraråder at det gis ytterligere byggetillatelser gjennom dispensasjon, og anbefaler at arealbruken avklares gjennom reguleringsplan slik at forholdet til kulturmiljø, landskap, naturmangfold og allmennhetens friluftsinnteresser blir ivaretatt.

Byantikvaren skriver at bygningen ligger i et kulturmiljø, og at man må vurdere hvordan tiltakene er tilpasset dette. Hun påpeker at tiltaket ikke fremstår som en sjøbod, men heller ikke er tilpasset fritidsbebyggelsen eller de eldre bygningene i området. Pipe, vindusform og størrelsesforhold mellom vinduer og vegger er i liten grad tilpasset kulturmiljøets særpreg.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 11.07.2023

Søknaden ble avslått i vedtak datert 11.07.2023.

Plan- og bygningssjefen vektla i sin vurdering at eventuelle tiltak i området bør løses gjennom reguleringsplan. Hele odden er avsatt til grønnstruktur og hensynssone kulturmiljø. Kommunen har hatt henvendelser vedrørende andre tiltak på andre eiendommer og et felles ønske om å etablere vei og parkeringsplass inn til fritidsboligene. Plan- og bygningssjefen mener det er viktig å se på hele odden under ett i en planprosess for å kunne ivareta både statlige, regionale og lokale interesser for både allmennheten og hjemmelshavere.

Klage

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver. Klagen er mottatt 01.08.2023.

Klagen går ut på at søker ikke er enig i plan- og bygningssjefens vurderinger av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det er også kommentert at tiltakene burde vært vurdert hver for seg (bruksendring, oppføring av levegger og etablering av pipe). Videre skriver søker at det tidligere har vært pipe på sjøboden, og at dette ikke er et fremmedelement på sjøboder.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Eksisterende sjøbod er oppført i 2017, da riving av den gamle sjøboden og oppføring av ny ble godkjent. Den nye sjøboden ble ikke omsøkt med pipe. Ettersom det er søkt om innsetting av pipe i forbindelse med søknad om bruksendring, ble hele tiltaket vurdert under ett. Innsetting av pipe er dermed ikke vurdert særskilt.

Det er forståelig at tiltakshaver ønsker å få gjennom sitt tiltak slik det er omsøkt. Plan- og bygningssjefen mener imidlertid at det vil være uheldig å godkjenne det gjennom dispensasjon. Vi er kjent med at det er flere som ønsker å gjøre tiltak i området. Det vil være fornuftig å se på disse tiltakene i sammenheng. En dispensasjon kan gi presedens for andre tiltak – også tiltak som kan være vesentlig mer eksponert, større og mer privatiserende enn det omsøkte. I en planprosess kan man se på hvilke tiltak som kan aksepteres, og om det er behov for å sette noen krav til for eksempel høyder, utforming og/eller bruk.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det i klagen er anført nye momenter i saken.

Areal- og miljøutvalget anbefales å opprettholde plan- og bygningssjefens avslag.

Lise Grundeland, 31.10.2023

Sak 4/24: 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak byst, 24012024, Sak 8/24, 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - detaljregulering - sluttbehandling

1. Plankart datert 26.09.2023
2. Reguleringsbestemmelser med revidert dato 26.09.2023
3. Planbeskrivelse med revidert dato 13.10.2023
4. Landskapsplan
5. Beskrivelse av sol og skyggeforhold på uteoppholdsarealer
6. Sol-skygge analyser
7. Naturmangfold datert 16.12.2022
8. Mobilitetsplan datert 21.04.2023
9. Overvannsnotat datert 20.04.2023
10. Støyrapport datert 10.10.2023
11. Risiko og sårbarhetsanalyse
12. Randesundheimen - perspektiver fra nabohus_nye
13. Randesundheimen - sett fra fjorden - skisseprosjekt
14. Skisser av ny bebyggelse
15. Innspill
16. Innspill med plan og byggs kommentar
17. Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse
18. Statsforvalteren trekker innsigelsen
19. Referat fra møte med naboer
20. Helse og omsorg - medvirkningsmøter
21. Saksfremlegg - Offentlig ettersyn
22. Saksprotokoll by- og stedsutviklingsutvalget 08.06.2023



Dato 18. desember 2023
Saksnr.: PLAN-22/01479-85
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

11.01.2024
24.01.2024

330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - detaljregulering - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien med plankart og bestemmelser datert 26.09.2023.
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Behov for omsorgsplasser øker, og det har vært gjennomført vurderinger av kommunens eksisterende omsorgssentra for å se på muligheten for å utvide, bygge på og bygge til på eksisterende bebyggelse for å kunne ivareta disse behovene. Mht. Randesund omsorgssenter har man kommet frem til at den beste løsninger er å rive de 16 eksisterende sykehjemsplassene i det eldre bygget mot Sømsveien for å kunne benytte denne grunnflaten sammen med dagens parkeringsplass til et mer arealeffektivt nybygg samtidig som man beholder de 18 omsorgsleilighetene mot vest som er av nyere dato. Formålet med endringen av reguleringsplanen for området mellom Topdalsfjorden og Sømsveien er å legge til rette for nybygg og utvidelse av Randesund omsorgssenter.

Ved oppstart av planarbeidet var det forutsatt å bygge 44 nye omsorgsplasser. Videre prosess viste at behovet for flere plasser tilsa at tomten måtte benyttes bedre både mht. tilgang til nye tomter og kostnader knyttet til selve driften av omsorgssenteret. Et større omsorgssenter vil gi flere stordriftsfordeler og dermed få en effekt på økonomi og rekrutteringsutfordringene i svært mange år framover. Det er av den grunn lagt til rette for å hjemle en økning av kapasiteten på omsorgssenteret med ytterligere 14 plasser. Det fremtidige omsorgssenteret vil da totalt kunne bestå av totalt 76 heldøgns plasser – 58 nye sykehjemsplasser og de 18 eksisterende omsorgsboligene.



Fig. 1 – flyfoto over området

Området mellom Topdalsfjorden og Sømsveien har en utfordrende topografi. Tomten er preget av kupert og bratt terreng ned mot fjorden. Store deler av eiendommen, mot sør, er i dag uten bebyggelse, og det er ikke ønskelig å gjøre større inngrep her enn nødvendig. Det har samtidig vært viktig å legge til rette for at det kan bygges et omsorgssenter som kan driftes på en god og forsvarlig måte og som også ivaretar beboernes interesser og behov.

Etter Plan og bygg sin vurdering er det nå gjort gode tilpasninger. Eksisterende del av omsorgssenteret som ligger mot Sømsveien skal rives og erstattes. Den delen som ligger mot Topdalsfjorden (markert med rødt på figuren under) skal bevares, og det skal oppføres en ny del mot sørvest. I sørvest har det tidligere vært en enebolig som kommunen har kjøpt for å ha muligheter for utvidelse av omsorgssenteret.



Fig. 2 – markering av bygg som skal bevares

Planprosessen har lagt stor vekt på å synliggjøre konsekvensene utvidelsen av omsorgssenteret vil ha for bakenforliggende bebyggelse. Nytt omsorgssenter gir redusert utsikt til Topdalsfjorden. Av den grunn ble det ved utleggelse til offentlig ettersyn besluttet å ikke tillate ventilasjonsanlegg på taket. Det er utarbeidet skisser som viser dagens situasjon og situasjon ved utbygging som i tråd med planforslaget hjemler en bebyggelse med 58 nye sykehjemsplasser. (Planmaterialet inneholder også illustrasjoner som viser ventilasjonsanlegg på tak og en redusert utbygging med 44 nye plasser som ikke er et aktuelt alternativ grunnet fremtidige driftsutfordringer.)

Byutviklingsdirektøren anser utsiktstapet for til å være innenfor det man kan akseptere for å ivareta andre samfunnsbehov.

Statsforvalteren i Agder hadde innsigelse til planforslaget. Innsigelsen omhandlet universell utforming, støy og medvirkning. Etter møte med Statsforvalter hvor kommunen vektla at man ved å utnytte eksisterende tomt og gjenbruke eksisterende

omsorgsboliger må akseptere at det er noen naturgitte begrensninger, ble innsigelsene trukket ved at man kunne dokumentere at problemstillingene som ble reist nå er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Mht. støy er det stilt krav om støydempende tiltak for luftevinduer mot Sømsveien som avbøtende tiltak. Mht. universell utforming var dette ikke knyttet til bygget, men til at det sikres parkering for mennesker med funksjonsnedsettelse i tilknytning til nytt adkomstparti. Dette er nå ivaretatt. Det er også gjennomført medvirkning med representanter fra ansatte i etterkant.

Oppsummert er planen utarbeidet for å hjemle utbygging av 58 nye sykehjemsplasser og gjenbruk av eksisterende omsorgssenter med en kapasitet og utforming som også kan ivareta fremtidige mål om gode forhold for beboere og optimal drift. Omsorgssenteret blir liggende med gode sol- og utsiktsforhold over fjorden og dette gir beboerne på senteret en viktig tilleggs kvalitet. Det er i tillegg lagt til rette for en ny offentlig kyststi gjennom område, og ei ny offentlig brygge.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endring av reguleringsplanen for Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien med plankart og bestemmelser sist datert 26.09.2023 vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Sign.

Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 26.09.2023
2. Reguleringsbestemmelser med revidert dato 26.09.2023
3. Planbeskrivelse med revidert dato 13.10.2023
4. Landskapsplan
5. Beskrivelse av sol og skyggeforhold på uteoppholdsarealer
6. Sol-skygge analyser
7. Naturmangfold datert 16.12.2022
8. Mobilitetsplan datert 21.04.2023
9. Overvannsnotat datert 20.04.2023
10. Støyrapport datert 10.10.2023
11. Risiko og sårbarhetsanalyse
12. Randesundheimen - perspektiver fra nabohus_nye
13. Randesundheimen - sett fra fjorden - skisseprosjekt
14. Skisser av ny bebyggelse
15. Innspill
16. Innspill med plan og byggs kommentar
17. Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse
18. Statsforvalteren trekker innsigelsen
19. Referat fra møte med naboer
20. Helse og omsorg - medvirkningsmøter
21. Saksfremlegg - Offentlig ettersyn
22. Saksprotokoll by- og stedsutviklingsutvalget 08.06.2023

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune har startet arbeid med endring av reguleringsplanen for omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien, plan ID 330, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, § 12-8 og § 12-14.

Dagens situasjon

Omsorgssenteret ligger langs Sømsveien, like sør for Varoddbroa.

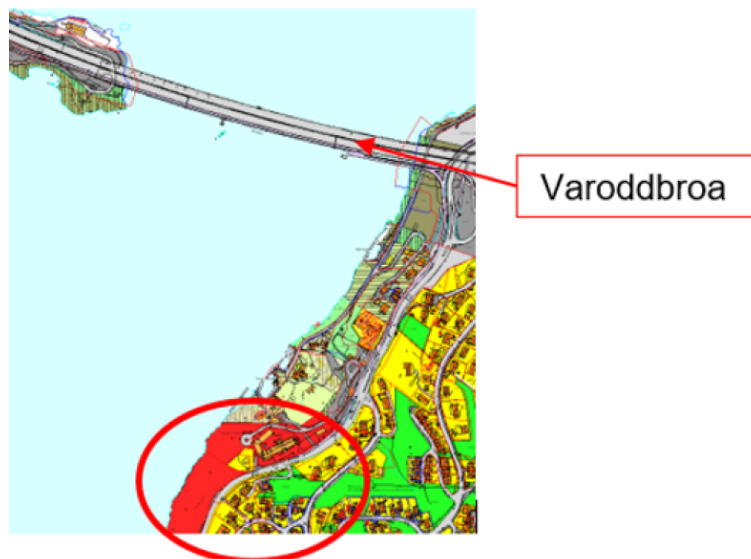


Fig. 3 – oversiktsbilde

Områdets topografi er krevende. Tomten er preget av kupert og bratt terreng ned mot sjøen. For å synliggjøre dette er koter lagt inn med blå farge.



Fig. 4 – flyfoto m. koter

Dagens omsorgssenter ligger over to plan, med en høydeforskjell på 3 etasjer, altså ca. 10 meter.

Eiendommene hvor omsorgssenteret skal bygges, eies av Kristiansand kommune. Arealer regulert til eksisterende og fremtidig gang- og sykkelvei eies av Agder fylkeskommune.

Planens innhold

I gjeldende reguleringsplan er hele området regulert til offentlige bygninger. Det reguleres nå inn areal til omsorgssenter, veiareal, og grønnstruktur. Deler av dagens bebyggelse skal bestå, deler skal rives og erstattes, og det skal føres opp en ny del mot sørvest. Planen hjemler 58 nye sykehjemsplasser. 16 eksisterende sykehjemsplasser

langs Sømsveien skal rives, mens 18 omsorgsboliger i leiligheter planlegges beholdt. Det fremtidige omsorgssenteret vil totalt kunne bestå av totalt 76 heldøgns omsorgsplasser.

Omsorgssenteret bygges over 5 plan, og får to etasjer over Sømsveien.

Det skal etableres totalt 27 parkeringsplasser hvorav fire av plassene er HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg med unntak av to HC-plasser som kan plasseres på terreng ved inngangsparti. De øvrige to HC-plassene skal plasseres ved heis i parkeringskjeller. Alle p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Det skal etableres parkeringsplasser for 30 sykler for ansatte. Plassene skal være innendørs. Det skal i tillegg etableres fem plasser for besøkende, på terreng. Disse plassene skal være overbygget.

Det er lagt til rette for en ny offentlig kyststi og brygge med bademulighet som vil bli tilgjengelig for allmenheten.

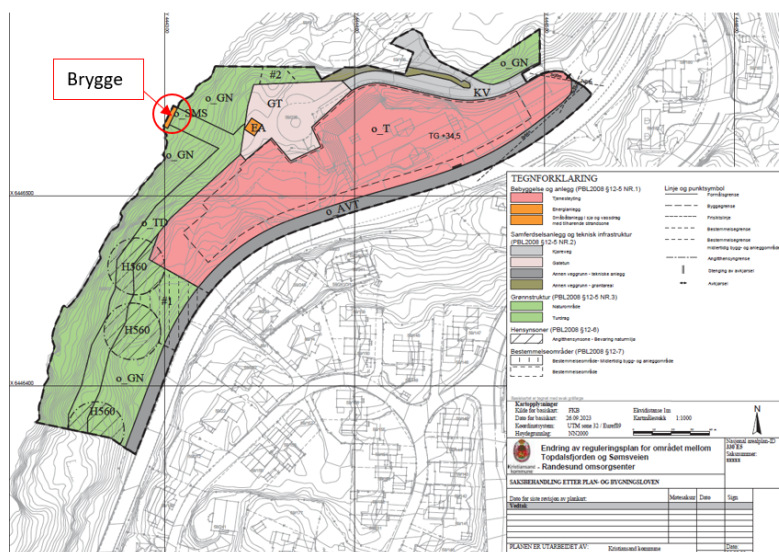


Fig. 5 – forslag til plankart med markering av brygge.

Det skal opparbeides uteoppholdsareal på terreng. Uteoppholdsarealer som ligger i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) skal skjermes. Uteoppholdsarealene skal sikres en kvalitativ opparbeidelse, og tilfredsstille de til enhver tid gjeldene krav til universell utforming.

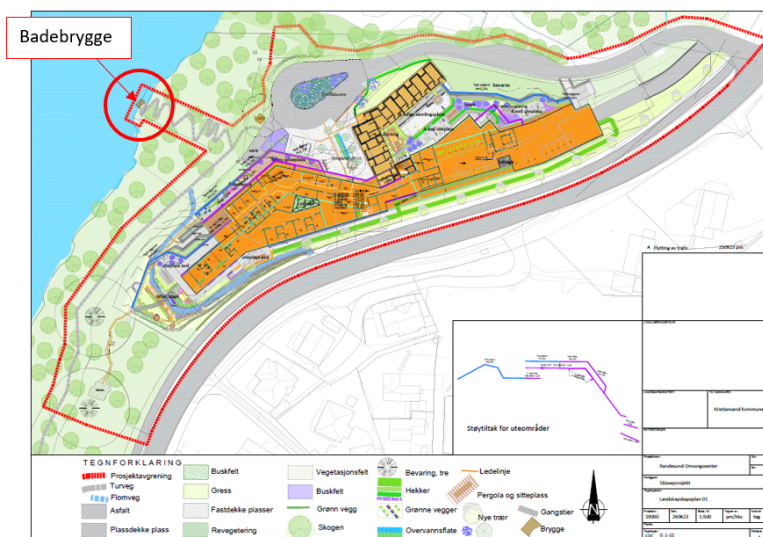


Fig. 6 - landskapsplan

Området ligger i gul støysone iht. T-1442. Det er utarbeidet støyrapport, og det må gjennomføres tiltak for å ivareta støykravene, både ute og inne.

Det legges opp til varierte bygningsvolumer, og bygningen tilpasser seg og legger seg inntil terrengformasjoner for å skape variasjon. Det er gjort gode tilpasninger til de topografiske forholdene.



Fig. 7 – illustrasjon ifra Topdalsfjorden

Nytt omsorgssenter gir redusert utsikt for naboer, men ettersom området i dag er regulert til offentlige bygninger, må det forventes en utvikling av tomten. Behov for nytt omsorgssenter er stort, og et viktig samfunnsmessig grep.

PLANPROSESSEN

FN's bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er rammen for den strategiske utviklingen av Kristiansand. De forandrer måten å tenke på som kommune. De tre bærekraftdimensjonene økologisk, sosial og økonomisk bærekraft henger sammen og påvirker hverandre. Utfordringsbildet for Kristiansand peker på store endringer i demografien, i sykdomsbildet, når det gjelder levekårsutfordringer og endringer i næringsstrukturen og klimaet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

Regionplan Agder 2030

Det fødes færre barn, og eldre utgjør en stadig større andel av befolkningen. Denne utviklingen vil stille offentlig sektor overfor store utfordringer i årene som kommer. Det blir blant annet færre i arbeidsfør alder per pensjonist. Samtidig er eldre mennesker en viktig ressurs for samfunnet, blant annet med frivillig innsats. Det er viktig å legge til rette for et aldersvennlig samfunn. En utvidelse av omsorgssenteret vil være et ledd i dette arbeidet.

Regional plan for Kristiansandregionen 2020 – 2050

Det er i regionplanen fokus på redusert bilbruk, bruk av kollektivtilbud, og sykkel og gange. Det er enkelt å bruke kollektivtransport i området, og det er etablert gang og sykkelvei frem til omsorgssenteret. Det legges opp til lav parkeringsdekning da det av erfaring viser seg at lav parkeringsdekning fører til mindre bruk av bil. Planforslaget er med dette i tråd med føringene i regionalplanen.

100-metersbeltet langs sjøen skal søkes bevart som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde. Ubebygde arealer skal bevares med minst mulig menneskelige inngrep. Planforslaget er delvis i strid med dette, men arealbruk, arbeidsplasser m.m skal også legges til grunn i totalvurderingene. Det anses for å være fornuftig å utvide eksisterende senter fremfor å bygge et helt nytt omsorgssenter et annet sted. Ny kyststi og badebrygge tilrettelegger for allmennhetens tilgang til strandarealene.

Samfunnsdelen av kommuneplanen

Kommunen har som mål at Kristiansand skal være et aldersvennlig samfunn. Dette betyr at vi skal legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig. Så vil det alltid være innbyggere som ikke lenger kan bo i sitt eget hjem, og som har behov for heldøgns omsorgstjenester. Det er viktig å legge til rette for trygge og inkluderende lokalmiljøer med funksjoner som dekker de daglige behov og gir grunnlag for et godt og meningsfullt liv. Planforslaget bygger opp under dette målet i samfunnsdelen.

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til offentlig/ privat tjenesteyting og grøntformål.

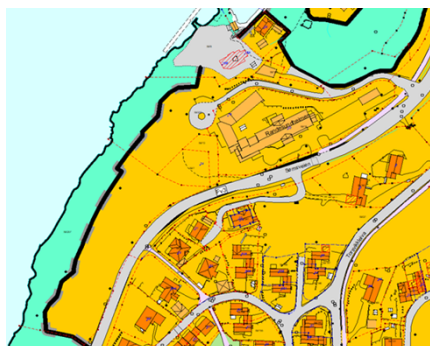
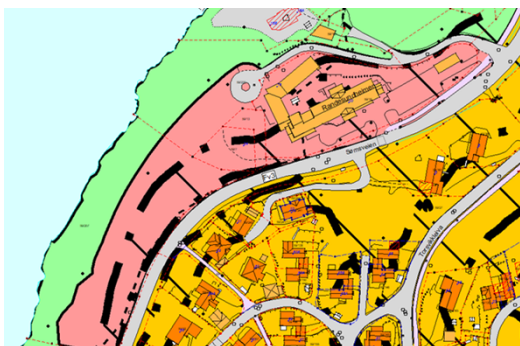


Fig. nr 8. Utsnitt fra gjeldende arealdel. Fig.nr. 9 – utsnitt av ny arealdel som er under sluttbehandling.

Planforslaget er i tråd med formålet i både eksisterende kommuneplan, og forslaget til ny kommuneplan.

Reguleringsplaner

Planområdet strekker seg over et større område på søm. Planområdet er markert med rød ring på figuren under.



Fig. 10 - gjeldende reguleringsplankart

Tidligere saksgang

Utvidelsen står omtalt i handlingsplan for 2017 – 2020, som er vedtatt av bystyret i desember 2016.

Utbyggingsprogram 2022-2025

Fram til 2050 øker antall som er 67 eller eldre med nesten 13800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 67%. Kommunen får i tiden framover et betydelig behov for heldøgns omsorgsplasser. Framskrivning tilsier ett nytt omsorgssenter hvert andre år fra 2026 og frem mot 2040. Dette vil utgjøre omfattende arealbehov, i tillegg til utvikling av eksisterende bygningsmasse. Planlagte utvidelse vil være med på å ivareta behovet for nye plasser.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.06.2023 – 02.09.2023. Det kom inn seks merknader. Statsforvalteren i Agder hadde innsigelser til planforslaget. Etter kommunens redegjørelse for prosjektet i brev datert 15.11.2023, og møte den 31.10.2023, ble innsigelsen trukket. Høringsuttalelsene er oppsummert i eget vedlegg, med plan og bygg sin kommentar. Under følger hvert enkelt tema i innspillene:

Tap av utsikt for bakenforliggende boliger

1. Mottatte skisser illustrerer hvor massiv utbyggingen vil fremstå for bakenforliggende boliger, og hvor ødeleggende utbyggingen blir for utsikten mot Topdalsfjorden. Utbyggingen av et nytt omsorgssenter bør kunne løses i større grad innenfor allerede utbygd areal. Det bør bygges lavere i terrenget, med større utbygging på nedre nivå, nærmere sjøen.
2. Med hensyn til energiltak på tak må det spesifiseres at tiltak ikke må overstige allerede angitte kotehøyde og at evt. solcelleanlegg konstrueres med maks helning på 10 grader for ikke å fremstå ruvende for bakenforliggende boliger.
3. Dersom det allikevel skal bygges iht. oppgitte planer kreves det vederlag for tapte verdier ved utbyggingen for nærliggende boliger. Dette med bakgrunn i at det er investert i eiendom i område, hvor det eneste som ligger foran er et grøntområde innenfor 100-meters belte. Dermed ville det være utenkelig at det noen gang skulle bli forringelse på byggene på grunn av utbygging her.

Plan og byggs kommentar

1. Strandsonen er gitt særlig beskyttelse gjennom plan- og bygningsloven § 1-8, som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer, som her. Forbudet skal da konkret vurderes i planarbeidet. Hensynet til strandsonen sammen med et krevende terreng ned mot sjøen, gjør at omsorgssenteret plasseres inn mot Sømsveien. Det er gjort gode tilpasninger til terrenget, og det er ikke ønskelig med større terrenginngrep enn det som er nødvendig. En ytterligere senkning av bygget vil gi store utfordringer mht. til adkomst til bygget og ivaretagelse av universell utforming. Plassering og høyde er resultat av vurderinger av flere motstridende hensyn.
2. Det legges ikke inn bestemmelser for solcelleanlegg.
3. Vedtak av reguleringsplaner hjemler ikke kompensasjon for tap av verdier som ikke er knyttet til f.eks. erverv av grunn eller lignende. Kompensasjon for tap av utsikt eller endrede solforhold vil ikke hjemles i en arealplan.

Antall parkeringsplasser

Eldrerådet er sterkt bekymret over kommunens ønsker om å kutte i antall parkeringsplasser og prioritere parkeringsplasser for sykkel. Eldre mennesker, som sykehjem er beregnet for, kommer gjerne fra hele kommunen. Det betyr at pårørende, som ikke nødvendigvis er helt unge lengre og som ikke sykler like lett alle veier, kan få problemer med å besøke sine eldre, fordi parkeringsplasser mangler

Plan og byggs kommentar

Antall bilparkeringsplasser er planlagt i tråd med kommunens retningslinjer for parkering for besøkende og ansatte. Det er tatt utgangspunkt i høyest godkjente dekningsgrad med tanke på at det er noe avstand til nærmeste bussmetroholdeplass. Randesund omsorgssenter har i dag låsbar sykkelparkering for ansatte. Denne må erstattes når nytt

bygg etableres der sykkelparkeringen står i dag. Kommunen ønsker å stimulere flest mulig ansatte til å sykle til jobb, og det er økende interesse for dette. Antall bilparkeringsplasser for besøkende ligger fast, uavhengig av antall sykkelparkeringsplasser.

Biologisk mangfold

Rapporten om naturmangfold fremhever behovet for å ivareta forekomsten av den rødlistede art Lind og rapporten anbefaler «at artens leveområde hensyntas gjennom bruk av hensynssone naturmiljø og arealformål grønnstruktur». Vi berørte grunneiere undrer oss over hvordan kommunen blott tilsetter denne anbefalingen og ikke hensyntar forekomsten.

Plan og byggs kommentar

Det er lagt inn hensynssoner i planen for å verne om trærne, mrk. H560 på plankartet. Tursti skal etableres gjennom området, og det vil bli tatt hensyn til trærne ved valg av trasé. I bestemmelsene pkt. 3.6 er følgende sagt:

«Området vist som hensynssone naturmiljø skal sikre eksisterende trær. Under anleggsarbeid skal det opprettes buffersone rundt trærne, 10-15 meter fra trærnes stamme. Området skal gjerdes inn. Skal det graves nærmere treets rotsone enn dette må arborist konsulteres». Etter plan og bygg sin vurdering er det tatt hensyn til naturmangfold i planen.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankartet:

Areal til ny trafo er flyttet.

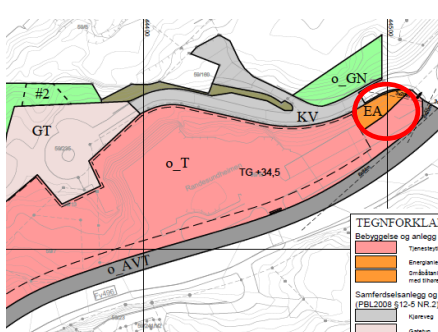
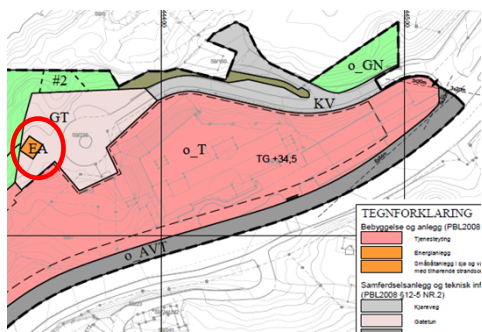


Fig 11 – ny plassering av trafo

Fig. 12 – plasseringen vist i høringsforslaget

Reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 3.1.1: Det er lagt inn at det innenfor formålet tillates etablering av tilhørende funksjoner, som servering (kafe/kantine/kiosk) og mindre næringsvirksomheter (frisør, fotpleie osv).

Pkt. 3.1.2: Det er lagt inn en bestemmelse om at det samlet skal opparbeides min. 25 m² uteoppholdsareal pr. omsorgsplass.

Pkt. 3.1.8: Det er lagt inn en bestemmelse om at det ikke tillates takterrasser på øverste tak.

Pkt. 3.5.3: det er poengtert at bryggen skal være en badebrygge.

Ekstern medvirkning

Plan og bygg hadde åpen kontordag 24.05.2023. Nærmeste naboer til planområdet, på andre siden av Sømsveien var invitert. 9 naboer møtte opp. Det ble uttrykt stor bekymring for tap av utsikt, og støy i fra ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført ekstern medvirkning i høringsperioden.

Intern medvirkning

Planforslaget er utviklet i samarbeid med bygg- og eiendomsforvaltning, og helse og mestrings. Saken har ut over dette vært forelagt samarbeidsgruppa. Det foreligger ingen uenigheter internt.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Området som planen omfatter i dag i sin helhet regulert til offentlige bygninger, se fig. 9, og eies stort sett av kommunen. Grunnen til at utbyggingen fremmes som en endring av gjeldende reguleringsplan er omfanget på nye bebyggelse, at gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og at det interessekonflikter mht. utbygging, jf. merknadene. Forslaget til endring av planen snevrer inn byggeområdet, og det reguleres inn grønnstruktur mot sør og mot Topdalsfjorden. Det legges videre til rette for en ny offentlig kyststi og ei ny offentlig brygge, som vil bli tilgjengelig for de som bor i nærområdet. Det settes også krav til høyder og utforming av bygningsmassen.

Det ble under førstegangsbehandlingen vedtatt å fjerne tekniske installasjoner på tak. Det er utarbeidet skisser som viser to alternativer, herunder bygging av 44 plasser (alt 1), eller for full utbygging med 58 nye plasser (alt.2). Nye skisser viser at utsiktsforholdene for bakenforliggende boliger fremdeles blir noe dårligere, men langt bedre enn først antatt. Utsiktstapet anses for å være akseptabelt.

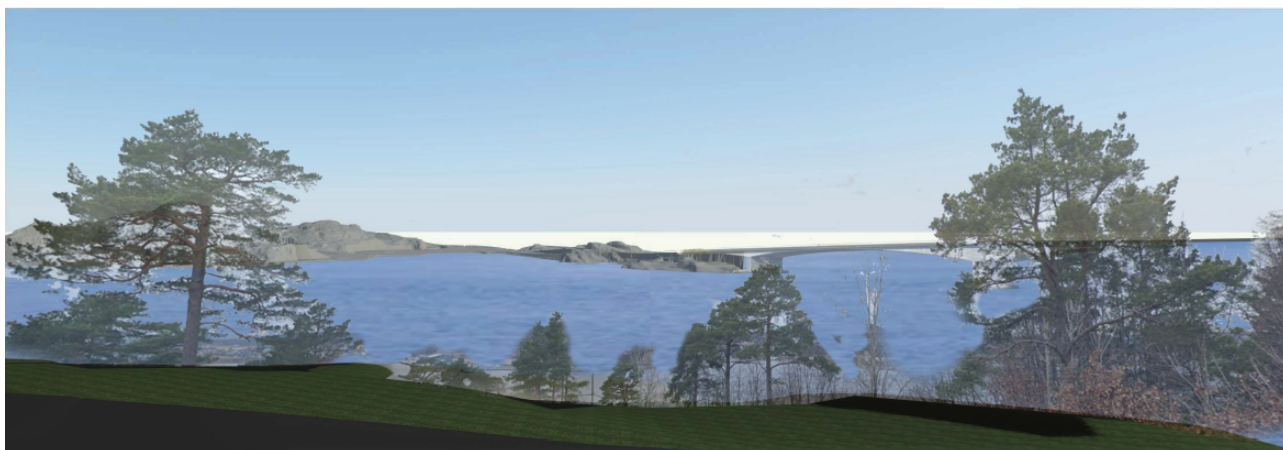


Fig. 13 - Utsikt fra Sømsveien 29 uten ny bebyggelse

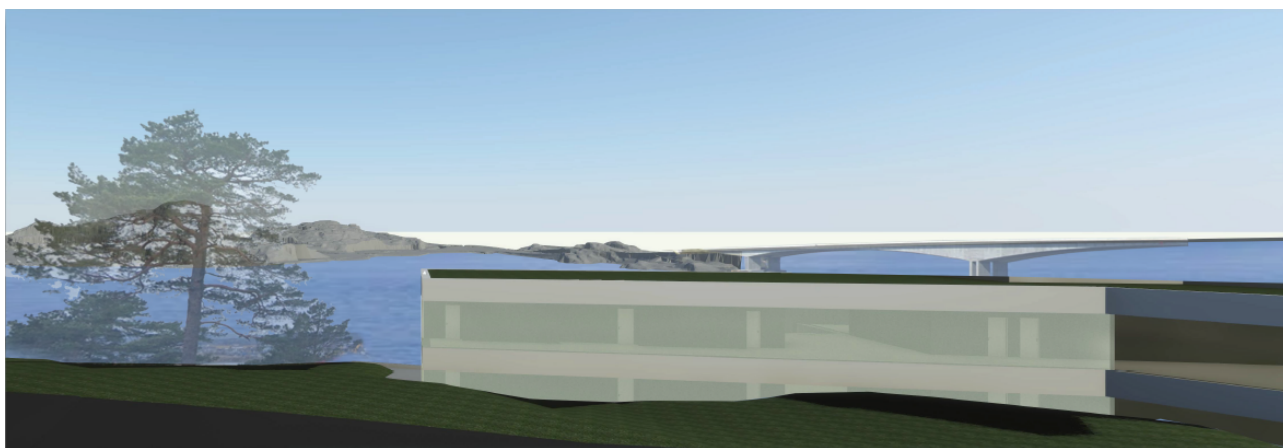


Fig. 14 - Utsikt fra Sømsveien 29 med ny bebyggelse (58 plasser).

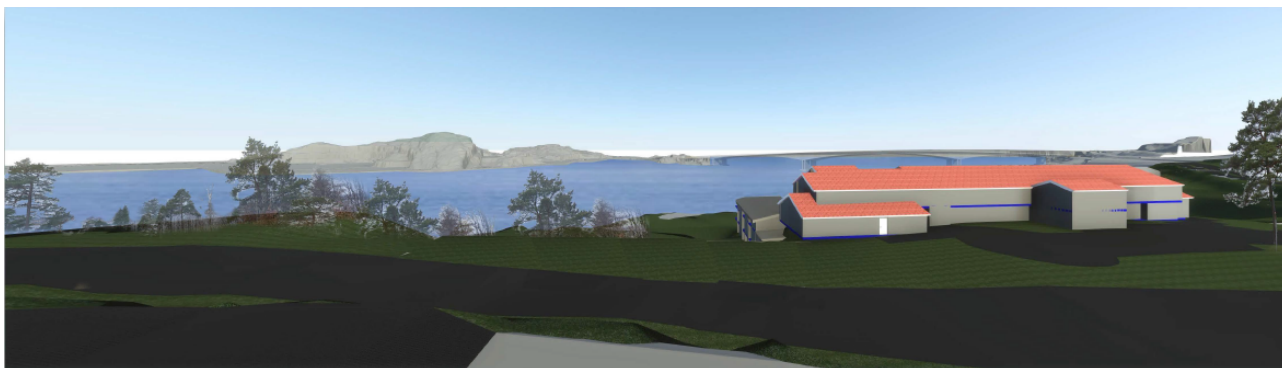


Fig. 15 - Utsikt fra Sømsveien 25 og 27 uten ny bebyggelse

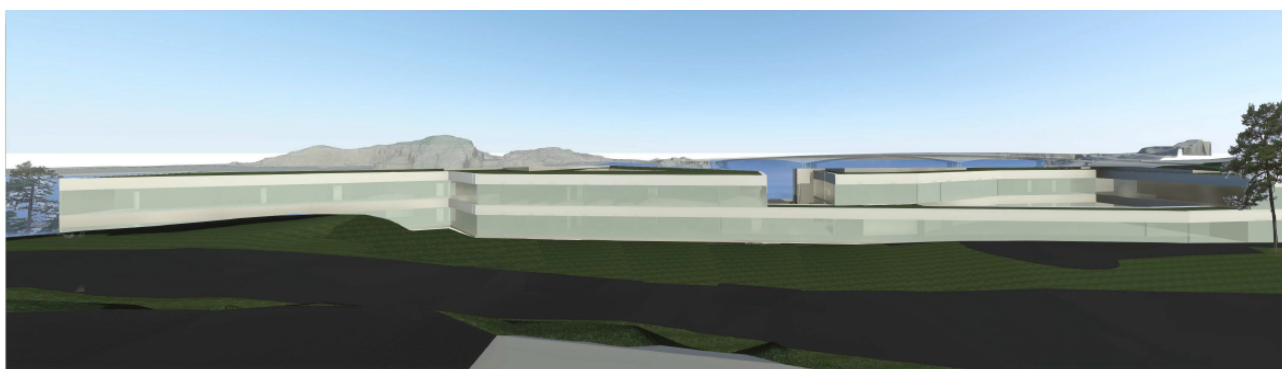


Fig. 16 - Utsikt i fra Sømsveien 25 og 27 med ny bebyggelse (58 plasser)

Plan og bygg anbefaler at det reguleres for utbygging av 58 nye plasser slik at det er en fleksibilitet for etablering av nye plasser over tid. Dvs. at det er mulig å bygge ut i flere byggetrinn.

Behov for fleksibilitet underbygges av at antall personer som er 67 eller eldre øker med nesten 13800 personer frem til 2050, noe som tilsvarer en vekst på 67%. Kommunen får i tiden framover et betydelig behov for heldøgns omsorgsplasser. Framskrivning tilsier ett nytt omsorgssenter hvert andre år fra 2026 og frem mot 2040. Dette vil utgjøre omfattende arealbehov, i tillegg til utvikling av eksisterende bygningsmasse. Planlagte utvidelse vil være med på å ivareta behovet for nye plasser framover i tid.

Kulturminner

Se planbeskrivelsen.

Barn og unges interesser

Området er i dag regulert til offentlige bygninger, og benyttes ikke av barn og unge. Planforslaget påvirker ikke barn og unges interesser negativt. Det er ikke krav til erstatningsarealer for barn og unge. Det er i dag et omsorgssenter på stedet som skal utvides, og saken omhandler en endring av gjelde plan. Barn og unge berøres ikke direkte av planlagte utbygging. Det reguleres inn areal til fremtidig gang- og sykkelvei videre langs fv. 456 Sømsveien. Når denne opparbeides, vil det bli tryggere å ferdes langs veien. Ingen lekearealer blir berørt, og eksisterende gang og sykkelvei forbi omsorgssenteret blir liggende som i dag. Ny offentlig sti og badebrygge vil gi bedre tilgang til området og til badeaktiviteter.

Universell utforming

Lokaler og uteområder vil bli universelt utformet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltaket fører ikke til større risiko for farer eller uønskede hendelser. Se vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

Matjord

Det er ingen matjord innenfor planområdet.

Klima- og miljøkonsekvenser

Området er i all hovedsak opparbeidet. Det skal bygges et nytt bygg sørvest for eksisterende omsorgssenter. Det er lite skog der bygningen skal plasseres, men noen dekar med skog forsvinner. Det er ingen myrer innenfor planområdet. Det er heller ingen registrerte naturtyper av forvaltningsmessig verdi, men nedbygging av natur medfører imidlertid utslipp av klimagasser og tap av naturmangfold.

Utvidelse av omsorgssenteret kan føre til noe økt trafikk, men plasseringen nær høyfrekventert busstopp og god gang- og sykkelvei rette ved planområdet er det gode muligheter for at både arbeid- og besøksreiser kan gjennomføres miljøvennlig.

Det skal leveres inn et klimagassregnskap som dokumenterer samme eller bedre klimagassavtrykk enn om bebyggelsen var ført opp i tre. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep.

Naturmangfoldsvurdering

Det er registrert lind som er en rødlistet art i planområdet. For å ivareta forekomsten er det avgjørende å bevare dens habitat; både med hensyn til vekstmedium og lokale klimatiske forhold (fuktighet). To av registreringene av lind ble funnet utenfor planområdet, og vil derfor ikke komme i direkte konflikt med utbyggingen. En av registreringene ble derimot funnet innenfor planområdet. Treet var tydelig beskåret, men likevel gammelt og vil utføre flere økosystemtjenester i form av leveområde for insekter, sopp og lav.

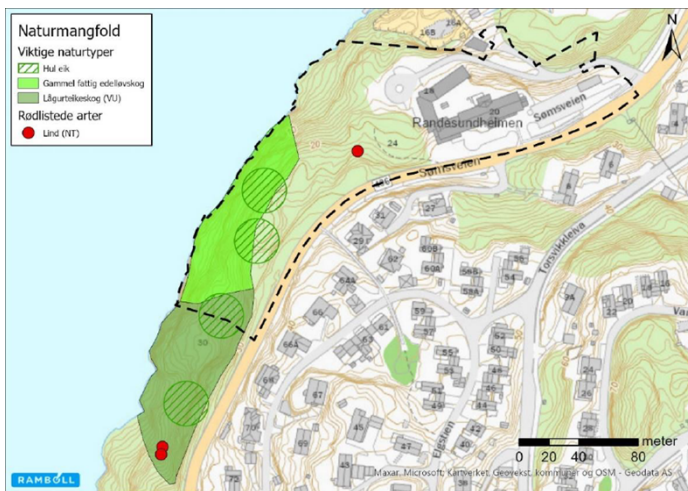


Fig. 17 - naturmangfold

Det anbefales at artens leveområde hensyntas gjennom bruk av hensynssone naturmiljø og arealformål grønnstruktur. Dette er ivaretatt med hensynssoner i planen.

Det er observert et forholdsvis stort antall forekomster av fremmede arter i og ved planområdet. Trolig finnes også flere siden kartleggingstidspunktet gjort i forbindelsen med denne rapporten, var ugunstig. Selv om edelgran og europalerk ikke er risikovurdert på fremmedartslista, bør masser med disse artene anses som infiserte og forsøkes gjenbrukt i planområdet.

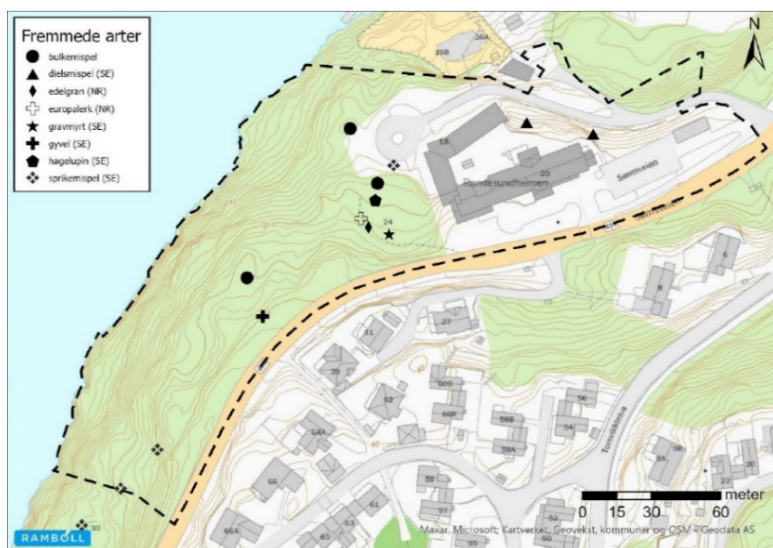


Fig. 18 – fremmede arter

Det legges inn krav om utarbeidelse av tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Vurderingen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, både fra offentlig tilgjengelige databaser, utredninger og prosjektspesifikk befarings. Kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold.

§9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§10 Samlet belastning

Tap av ca. 2 dekar med natur- og grøntarealer vil gi svakt negative konsekvenser for naturmangfoldet, og det bør gjøres en vurdering om noe av det tapte arealet kan erstattes på en måte som gir like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere noe engliknende arealer i stedet for gressplen. Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter. Det vurderes ikke at planen øker den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det er foreslått skadereduserende tiltak som begrense de mulige skadene på naturmangfoldet (kapittel 5 i analysen). Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter, og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn. Gode driftsmetoder for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter skal ivaretas gjennom spredningshindrende og bekjempende tiltak. Så lenge de anbefalte tiltakene gjennomføres, er sannsynligheten liten for at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Bygg- og eiendomsforvaltning har opplyst at samlet investering vil bli på ca. 500.000.000 kr (2022-priser).
- Kommunen ved helse og mestring skal stå for drift av omsorgssenteret. Kostnadene er anslått til ca. 38.000.000 kr (2023-priser).
- Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 15.000 kr (2023-priser).

Vannmiljø, vannforskriften § 12

Reguleringsplanen åpner opp for en utvidelse av eksisterende omsorgssenter. Byggearbeidene vil føre til en høyere avrenning og ved større nedbørsmengder kan foreslåtte flomgrøfter føre til at større vannmengder føres ut i Topdalsfjorden. Ved normalsituasjon vil området fordrøye hovedmengden av nedbøren og vannforekomsten i Topdalsfjorden indre vil ikke forringes selv en 4-dobling i avrenning. Dvs. at tilstanden ikke forringes og at miljømålet opprettholdes. Det vises ut over dette til planbeskrivelsen og rapport for overvannshåndtering.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at endring av reguleringsplan for området mellom Topdalsfjorden og Sømsveien med plankart og bestemmelser sist datert 26.09.2023 vedtas.

Anne Marit Tønnesland, 30.10.2023

Sak 5/24: 168 E3 - Hannevikdalen - mindre endring - klage på kommunens vedtak

Vedlegg

1. Vedtak om mindre endring av reguleringsplanen for Hannevikdalen
2. Endret plankart vedtatt 31.10.2023
3. Endrede bestemmelser vedtatt 31.10.2023
4. Klage fra eier av Rødstrupeveien 30
5. Klage fra eier av Rødstrupeveien 32
6. Søkes kommentar til mottatt klager
7. Søknad om endring av plan
8. Høringsbrev
9. Høringsinnspill
10. Høringsinnspill med plan og bygg sin kommentar
11. Søkers kommentar til innspillene
12. Tidligere vedtatt plankart vedtatt av bystyret 16.02.1967
13. Tidligere vedtatt reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 16.02.1967
14. Kommunens vedtak datert 12.01.2021
15. Statsforvalterens omgjøring og avslag - 01.08.2022
16. Dokumentsjekkliste



Dato 14. desember 2023
Saksnr.: KLAGE-23/03261-5
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Unntatt offentlighet iht

168 E3 - Hannevikdalen - mindre endring - klage på kommunens vedtak

Forslag til vedtak

1. Klage på kommunens vedtak om endring av reguleringsplanen for Hannevikdalen tas ikke til følge.
2. Saken sendes over til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse, jf. pbl §1-9.

Sammendrag

Plan og bygg vedtak, på delegert myndighet, en mindre endring av reguleringsplanen for Hannevikdalen i vedtak datert 31.10.2023.



Figur 1 - oversiktskart

Saken omhandler inntegning av byggegrense mot sjø, og en mindre justering av reguleringsbestemmelsene § 3 mht. takform/ takvinkel.

Bakgrunnen for denne mindre endringen er en tidligere dispensasjonssak på Rødstrupeveien 28. Kommunen innvilget dispensasjon for tilbygg, utvendige trapp,

terrasse og murer i vedtak datert 12.01.2021. Deler av tilbygget er plassert innenfor 100-metersbeltet. Omsøkte tilbygg har i tillegg flatt tak, og er i strid med reguleringsbestemmelsene § 2 som sier at boligene skal ha takvinkel på 0 til 30 grader.

Statsforvalteren opphevet og omgjorde kommunens vedtak om dispensasjon fra pbl. § 1-8 etter klage fra nabo, i vedtak datert 01.08.2022. Det ble ikke tatt stilling til takform i deres vedtak, men utforming av bebyggelsen er tatt med som en del av den mindre endringen.

Det er på bakgrunn av sakens historie fremmet en mindre reguleringsendring hvor byggegrense og takform ble justert for å ivareta Rødstrupeveien 28, men også de andre eiendommene innenfor planområde.

I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Bakgrunnen for at klagen legges frem politisk er at saken har vært behandlet flere ganger av administrasjonen i Kristiansand kommune, vært vurdert av sivilombudsmannen, og omtalt i media. Plan- og bygningssjefens konklusjon på klagesaken ønskes forankret i det politiske utvalget før saken sendes over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Plan- og bygningssjefens vurdering er at mottatt klage i fra Rødstrupeveien 30 og 32 er langt på vei identisk med deres høringsinnspill, og kommentert under behandlingen av saken.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken som tilfører saken noe nytt, eller at klagene fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Vedtak om mindre endring av reguleringsplanen for Hannevikdalen
2. Endret plankart vedtatt 31.10.2023
3. Endrede bestemmelser vedtatt 31.10.2023
4. Klage fra eier av Rødstrupeveien 30
5. Klage fra eier av Rødstrupeveien 32
6. Søkes kommentar til mottatt klager
7. Søknad om endring av plan
8. Høringsbrev
9. Høringsinnspill
10. Høringsinnspill med plan og bygg sin kommentar
11. Søkers kommentar til innspillene
12. Tidligere vedtatt plankart vedtatt av bystyret 16.02.1967
13. Tidligere vedtatt reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 16.02.1967
14. Kommuens vedtak datert 12.01.2021
15. Statsforvalterens omgjøring og avslag - 01.08.2022
16. Dokumentsjekkliste

Bakgrunn

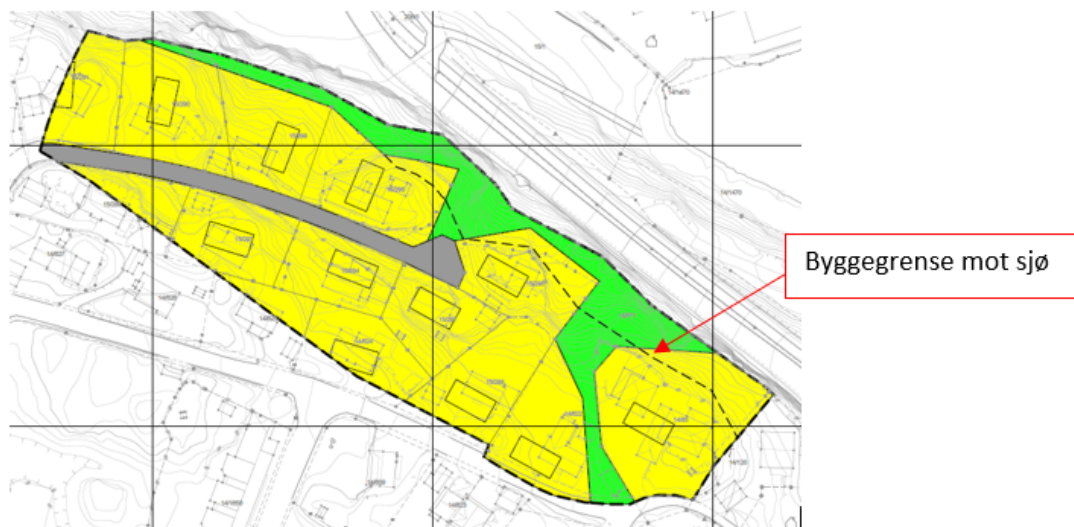
Plan og bygg vedtok en mindre endring av reguleringsplanen for Hannevikdalen i vedtak datert 31.10.2023.

Saken omhandler som nevnt inntegning av byggegrense mot sjø, og en mindre justering av reguleringsbestemmelsene § 3 mht. takform/ takvinkel.

Endring av plankartet:



Figur 2 - plankart vedtatt 16.02.1967



Figur 3 - Plankart med byggegrense mot sjø, vedtatt 31.10.2023

Reguleringsbestemmelse § 3:

Reguleringsbestemmelse § 3 vedtatt 16.02.1967 angir følgende: «Bygningsrådet skal påse at hustyper tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe».

Bestemmelsen ble den 31.10.2023 endret til: «Bygningsrådet skal påse at hustyper tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming. Hovedhus skal ha ensartet takvinkel i samme husgruppe. Det tillates oppføring av tilbygg, bod og andre mindre tiltak med annen takvinkel/ takform».

Vurdering av endringene er beskrevet i plan og bygg sitt vedtak, som ligger vedlagt.

Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Eier av GB 15/290, Rødstrupeveien 32, i brev datert 12.10.2023.
- Eier av GB 15/299, Rødstrupeveien 30, i brev datert 24.11.2023.

Forslagsstiller har kommentert klagene i brev datert 11.12.2023.

Klagene

Klagene omhandler følgende momenter:

1. Endringen kan ikke utføres som en mindre endring av plan.
2. Det er svært uheldig å tillate utbygging på eiendommen som i utgangspunktet er omfattet av et byggeforbud. Dette berører helt klart hensynet til «viktige natur og friluftsområder», jf. pbl. § 12-14 annet ledd.
3. Det stilles spørsmålstegn hva gjelder habiliteten til kommunens saksbehandlere.
4. Det er utført en massiv utbygging i området, som har gitt økt støy og redusert utsikt. Friområdet mellom bebyggelsen i Rødstrupeveien og sjøen oppleves å være nødvendig både for å kunne hjelpe på å rense luften for forurensning og skjerme mot støy.
5. Det er sagt i reguleringsbestemmelsene §2, at «Tomtene kan bebygges med enebolig på 1 ½ etasje. Vi reagerer sterkt på at ordlyden i reguleringsbestemmelsene § 2 er endret, og undrer hvorfor det aksepteres at det nå står «våningshus» og ikke lenger enebolig.
6. Boligen ligger i en smal blindvei og på eiendommen er det pr i dag ikke nok plass til biloppstilling. Det må være mulighet for renovasjon, brøytebiler og utrykningsbiler å kunne komme frem i veien, og at det ikke bygges ut med mange boenheter på hver en liten eiendom.

Plan og bygg sin kommentar til mottatte klager:

1. Innregulering av byggegrense mot sjø, og en presisering med hensyn til utforming av bebyggelsen åpner ikke opp for nye tiltak ut over hoveddrammene i gjeldende plan. Endringene berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, da arealene bak byggegrensen mot sjøen er avsatt til boligbebyggelse.
2. Området er høyt over sjøen, på toppen av en bratt skrent som gjør arealene helt utilgjengelige. Det regulerte arealet som berøres er i sin helhet boligtomter, og har ingen friluftsinnteresser.
3. Det er ikke grunnlag for å hevde at det foreligger inhabilitet. Punktet er tidligere vurdert av kommunen og av Statsforvalter.
4. Arealformålene endres ikke, og endringen åpner ikke opp for nedbygging av friområdet.
5. Reguleringsbestemmelsene § 2 er uendret. Det er kun § 3 som er endret med hensyn til utforming av bebyggelsen.
6. Endringen omhandler kun inntegning av byggegrense mot sjø, og endring av § 3 mht. utforming av bebyggelsen. Antall boenheter er ikke en del av plansaken.

Det vises for øvrig til klagene som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan og byggs vurdering

Det er tre forhold som skal vurderes når det skal avgjøres hvorvidt endringene kan gjøres som en mindre endring av reguleringsplanen.

1. endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
3. endringen berører ikke hensynet til viktige natur og friluftsområder.

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser for arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som

blir berørt. I dette tilfelle er det snakk om å legge inn en byggegrense mot sjø, samt endre bestemmelsene mht. utforming av bebyggelsen. Arealformålet endres ikke, og herunder heller ikke hoveddrammene i planen. Tiltakene er ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, jf. statsforvalterens uttalelse datert 26.09.2023. Endringene får ikke konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur og/eller friluftsområder, ettersom området i dag er et utbygd boligområde, og arealformålene ikke endres. Arealet som ligger innenfor ny byggegrense er et ordinært boligområde. Den funksjonelle strandsonen berøres ikke. Det ligger blant annet en høy skrent og Vågsbygdveien mellom boligfeltet og funksjonelle strandsonen. Endringen kan med bakgrunn i dette behandles som en mindre endring av plan.

Mottatt klage i fra Rødstrupeveien 30 og 32 er som nevnt omtrent identisk med høringsinnspillet deres, og ble vurdert da saken var til behandling.

Klagere har bedt om utsatt iverksetting. De har opplyst at eier av Rødstrupeveien 28 har sendt inn nabovarsel, hvor det bes om en ettergodkjenning basert på den nye reguleringsplanen. De mener at kommunen ikke kan tas stilling til anmodningen om ettergodkjenning, før klagen vedrørende reguleringsplanen er behandlet.

Plan og bygg kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken, og kan ikke se at klagen vil føre frem. Det gis ikke utsatt iverksetting.

Både eier av Rødstrupeveien 30 og 32, er eier av eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av Plan og bygg. Plan og byggs vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan og bygg viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Anne Marit Tønnesland
12.12.2023.

Sak 6/24: Planinitiativ - Tangvall gård

Vedlegg

1. Ber om politisk vurdering - Tangvall gård
2. Beslutning om at planinitiativet avsluttes datert 16.05.2023
3. Planinitiativ Tangvall gård
4. Klage med plan og byggs kommentar
5. Referat - Førstekontakt møte Tangvall gård - 020523
6. Referat - samarbeidsgruppe vest og nord 28.03.23
7. Kommunedelplan for Tangvall
8. Reguleringsbestemmelser - kommunedelplanen for Tangvall
9. Særutskrift PMU 10.04.2013



Dato 11. desember 2023
Saksnr.: PLAN-23/00735-6
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Planinitiativ - Tangvall gård

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Tangvall gård, Gnr. 472, Bnr. 10 m. fl.

Sammendrag

WSP har på vegne av eier av Tangvall gård sendt inn en planinitiativ for regulering av gnr. 472 Bnr. 10 m. fl., Tangvall gård.

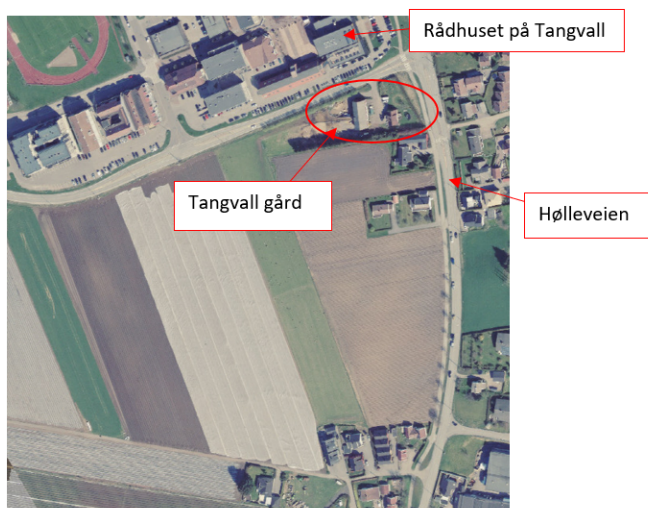


Fig. 1 – oversiktsbilde.

I planinitiativet ønskes det å rive eksisterende gårdsbebyggelse og oppføre ny gårdsbebyggelse sørvest på eiendommen, som er dyrka mark i aktiv drift. Videre ønskes det at det gamle gårdstunet omreguleres til sentrumsbebyggelse for å kunne etablere et leilighetsbygg eller lignende. Se figuren under.

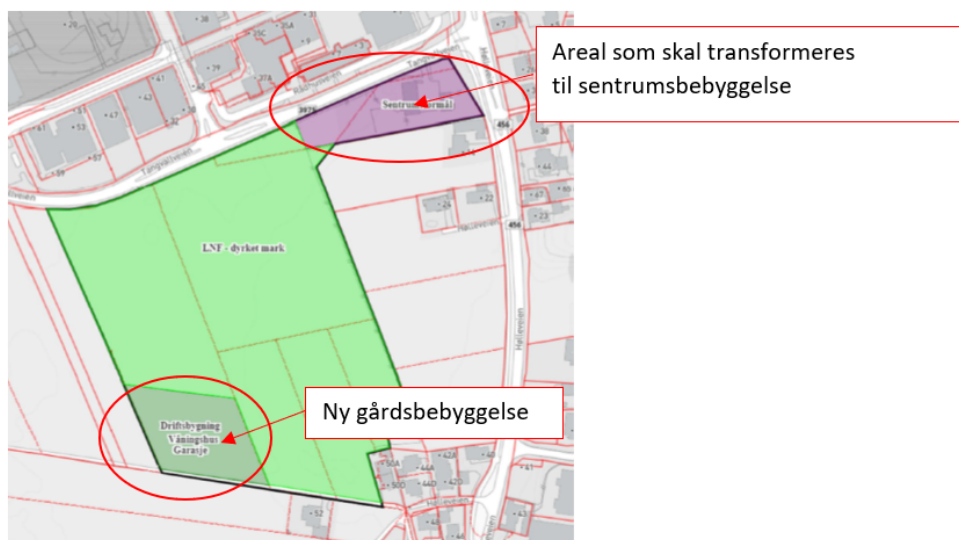


Fig. 2 – planlagt utnyttelse av eiendommen

Sentrale problemstillinger i saken er jordvern og sentrumsutvikling.

Plan- og bygningssjefens vurdering og prioritering:

Planinitiativet er i strid med statlige og regionale retningslinjer med hensyn til nedbygging av landsbruksjord. Arealet hvor det planlegges ny gårdsbebyggelse er registrert som fulldyrka jord og driftes i dag som en del av en større landbrukseiendom. Det er viktig at dette arealet bevares som driftsareal. Forslaget kan danne uheldig presens. En slik utvikling vil føre til en gradvis nedbygging av verdifull og sammenhengende landbruksjord.

Plan og bygg er positive til at driftsbygninger fornyes og at det legges til rette for en fremtidsrettet drift av landbrukseiendommen. Forslag til ny kommuneplan sier at: «Nedbygging av dyrka mark og myr skal unngås», og videre: «Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen». Den dyrka marka her har høy kvalitet og verdi, og vi fraråder at den bebygges med landbruksbebyggelse. Ny landbruksbebyggelse bør plasseres i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Sakens mest sentrale problemstilling er likevel forslag om nytt sentrumsbygg/leilighetsbygg der dagens gårdstun er. Eiendommen ligger på sørsiden av Tangvallveien. Sentrum av Tangvall er på nordsiden, og det er ingen ønsker om å utvide sentrum mot sør. Tangvallveien er et naturlig skille mellom landbruksarealene og sentrum. Kommunedelplanen for Tangvall angir ønsket utvikling for Tangvall, og planinitiativet støtter ikke opp denne. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål og er landbruksareal i dag. Forslag til utvidelse av sentrumsformålet på bekostning av landbruksarealer er i strid med tidligere vedtak i Søgne kommune, gjeldende kommuneplan, nytt forslag til kommuneplan og nasjonale retningslinjer.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planinitiativet avsluttes.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Sign.

Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Ber om politisk vurdering - Tangvall gård
2. Beslutning om at planinitiativet avsluttes datert 16.05.2023
3. Planinitiativ Tangvall gård
4. Klage med plan og byggs kommentar
5. Referat - Førstekontakt møte Tangvall gård - 020523
6. Referat - samarbeidsgruppe vest og nord 28.03.23
7. Kommunedelplan for Tangvall
8. Reguleringsbestemmelser - kommunedelplanen for Tangvall
9. Særutskrift PMU 10.04.2013

Saksutredning

Planinitiativet

WSP har på vegne av eier av Tangvall gård sendt inn et planinitiativ for regulering av Tangvall gård. Det er vektlagt at dagens driftsbygning ikke er egnet til en så stor besetning som er der i dag, eller til annen moderne drift av gården. For å få til en lønnsom drift av gården, er det nødvendig å øke besetningen til ca. 250 vinterføra sauer og bygge ny driftsbygning (ca. 750 kvm) i en etasje. Det vil da være en fleksibilitet og effektivitet som er tilpasset dagens krav til en bærekraftig driftsform. Det påpekes også at Tangvall sentrum har ekspandert helt inn til gårdstunet, noe som skaper problemer både for drift av gården og for enkelte sentrumsinteresser.

Eier av gården ser derfor ingen andre løsninger enn å flytte all gårdsbebyggelsen i god avstand fra sentrum og hovedveiene på Tangvall. Flyttingen vil medføre etablering av ny moderne driftsbygning og våningshus i sørvest. Eksisterende tun i nordøst ønsker han å regulere til sentrumsbebyggelse slik at arealet kan bygges med blokkbebyggelse. Dette arealet selges for å finansiere oppgraderingen av gårdsbebyggelsen. Alternativet er, i henhold til eier, å legge ned driften av gården.

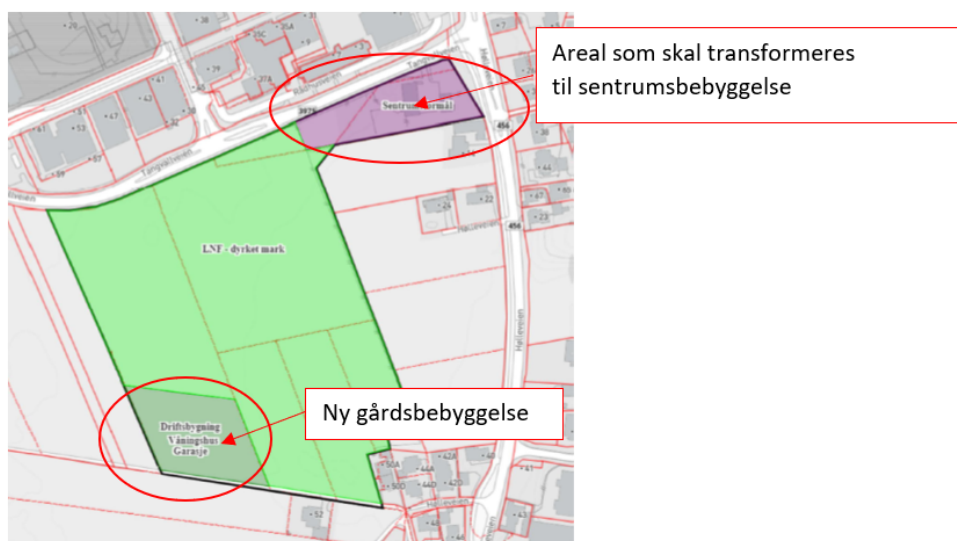


Fig. 3 – forslag til arealdisponering

Sakens historie

Saken har også vært fremmet i tidligere Søgne kommune. Plan- og miljøutvalget vedtok i møte 10.04.2013 og ikke starte opp planarbeid. Det ble den gang lagt til grunn at dersom kommunen skulle gå inn for omdisponering av landbruksareal mellom Tangvall og Linnegrøvan, så måtte dette skje etter en helhetlig plan. Det ble videre sagt at etter regional plan for Kristiansandsregionen, så skulle Tangvall utvikles øst – vest før det var aktuelt å se på andre utvidelser. Kopi av saksutredning og vedtak ligger vedlagt.

Planstatus

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, for tidligere Søgne kommune vedtatt 28.02.2019, er området avsatt som LNF-område. Det arbeides nå med revidering av kommuneplanens arealdel. Det foreslås ingen endringer av arealformål på eiendommene tilknyttet Tangvall gård. Å avsette arealer til sentrumsbebyggelse på disse jordene er dermed i strid med kommunens overordnede føringer.

Norge har lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land. For å sikre matproduksjonen er det derfor viktig med et sterkt jordvern, kombinert med bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer. Å legge til rette for bebyggelse, som ikke er knyttet direkte til gårdsdriften, på jordbruksarealer er også i strid med nasjonal politikk om jordvern.

Andre aktuelle saker i området

I møte 17.08.2023 innvilget by- og stedsutviklingsutvalget dispensasjon for riving av låve og oppføring av nytt tilbygg til våningshus på naboeiendommen i sør, GB 472/17 Hølleveien 14. Del av tilbygget skulle inneholde en utleidel. Vedtaket er påklaget av Statsforvalteren i Agder som mener at vedtaket må omgjøres da en viktig produksjonsressurs i jordbruket i form av driftsbygning går tapt – noe som strider mot nasjonal politikk om jordvern. Klagen er oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Plan- og bygnings sjefen mener denne saken underbygger krav til vern av matjord, og viktigheten av å beholde landbruksarealene sør for Tangvallveien fri for andre funksjoner enn de som er knyttet direkte til landbruksdriften .

Intern medvirkning

Saken har vært vurdert i samarbeidsgruppa. Parkvesenet som landbruksmyndighet fraråder endring av arealformål og flytting av gårdsbebyggelse. Byantikvaren opplyser om at dagens bebyggelse har en kulturlandskapsverdi, og at gårdstruktur og landskapsstruktur bør bevares.

Referat fra møtet i samarbeidsgruppa ligger vedlagt.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Tangvall gård ligger i sentrum av Tangvall, sør for Tangvallveien. I henhold til søker har gården vært i familiens eie siden 1865. Per dags dato er det ca. 150 vinterfôra sauer på gården, som i hovedsak går til lokalproduksjon av pinnekjøtt og fenalår. Det planlegges som nevnt å flytte hele gårdstunet, og regulere inn sentrumsbebyggelse der hvor dagens bolig og driftsbygning ligger i dag. Innregulering av sentrumsbebyggelse ses på som et ledd i å finansiere flytting av gården.

Eiendommen ligger på sørsiden av Tangvallveien. Sentrum av Tangvall er på nordsiden, og det er ingen ønsker om å utvide sentrum sørover. I kommuneplanprosessen har utbygging på Tangvall og jordvern har vært grundig behandlet. Tangvallveien er et naturlig skille mellom landbruksarealene og sentrum. Gjeldende kommunedelplanen for Tangvall angir ønsket utvikling for Tangvall og avgrensningene mellom LNFR-områder og utbyggingområder må ses på som en langvarig og tydelig grense.

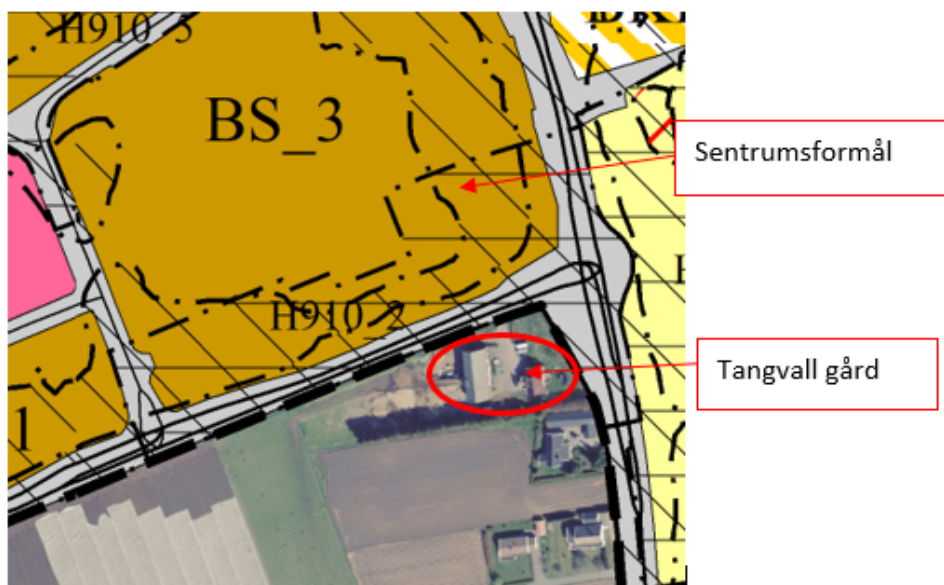


Fig. 4 – utsnitt av kommunedelplan for Tangvall

Da forslaget til ny arealdel av kommuneplanen var utlagt til offentlig ettersyn, ble det sendt inn innspill om utbygging av Tangvall gård. Siden innspillet kom i høringsperioden og ikke ved oppstart av planarbeidet, har innspillet hverken blitt vurdert i silingssaken eller ved førstegangsbehandling av planen. Området er heller ikke konsekvensutredet som forslag til endret arealbruk i ny kommuneplan.

Administrasjonen vurderte imidlertid alle innspillene som kom inn i høringsperioden. Innspill om ny arealbruk i områder som ikke var lagt inn ved offentlig ettersyn ville kreve ny høring, og muligens utløse krav om konsekvensutredning av både enkeltområdene og deres innvirkning på de samlede konsekvensene av planforslaget. Kommunedirektøren anbefalte derfor ingen endringer, basert på nye innkomne innspill i høringperioden i forslaget til kommuneplanens arealdel før sluttbehandlingen. Dette er fulgt opp av både areal- og miljøutvalget i møtet 16.11.23 og formanskapet i møte 26.11.23.

I gjeldende og i forslag til ny arealdel av kommuneplanen, er området avsatt til LNFR-formål. Området er landbruksareal i dag, og det planlegges som nevnt ingen endringer av dette.

Senterstruktur

Fremtidig kommuneplan og gjeldende kommunedelplan har satt en tydelig grense for utvikling av sentrum. Det vurderes ikke som aktuelt å avvike denne av hensyn til jordvernet. Tangvallvegen et en tydelig grense og utvidelse på motsatt side vil øke presset på videre utbygging på denne siden av veien. Det er også andre utfordringer knyttet til ny sentrumsbebyggelse på foreslått areal:

- i forslag til ny kommuneplan er det satt en avstand mellom landbruksarealer og arealer til bebyggelse på 25 meter. Dette vil begrense utnyttelsen av arealet.
- området ligger i gul og rød støysone som begrenser hvilke funksjoner som kan etableres

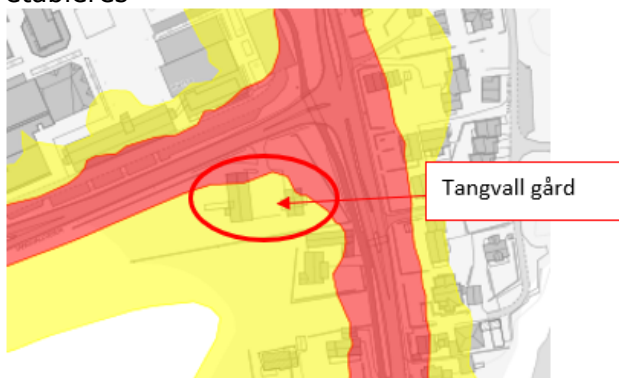


Fig 5 - støysonekart

- kommunedelplanen for sykkel viser gang og sykkelveg langs Tangvallveien. Plassering er ikke fastsatt, men vil kreve arealer på aktuelt areal ved gjennomføring.



Fig. 6 – kart kommunedelplan sykkel

- det må settes av arealer til møteplass/sandlek på denne siden av veien. Barn kan ikke krysse Tangvallvegen for å komme til lekearealer.

Plan og bygnings sjefen mener det ikke er aktuelt å gå videre med en utvidelse av sentrum mot sør slik planinitiativet viser.

Klima- og miljøkonsekvenser

Flytting av gårdsbebyggelse vil føre til nedbygging av fulldyrka jord, og en oppsplitting av sammenhengende jordbruksarealer. Planinitiativet er med dette i strid med statlige og regionale retningslinjer med hensyn til nedbygging av landsbruksjord.

Det er også registrert en rekke fuglearter i planområdet. Disse er registrert som truede og nær truede arter. Det foreligger ingen vurdering av hvorvidt disse påvirkes.



Fig. 7 – kart naturmangfold

Juridisk grunnlag

Etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal kommunen stoppe planinitiativ som ikke er i tråd med overordnede planer eller som av andre grunner ikke bør føre frem. Forslagsstiller kan kreve at spørsmålet blir forelagt politisk utvalg til vurdering eller avgjørelse. Plan- og bygg stoppet planinitiativet (se vedlegg), og forslagsstiller har på dette grunnlaget bedt om at saken legges fram for areal og miljøutvalget til endelig avgjørelse. Plan og bygg anbefaler areal og miljøutvalget å beslutte at planinitiativet avsluttes, jf. pbl § 12 - 8, 2. ledd.

Avslutningsvis

Mottatt klage på kommunens avgjørelse er vurdert i eget vedlegg. Klagers momenter er listet opp med plan og bygg sin påfølgende kommentar.

Det er i planinitiativet lagt vekt på videre drift av gården. Det er viktig å opprettholde dagens landbruk, og kommunen skal så langt som mulig legge til rette for at gården har gode rammevilkår. Plan- og bygnings sjefen kan imidlertid ikke tilrå flytting av gårdstunet og samtidig regulere inn sentrumsbebyggelse som foreslått. Tangvallsletta er et stort sammenhengende jordbruksområde, og omregulering av deler av dette til annet formål vil være i strid med overordnede føringer. Plan og bygnings sjefen ser også utfordringer ved sentrumsbebyggelse så tett inn på gården.

Etter plan og bygnings sjefens vurdering må det vurderes andre tiltak enn det som nå legges fram. Plassering av ny driftsbygning, enten innenfor dagens tun eller i nær tilknytning til våningshuset bør vurderes. Det er ingen umulighet å bygge opp nye driftsbygninger uten salg av landbruksarealene som skal driftes. Det finnes f. eks. egne finansieringsordninger hos Innovasjon Norge som kan benyttes.

Plan og bygg vil poengtere at kommuneplanen ikke er til hinder for at selve gårdstunet flyttes dersom dette er driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften, og dermed i tråd med LNFR-formålet. I en slik prosess vil man også være opptatt av å ikke plassere driftsbygninger på den beste dyrka mark, hvis alterantive lokaliseringer finnes.

Plan og bygg kan ikke anbefale utvidelse av sentrumsområde mot sør som vist i planinitiativet. Dette er hverken i tråd med gjeldende kommunedelplan, forslaget til ny kommuneplan, eller nasjonale føringer om å stoppe nedbygging av dyrka mark.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at areal- og miljøutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Tangvall gård, Gnr. 472, Bnr. 10 m. fl. Jf. plan og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Anne Marit Tønnesland, 06.12.2023.

Sak 7/24: Skylleviga 62 - GB. 1/702 - dispensasjon fra plankrav, for oppføring av bolig

Vedlegg

Dispensasjonssøknad - bolig

D Situasjonsplan

E Snitt

E Fasader nord og vest

E Plan 1.etg

E Fasader sør og øst

Skylleviga 62 - GB. 1/702 - foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av ny enebolig - forhåndsvarsel om avslag

SV_BYGG-23_02853-1 - Skylleviga 62 1_702_0_0, enebolig - anmodning om uttalelse

BYGG-23_02853 - Skylleviga 62 (1_702) - vedr. forhåndsvarsel om avslag

BYGG-23_02853-1 - Skylleviga 62 1_702_0_0, enebolig - anmodning om uttalelse



Dato 11. desember 2023
Saksnr.: BYGG-23/02853-8
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Skylleviga 62 - GB. 1/702 - førstegangsbehandling av dispensasjon fra plankrav, for oppføring av bolig

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. samme lovs § 11-6 "Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel".

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag:

Flatnes Bygg Consult AS søker på vegne av tiltakshaver – Øyvind Tønnessen, om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2. (kommuneplan for «gamle» Kristiansand). Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig på eiendommen GB 1/702 – Skylleviga 62. Eiendommen er fra før bebygd med en fritidsbolig, samt en bod og et drivhus. Eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan, (altså fremtidig boligformål). Kommuneplanens § 2 innebærer plankrav for alle nye tiltak, med enkelte unntak. Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering av utbyggingsområder før tiltak blir igangsatt. Aktuelle problemstillinger som belyses i plan er infrastruktur, leke- og rekreasjonsområder, med mer.

Etablering av nye boenheter i områder hvor det mangler vesentlige elementer hva gjelder sikker skolevei, lekeplasser med mer vil uthule plankravet og vil danne en uheldig presedens for lignende saker. I akkurat dette området er det en del mangler hva gjelder vei og gang/sykkelstier. Dette blir blant annet synliggjort ved at det i tilgrensende reguleringsplaner er stilt flere rekkefølgekrav som må innfris før det tillates nye boliger.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

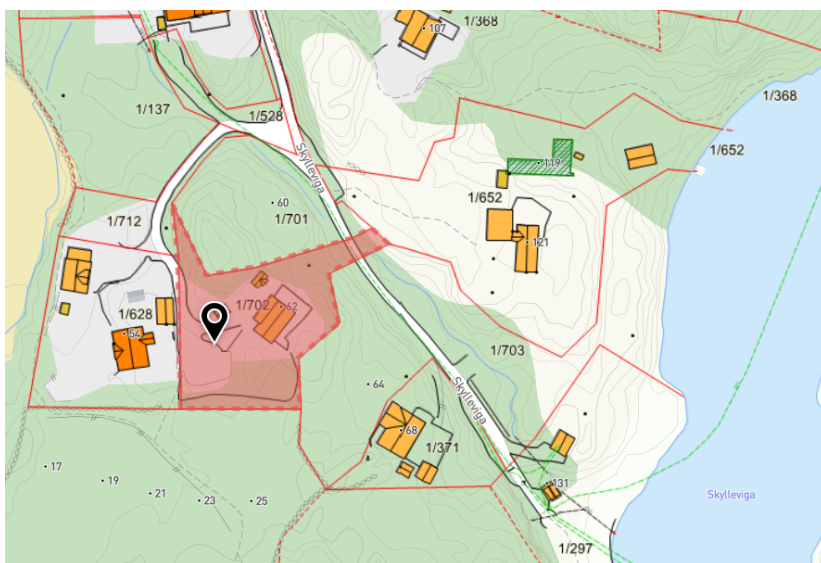
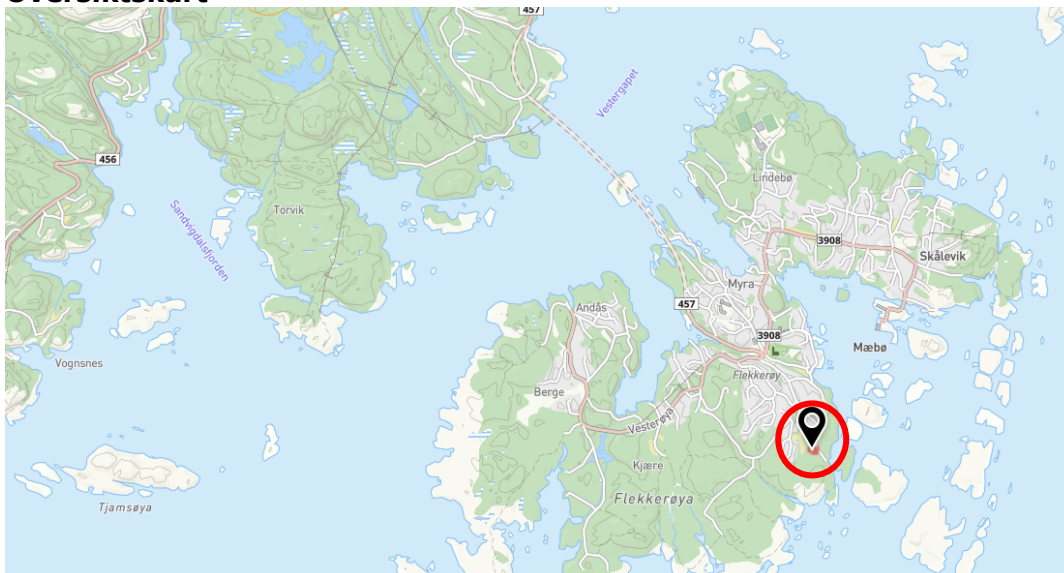
Vedlegg

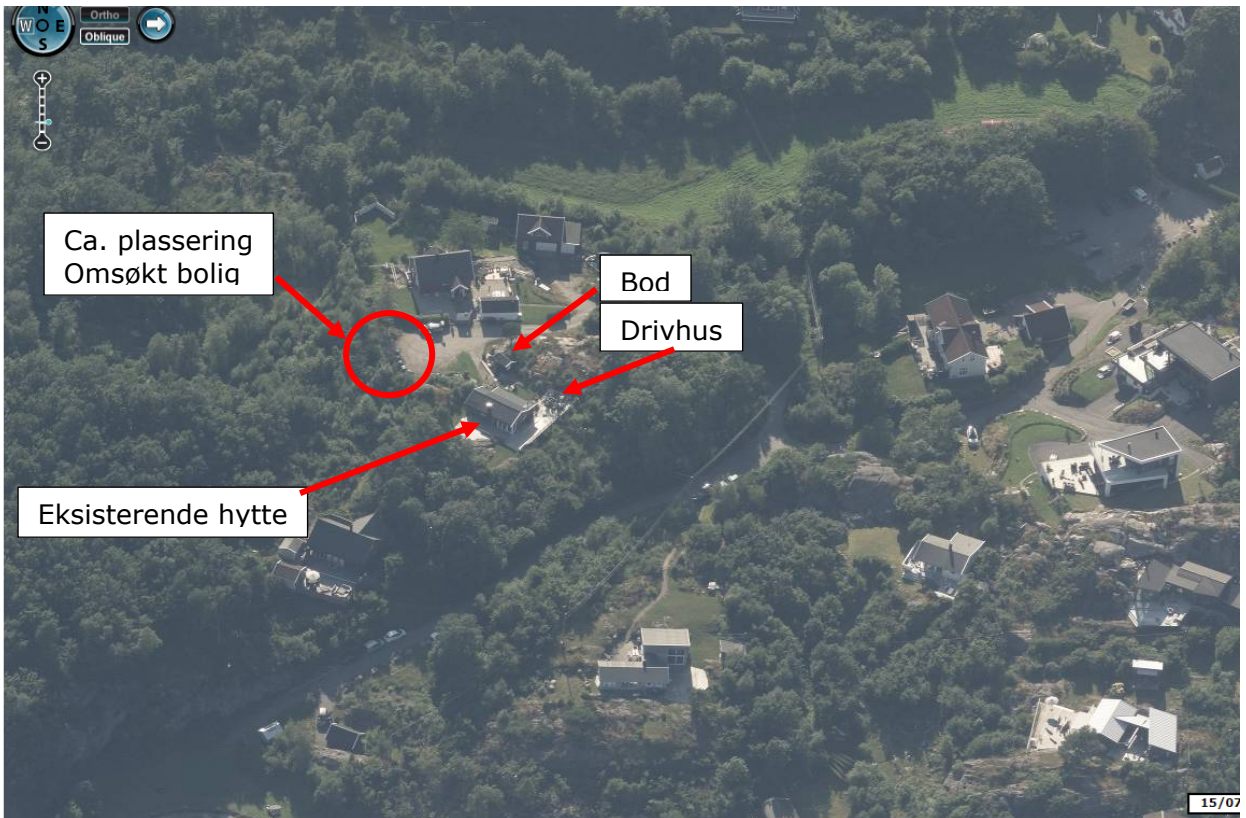
1. Dispensasjonssøknad – bolig
2. D Situasjonsplan
3. E Snitt
4. E Fasader nord og vest
5. E Fasader sør og øst
6. E Plan 1.etg
7. Skylleviga 62 - GB. 1/702 - foreløpig tilbakemelding på søknad om oppføring av ny enebolig - forhåndsvarsel om avslag
8. SV_ BYGG-23_02853-1 - Skylleviga 62 1_702_0_0, enebolig - anmodning om uttalelse
9. BYGG-23_02853 - Skylleviga 62 (1_702) - vedr. forhåndsvarsel om avslag
10. BYGG-23_02853-1 - Skylleviga 62 1_702_0_0, enebolig - anmodning om uttalelse

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



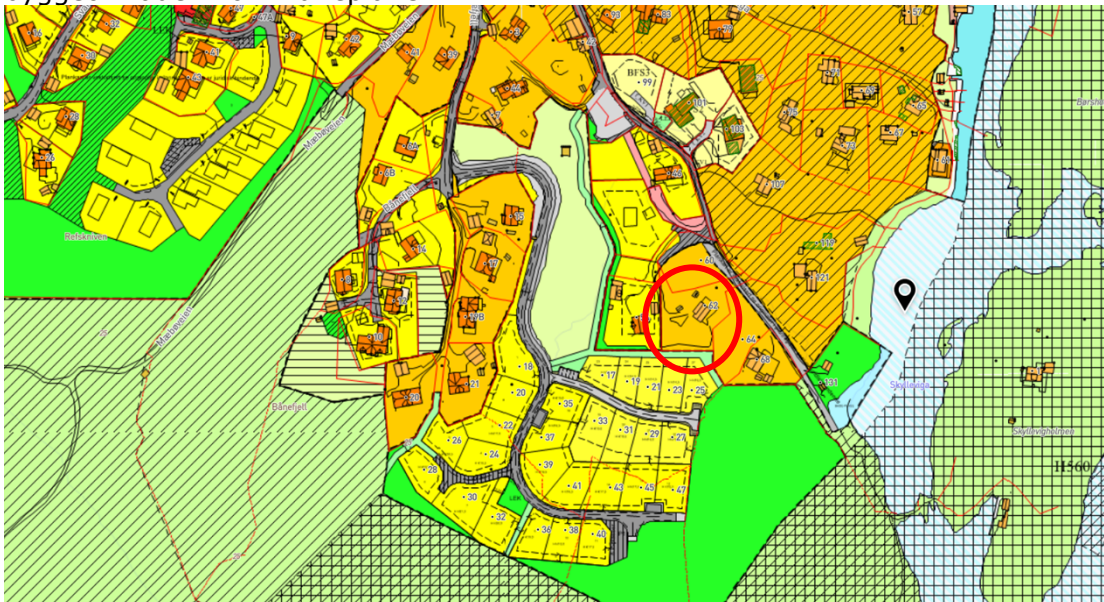


Lim inn oversiktskart over planområdet Merk av eiendommen

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune.

Lys gul viser regulerte områder, mørk gul viser uregulerte områder, avsatt til byggeområde i kommuneplanen.



§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

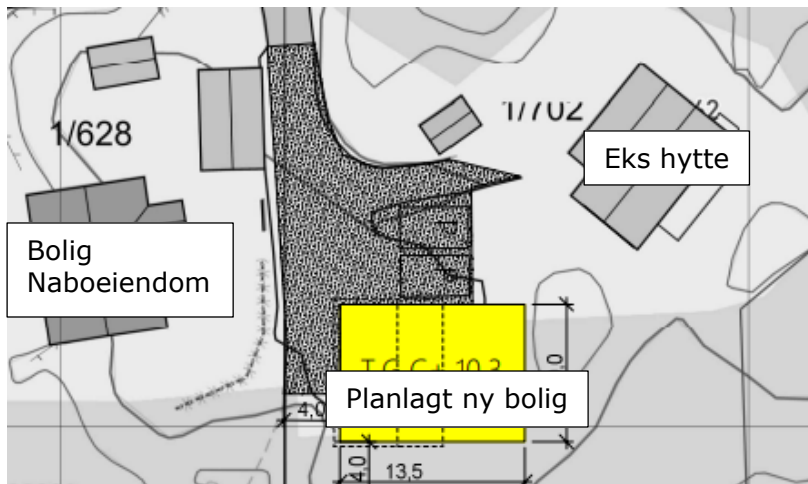
Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Det skal utarbeides områdeplan for områdene Kroodden, Grimsmoen, Marvika, Strømsheia, Sørlandsparken, Ødegård og Randøyane. I sjø og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Eksisterende forhold

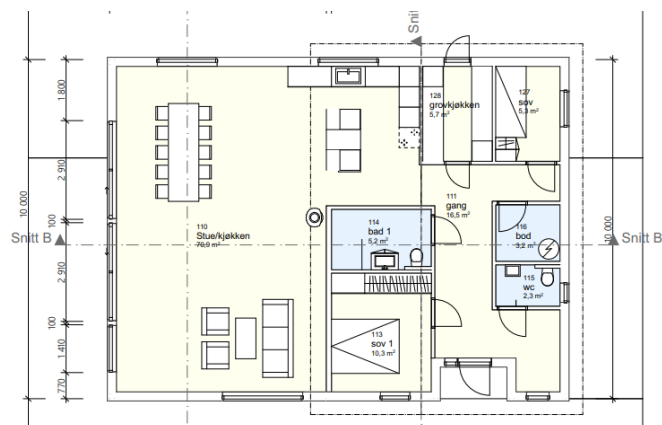
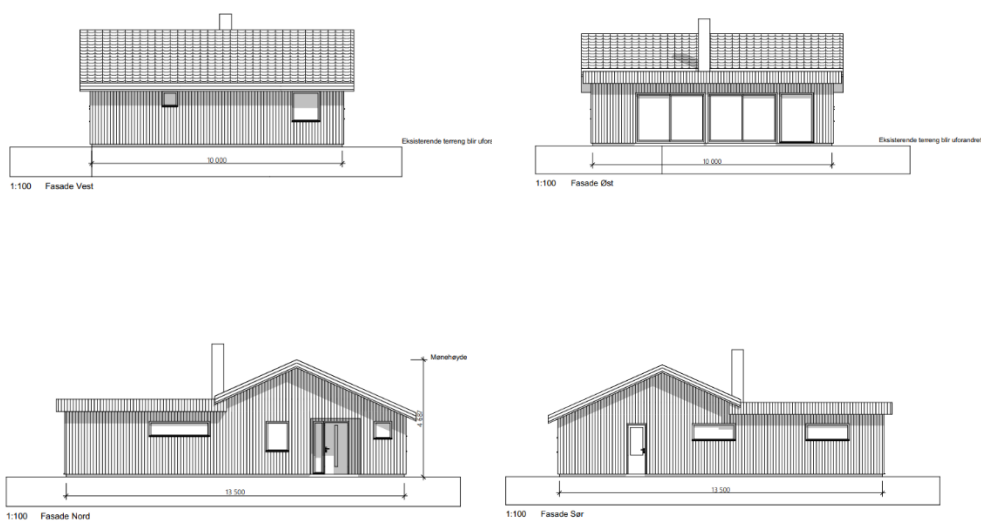
Området rundt Skylleviga er bebyggt med boliger og fritidsboliger. Omsøkte eiendom har ifølge matrikkelen et areal på ca. 1740 m², og er tilknyttet offentlig VA-nett og har adkomstvei over naboeiendommen. Eiendommen er bebyggt med en fritidsbolig, med tilhørende bod og drivhus.

Søknaden

Søknaden er mottatt av kommunen 3.10.2023 og omfatter kun dispensasjon. Eksisterendebebyggelse skal beholdes og fortsatt benyttes som fritidsbolig. Det søkes om dispensasjon for oppføring av bolig i en etasje med slik plassering:



Boligen planlegges slik:



Uttalelser fra annen myndighet

Saken har ikke vært oversendt sektormyndigheter, da den kun angår lokale forhold.

Internt har saken vært oversendt parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet uttaler følgende til saken i e-post av 22.10.2023:

«Parkvesenet vil for sin del ikke motsette seg bolig på eiendommen, men anbefaler at videre utvikling i området avklares gjennom reguleringsplan der forholdet til god adkomst, sikker skolevei, tilgang til lekeplasser og grøntområder avklares og utvikles som del av utbyggingen.

Parkvesenet fraråder dispensasjon til tiltak som omsøkt».

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger ikke merknader.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanen da det ikke foreligger reguleringsplan for aktuell eiendom. Tiltaket er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

I denne saken er det kun søkt om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan. Dersom det blir gitt dispensasjon vil selve byggesaken måtte behandles som egen sak i ettertid.

Relevante punkter i søkers begrunnelse:

«Det er normalt lite ønskelig at det utarbeides en reguleringsplan for å etablere enkelt bolig. Tiltaksarealet ligger nærmest som en lomme i regulerte områder, og vil få moderne boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur tett på/rundt seg. Dette tilsier en ny bolig ikke vil fremstå utfordrende for området samt at det allerede er gjort en hel del planfaglige vurderinger for området som helhet.

Økt belastning er liten og man forholder seg til områdets generelle utvikling. Vi mener at man er best tjent med at tiltaket vurderes gjennom dispensasjonsbehandling, og at det er anledning til å dispensere fra plankravet.

Man kan likevel legge til grunn at det er fordelaktig for samfunnet der familier planlegger for å kunne bo lenge, og tett på hverandre. Videre vil det å ha hytta på samme eiendom gi mulighet for gjester og felles opplevelser. Slike grep må antas å kunne redusere ensomhet, fremtidig behov for hjelp fra det offentlige samt gi økt livs- og bokvalitet. Vi mener at fordelene bør vurderes for å klart overgå

ulempene ved å gi omsøkte dispensasjoner, og at også det andre vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt.

Det her aktuelle området har endret seg vesentlig gjennom årene, og det er i dag lite som minner om den spredte hyttebebyggelsen som hytta var en del av på 60-tallet. Denne delen av øya har vært gjenstand for utvikling i flere trinn; først selve Bånefjell, deretter nye reguleringsplaner nord/vest samt syd/vest for tiltakseiendommen».

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken er det søkt om å bygge en ny bolig i et område hvor det er potensiale til å kunne fortettes betydelig mer. Det er flere like store og også betydelig større eiendommer med samme planstatus i området. Man kan nok argumentere for at en ny bolig fra eller til ikke betyr så mye, men man må i slike saker også se på presedensvirkningen av et vedtak. I denne saken vurderes det å være stor fare for uheldig presedensvirkning, ved at det kan være andre grunneiere i området som ønsker å foreta lignende fortetting.

I reguleringsplanen for Gnr. 1, bnr. 6 – Mæbø, som ligger tilnærmet helt inntil omsøkte eiendom er det satt betydelige rekkefølgekrav, før nye boliger kan bygges. Følgende kan nevnes:

- *«Lekeplass skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 5 i planområdet.*
- *Turveger skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 i planområdet.*
- *Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før Vågsbygdveien er bygd ut med tilstrekkelig kapasitet frem til kryss med Andøyveien.*
- *Før det gis brukstillatelse til boliger skal yndlingsdammen for småsalamander innenfor området avsatt til landbruksområde være etablert.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til ny boenhet innenfor planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau langs strekningen fra rundkjøringen til avkjøring til Flekkerøy barnehage og nye fartsdumper må være etablert langs hele strekningen fram til kryss med Løhaugen».*

Disse rekkefølgekravene innebærer at det i tidligere planarbeid i nærområdet er vurdert at forhold som lekeplasser, turveger og sikker og trygg gang og sykkelvei ikke er på plass i dette området og må utbedres før det tillates fortetting. Ved å fortette uten at dette foregår gjennom plan vil man øke trafikkb belastningen for de barn og unge som allerede bor i området, uten at veiene utbedres. Man vil også sannsynligvis øke antall barn i området som da må ferdes på skoleveier, som i utgangspunktet trenger oppgraderinger. Dersom man ser for seg at slik fortetting foregår gjennom planarbeid vil man kunne stille nødvendige rekkefølgekrav som sikrer at de som skal bygge i området bidrar med sin andelsmessige del av kostnader til opparbeidelse av veinettet, lekeplasser med mer.

Et annet forhold som må vurderes, er om det er ønskelig å tilrettelegge for enda flere tomter i et område hvor det allerede er flere ubebygde tomter som er ferdig regulert. Dette vil man på en mye mer helhetlig og overordnet måte kunne vurdere gjennom planarbeid, enn gjennom enkeltvis dispensasjoner.

I denne saken mener vi at det ikke ligger til rette for fortetting, uten at dette i vesentlig grad vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Omsøkte eiendom vil følge samme trasé langs Mæbøveien som de fremtidige boligene i nevnte reguleringsplan. Videre er heller ikke veien fra krysset Mæbøveien – Skylleviga til omsøkte eiendom tilrettelagt med fortau/gang-sykelsti. Denne veien er, i tillegg, stedvis veldig smal. Dette er forhold som ville kunne løses gjennom rekkefølgekrav, som ville sikre at alle bidro med sin andel, dersom man så på dette gjennom et planarbeid.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Sak 8/24: Høringsuttalelse for NOU 2030: Omstilling til lavutslippssamfunn

Vedlegg

Høring - NOU 202325 Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050 - rapport av Klimautvalget 2050

NOU 2023: 25 - regjeringen.no

2023028319-2 forslag til høringsuttalelse NOU 2030 Omstilling til lavutslipp



Dato 11. desember 2023
Saksnr.: 2023028319-3
Saksbehandler Stein Erik Watne
Godkjent av Jan Erik Lindjord
Tone Iglebæk

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Høringsuttalelse for NOU 2030: Omstilling til lavutslippssamfunn

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget sender høringsuttalelse i samsvar med vedlagte forslag.](#)

Sammendrag

NOU 2030:35 «Omstilling til lavutslipp» går systematisk gjennom Norges forpliktelser til reduksjon av klimagassutslipp og klimamål som er fastsatt for Norge, utslippskilder, status og skisserer rammene for et overordnet klimastyringssystem.

Kunnskapsgrunnlaget bygger i det vesentlige på en vitenskapelig tilnærming, men særlig gjennomføringen er sammensatt og krever koordinering av mange innsatsfaktorer.

I del II viser utredningen til at det er mange ulike utslippskilder, som krever konkrete og ulike tilnærminger. Kristiansand kommune støtter at det skal legges vekt på en rettferdighet i omstillingen, slik at dette viktige arbeidet får størst mulig aksept i samfunnet. Dette samsvarer med bestemmelser i kommunens egen plan. (Kommuneplanens samfunnsdel)

Utredningen del III drøfter veivalg og prinsipper for arbeidet med overgangen til et lavutslippssamfunn. Sentralt er prinsippet om at forurenseren skal bære kostnadene. Kristiansand kommune stiller seg bak denne tilnærming som søker å internalisere miljøkostnadene ved å pålegge ansvar for utslipp. Dette konseptet blir støttet av effektive virkemidler og investeringer i teknologiutvikling, som er avgjørende for å realisere en bærekraftig fremtid.

I del IV fremhever utredningen på en god måte behovet for et overordnet klimastyringssystem som bedre systematiserer fasene for planlegging, gjennomføring og evaluering. Planleggingen formaliseres i sterkere grad ved krav til utarbeidelse av planer for utslippsreduksjon som skal godkjennes av Stortinget. Dette initierer politiske vedtak som vil være førende for gjennomføring. Departementene, og herunder resten av forvaltningen, ansvarliggjøres i sterkere grad for oppfølging av planene. Det er viktig at kommunene får et tydelig og lovfestet klimaansvar. En mer effektiv gjennomføring av

utslippsreduksjoner krever at forvaltningen arbeider systematisk på tvers av saksfelt og sektorer. Kristiansand kommune mener det også er viktig å ha en god dialog med samfunnet som helhet. Forvaltningen bør ha en sentral rolle som en omstillingsaktør, men det er viktig å fremheve at hele samfunnet må bidra til å finne løsninger for nødvendige utslippsreduksjoner. Det offentlige vil ikke kunne ta ansvaret for den betydelige omstillingen av samfunnet som vil kreves, uten at dette også skjer i god dialog med alle aktørene i samfunnet.

Vedlegg:

Høring - NOU 202325 Omstilling til lavutslipp - Veivalg for klimapolitikken mot 2050 - rapport av Klimautvalget 2050

NOU 2023: 25 - regjeringen.no

2023028319-2 forslag til høringsuttalelse NOU 2030 Omstilling til lavutslipp

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune har fått på høring NOU2030: «Omstilling til lavutslipp». Denne utredningen understreker behovet for en raskere og mer målrettet tilnærming for å oppfylle nasjonale forpliktelser i henhold til klimaloven innen 2030 og 2050.

I utredningen del I vurderer ambisjonsnivået og overordnede mål på veien til lavutslippssamfunnet. Her gis en sammenfatning av utvalgets arbeid og hovedvurderinger, hvor det pekes på at det er et stort misforhold mellom de uttalte ambisjonene i klimapolitikken og vedtatte tiltak og virkemidler. Troverdigheten til gjennomføringen av klimapolitikken må derfor styrkes. Klimapolitikken må både favne bredere og legge mer vekt langsiktige hensyn. Det vil være avgjørende for klimapolitikken at den understøttes av et beslutningssystem som er bedre tilpasset målet om en helhetlig omstilling av samfunnet.

Utvalget bygger på et kunnskapsgrunnlag som i er fundert på en vitenskapelig tilnærming.

Del II ser nærmere på hvilke utfordringer disse ambisjonene stiller oss overfor når det gjelder energi-, areal- og ressursbruk, økonomi, fordeling, næringsliv og andre viktige samfunnsområder. Denne delen viser at det kreves en bred omstilling for at Norge skal bli et lavutslippssamfunn, og at omstillingen henger sammen med en rekke andre utviklingstrekk i verden rundt oss.

Utredningen viser at det er mange ulike utslippskilder, som krever konkrete og ulike tilnærminger. Det skal legges vekt på en rettferdighet i omstillingen, slik at dette viktige arbeidet får størst mulig aksept i samfunnet. Dette samsvarer med bestemmelser i kommunens egen kommuneplan. (Samfunnsdelen)

Del III redegjør for sentrale veivalg i omstillingen, før utvalget gir sine anbefalinger om hvilke prinsipper slike avveininger bør bygge på og hvordan virkemidlene i klimapolitikken bør utformes. Sentralt er prinsippet om at forurensere skal bære kostnadene. Dette er en tilnærming som søker å internalisere miljøkostnadene ved å pålegge ansvar for utslipp, og blir støttet av effektive virkemidler og investeringer i teknologiutvikling, som er avgjørende for å realisere en bærekraftig fremtid.

I forhold til politiske prioriteringer, virkemidler og veivalg legges det vekt på **forutsigbarhet og styringseffekt**. Politikken bør bidra til å gjøre omstillingen mest mulig forutsigbar for befolkning og næringsliv. Det legges vekt på **kostnadseffektivitet**. Omstillingen vil koste, og det er avgjørende viktig å at kostnadene ikke blir større enn nødvendige. Valg og prioriteringer må ses i et **langsiktig perspektiv**. Omstillingen vil kreve betydelige energi- og naturressurser. Det må derfor legges avgjørende vekt på **ressurs- og arealeffektivitet**, slik at tiltak og virkemidler gir en lavest mulig samlet påvirkning på natur og miljø. **Nasjonale politikk og globale mål** må avstemmes slik at virkemidler og tiltak ses i sammenheng med den globale utfordringen. Omstillingen må **hensynta rettferdighet uten å svekke omstillingen**. Det må etableres **bevissthet om styringsmål**.

I kap. 14.2 (Side 194) har klimautvalget utarbeidet en sjekklister, som lyssignaler (grønt, gult, rødt) Dette skal understøtte en vurdering av hvordan ulike tiltak vil påvirke klimagassutslippene i et lengre perspektiv, både lokalt og globalt.

I del IV vurderes organisering i omstillingen mot lavutslippssamfunnet. Planleggingen formaliseres i sterkere grad ved krav til utarbeidelse av planer for utslippsreduksjon som skal godkjennes av Stortinget. Dette initierer politiske vedtak som vil være førende for gjennomføring. Departementene, og herunder resten av forvaltningen, ansvarliggjøres i sterkere grad for oppfølging av planene. Det er viktig at kommunene får et tydelig og

lovfestet klimaansvar. En mer effektiv gjennomføring av utslippsreduksjoner krever at forvaltningen arbeider systematisk på tvers av saksfelt og sektorer. Kristiansand kommune mener det også er viktig å ha en god dialog med samfunnet som helhet. Forvaltningen bør ha en sentral rolle som en omstillingsaktør, men det er viktig å fremheve at hele samfunnet må bidra til å finne løsninger for nødvendige utslippsreduksjoner. Det offentlige vil ikke kunne ta ansvaret for den betydelige omstillingen av samfunnet som vil kreves, uten at dette også skjer i god dialog med alle aktørene i samfunnet.

Juridisk grunnlag

Norge har fulgt opp Parisavtalen ved å vedta klimaloven av 16.06.2017. I lovens § 3 er det bestemt at klimagassutslippene skal reduseres med minst 50 prosent og opp mot 55 prosent innen 2030. Etter § 4 skal klimagassutslippene være redusert i størrelsesorden 90 til 95 prosent innen 2050.

Klimaloven legger ikke føring på hvilke politiske løsninger, veivalg og virkemidler som skal tas i bruk for å oppfylle de lovfestede klimamålene. Klimaloven lovfester Norges overordnede klimamål, og det er opp til den til enhver tids sittende regjering å gjennomføre en politikk som gjør at de lovfestede målene nås. Det fremgår imidlertid av lovens forarbeider at dette skal skje i henhold til Norges nasjonalt fastsatte bidrag (NDC) til Parisavtalen.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen vil ha et klart ansvar for det kommunen som organisasjon bidrar med av tiltak for å redusere klimagassutslippene, og kommunen vil ha et økonomisk ansvar for de tiltakene som iverksettes i egen organisasjon og i de selskapene kommunen er eier eller medeier.

Kommunen har også en betydelig rolle som samfunnsutvikler i egen kommune og på denne måten bidra til reduksjon av klimagassutslippene. Her kan kommunen ta i bruk både økonomiske støtteordninger, bruke myndighet til arealforvaltning aktivt, regelutforming m.v.

Klima- og miljøkonsekvenser

Det vil ha klare klima- og miljøkonsekvenser om Norge og andre land ikke klarer den nødvendige omstillingen til lavutslippssamfunn. Da vil vi ikke nå 1.5 graders målet fremsatt i Parisavtalen, samt at vi vil bryte med våre egne lovpålagte ansvar for bindende klimamål i klimaloven.

Vurdering

NOU 2035:25 fremhever behovet for å strukturere Norges innsats for å nå klimamålene. Norge er internasjonalt forpliktet bl.a. gjennom Parisavtalen, og Norges klimamål er vedtatt i lovs form gjennom klimaloven som ble vedtatt i 2017.

Det har over lengre tid vært et stort misforhold mellom de uttalte ambisjonene i klimapolitikken og vedtatte tiltak og virkemidler. Troverdigheten til gjennomføringen av klimapolitikken må derfor styrkes, og det vil være avgjørende for klimapolitikken at den understøttes av et beslutningssystem som er bedre tilpasset målet om en helhetlig omstilling av samfunnet.

I vedlagte forslag til høringsuttalelse legges det vekt på å fremheve viktigheten av at det etableres et overordnet klimastyringssystem som bedre klarlegger prosessene knyttet til planlegging, gjennomføring og evaluering. Det er helt avgjørende at statlige myndigheter i større grad tar ansvar for sterkere nasjonale føringer som myndiggjør kommunene i en ambisiøs klimapolitikk. Kommunene må gis tilstrekkelige insentiver og juridiske virkemidler. Ved å etablere et klart kommunalt ansvar og støtte dette med tydelige statlige retningslinjer, legges det et bedre grunnlag for en helhetlig tilnærming til klimaomstillingen. Dette skaper et solid fundament som gjør det mulig å akselerere overgangen til et lavutslippssamfunn, og samtidig arbeide mot et mer bærekraftig samfunn. Denne samarbeidsmodellen mellom kommunene og staten er essensiell for å oppnå våre nasjonale klimamål innenfor fastsatte tidsrammer.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand kommune, ved Areal- og miljøutvalget, støtter fullt ut klimautvalgets anbefalinger om å tildele kommunene et klart og lovfestet ansvar for aktiv deltakelse i overgangen til et lavutslippssamfunn. Kristiansand kommune støtter også klimautvalgets synspunkt om at Norge vil møte utfordringer med å fremstå som en leder innen grønn omstilling dersom landet baserer seg på kjøp av utslippsreduksjoner i andre nasjoner.

Sak 9/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024

Vedlegg

314E12 Mindre reguleringsending, Bleget_Fagerholt - Ingebjørgs vei 12 - høring

Fjellroveien 17 - Statsforvalteren i Nordland - Sakskostnader delvis innvilget - påbygg

Kristins vei 15 - Statsforvalteren i Oslo og Viken - vedtak i klagesak - antall etasjer

Langenes-Kilen - 412-210 - klage oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling

Ref. Høringer som angår Posebyen

Sømslia 32 - Statsforvalteren i Oslo og Viken - rive garasje - tilbygg med garasje og mur

Ødegard - 102-1 - klage oversendes til Statsforvalteren for endelig klagebehandling

GBNR 40_562 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på dispensasjon for oppføring av badebrygge

Grønnevoldveien 151 - 75_11 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på dispensasjon fra arealformålet LNF

Solbergveien 8 - 150_1259 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på godkjenning som selvbygger og avslag på ferdigattest

Svarttjønnheia 77C - 606_82 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på dispensasjon for oppføring av mur og levegg

Øverlia Bjørndalen - 45_1 - Statsforvalterens behandling av klage på dispensasjon fra regulert kulvert

Dvergsnesveien 456 - 96_477 - Statsforvalterens behandling av klage for riving og oppføring av ny fritidsbolig

Bjørndalsheia 35A - 40_532 - Statsforvalterens behandling av klage på gebyr

Varsel om oppstart av detaljregulering av Lauvåsen felt B7, B8 og F1



Dato 4. desember 2023
Saksnr.: 2023023577-16
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
11.01.2024

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-01/24 314E12 Mindre reguleringsendring, Bleket/Fagerholt – Ingebjørgs vei 12 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 30.11.2023.
- R-02/24 Fjellroveien 17 – Statsforvalterens behandling av klage på sakskostnader delvis invilget - påbygg. Statsforvalteren i Nordlands skriv 30.11.2023. Sakskostnader dekkes til advokatbistand, mens utgifter til arkitekt avslås.
- R-03/24 Kristins vei 15 – Statsforvalteren behandling av klage på antall etasjer. Statsforvalteren i Oslo og Vikens skriv 15.11.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunes vedtak.
- R-04/24 Langenes/Kilen, GBNR 412/502 – klage over kommunes avslag på vesentlig terrengingrep (fjerning av fjell) i kanalen. Plan- og bygningssjefens skriv 15.11.2023.
- R-05/24 Ref. Høringer som angår Posebyen. Foreningen Posebyens skriv 1.12.2023.
- R-06/24 Sømolia 32 – Statsforvalterens behandling av klage på riving garasje og tilbygg med garasje og mur. Statsforvalteren i Oslo og Vikens skriv 27.10.2023. Statsforvalteren opphever kommunes vedtak. Kommunen må behandling saken på nytt.
- R-07/24 Ødegård GBNR 102/1 – Klage over kommunes avslag på søknad om etablering av masselager. Plan- og bygningssjefens skriv 15.11.2023.
- R-08/24 GBNR 40/562 – Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av badebrygge. Statsforvalteren i Troms og Finnmarks skriv 1.12.2023. Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak.

- R-09/24 Grønnevoldveien 151 – 75/11 – Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål LNF, plankrav og pbl. § - 1-8. Statsforvalteren i Agders skriv 1.12.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-10/24 Solbergveien 8 – 150/1259 – Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om avslag på søknad om godkjenning som selvbygger og avslag på ferdigattest. Statsforvalteren i Agders skriv 26.11.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Klages tas ikke til følge.
- R-11/24 Svarttjønnheia 77C – 606/82 – Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av mur og levegg med port mot snuhammer. Statsforvalteren i Agders skriv 22.11.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-12/24 Øverlia Bjørndalen – 45/1 – Statsforvalterens behandling av dispensasjon fra regulert kulvert. Statsforvalteren i Oslo og Vikens skriv 23.10.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Klagen har ikke ført frem.
- R-13/24 Dvergsnesveien 456 – 96/477 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig. Statsforvalteren i Agders skriv 7.12.2023. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-14/24 Bjørndalsheia 35A – 40/562 –Statsforvalterens behandling av klage over gebyrileggelse etter søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av carpot, pergola og baderbrygge. Statsforvalteren i Troms og Finnmarks skriv 6.12.2023. Statsforvalteren opphever kommunens gebyrileggelse. Klagen tas til følge og saken henvises til kommunen for fornyet behandling.
- R-15/24 Varsel om oppstart av detaljregulering av Lauvåsen felt B7, B8 og F1. Asplan Viaks skriv 11.12.2023.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 10/24: Sluttbehandling utbyggingsavtale for Tangen 52

Vedlegg

Vedtak KOMM, 16012024, Sak 2/24, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Tangen 52

Vedtak Form, 31012024, Sak 10/24, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Tangen 52

Avtale signert utbygger

Avtale om disponering av arealer- Tangen 52_

Offentlig ettersyn av utbyggingsavtale for detaljregulering Tangen 52 - Kristiansand kommune



Dato 12. desember 2023
Saksnr.: 2022022000-17
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen
Godkjent av Harald Eiof Karlsen
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato

11.01.2024
16.01.2024
31.01.2024

Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Tangen 52

Forslag til vedtak

[Formannskapet vedtar forslag til utbyggingsavtale for Tangen 52, datert 22.09.2023.](#)

Sammendrag

Reguleringsplanen for Tangen 52 omfatter det tidligere NAV-bygget på Tangen inkludert deler av Blokkhusgata i sør og parkeringsplassen i nord. Arealet er sammen med Sylinder servicetomten på nordsiden de siste urealiserte arealer på Tangen.

Tidligere bebyggelsesplan regulerte inn lamellbebyggelse i hestesko-form i inntil 6 etasjer med funksjonene kontor og forretning. Ny bebyggelse er foreslått med inntil 8 etasjer i nordøstre hjørne, og at den terrasseres fra nordøst mot sørvest. Endret plan knyttet til høyder, funksjoner og plassering av bygningsmassen er vedtatt av Bystyret 15.02.23. Totalt tillates 70 boenheter innenfor området.

Saken sendes til areal- og miljøutvalget for orientering før den behandles av kommunalutvalget og formannskapet. Kommunalutvalget innstiller til formannskapet, og formannskapet vedtar utbyggingsavtalen.

Vedlegg:

Avtale signert utbygger

Avtale om disponering av arealer- Tangen 52_

Offentlig ettersyn av utbyggingsavtale for detaljregulering Tangen 52 - Kristiansand kommune

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Asplan Viak, i samarbeid med Code Arkitektur, har på vegne av Tangen 52 AS (Solon Eiendom AS) utarbeidet detaljregulering for Tangen 52, det tidligere NAV-bygget. Ønsket er å utvikle et kombinert nærings- og leilighetsbygg. Eiendommer er regulert gjennom Tangen-planen (2004) med detaljer i en bebyggelsesplan (2007). Det er nå vedtatt (15.02.2023) en ny detaljregulering (Tangen 52) for arealet som gir rom for et noe annet bebyggelseskonsept.

Planens hovedgrep er å åpne opp strukturen i området ved å rive eksisterende bygg, og bygge et nytt bygg som i hovedsak skal romme leiligheter, men også typiske publikumsrettede funksjoner, som næring og kontor, i deler av 1. Etasje.

Bygget plasseres øst på tomten med høyeste etasje mot nordøst, og trappes videre nedover mot Blokkhusgaten og offentlig gangvei. Det tillates etablert inntil 70 boenheter i varierende størrelser.

Vinteren 2022 ble det startet forhandlinger om utbyggingsavtale for området.

Avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan og i henhold til gjeldende politikk. Det kom inn en høringssuttalelse fra Statens vegvesen i høringsperioden, denne er vedlagt saken.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Kristiansand kommune eier arealer innenfor planområdet, det er inngått avtale mellom kommunen og utbygger med tanke på disponering av kommunale arealer.

Avgrensing av avtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet. I tillegg omfatter avtalen tiltak utenfor området som følge av planens reguleringsbestemmelser (rekkefølgekrav). Avtalens punkt 4.8 setter krav til tilrettelegging av arealer lokalisert ved Aquarama / promenade / Tangen. Utbygger betaler bidrag til kommunen for opparbeidelse og ivaretagelse av kravene.

Gjennomføring

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt planområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan for området.

Garanti

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg. Det stilles i denne avtalen også garantier for bidrag til offentlig anlegg utenfor planområdet (kvartalslek ved Aquarama/ promenaden/ Tangen). Garanti på totalt kr. 4.3 mill. skal stilles som sikkerhet for kommunen før det gis igangsettelsestillatelse innen området.

Økonomiske konsekvenser og rekkefølgekrav

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til opparbeides av sandlekeplass som skal være offentlig. Arealet skal etableres i sammenheng med tilgrensende felles uteoppholdsareal i SF og gatetun o_GT. Utbygger skal opparbeidet området o_FRil som skal være et offentlig byrom.

Det vil ikke være behov for kommunale investeringsutgifter i forbindelse med prosjektet. Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av byrom og lekeplasser. Kostnadene er

anslått til ca. 40-45.000 (2022-priser). Ingeniørvesenet anslår marginale endringer i driftsbudsjettet mht. planforslaget.

Parkering vil miste en inntekt fra arealet, som omgjøres fra parkering til byrom. Dette vil ligge på ca. kr. 160.000 i året (2022-priser).

Endringene i kostnadsbildet foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentutvalget og Ungdommens bystyre)

Avtaleutkastet er sendt på høring til rådene ved den ordinære utsendelsen av avtalen på offentlig ettersyn. Det har ikke kommet merknader fra rådene.

Barn og unges interesser

Avtaleforslaget følger opp løsninger i foreslått reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt i avtalen, utbyggingsavtalen legger opp til definert tidspunkt når grønn og teknisk infrastruktur som skal være ferdig. Utbygger betaler bidrag for oppgradering av kvartalslek ved Aquarama/ promenaden/ Tangen. Dette sikrer ferdigstillelse av de enkelte områdene i planen før tilhørende boligbebyggelse tas i bruk.

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Tangen 52. Klima- og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

Vurdering og Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Tangen 52 i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det har i høringsperioden ikke kommet merknader/ innvendinger mot avtaleforslaget.

På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale datert 22.09.2023 vedtas.