

# **REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 20-12-2018**

**Møtedato** Torsdag d. 20. december 2018 kl. 09:00

**Møtested** Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

## Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 20.12.18.....	3
Protokoll fra by- og miljøutvalget 6.12.18.....	5
Plassering av Bård Breiviks skulptur Portalen.....	7
Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.....	11
Silokaia felt f_1A m.fl. – reguleringsendring.....	18
Lumber – detaljregulering – klagebehandling.....	36
Hattesteinen 85 mfl - 3/87 - midlertidig lagring av sprengningsmasser og mobilt knuseverk.....	47
Revidert forslag til møteprogram for by- og miljøutvalget våren 2019.....	52
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 20.12.18.....	54
Leiekontrakt Palmesus 2019-2023.....	57

## **Sak 223/18: Møteprogram for by- og miljøutvalget 20.12.18**

Arkivsak-dok. 201800203-139  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
20.12.2018

### Møteprogram for by- og miljøutvalget 20.12.18

Kl. 9:00 Møtet begynner  
Kl. 10:30 Avslutning Industrigata 17

1.1.1 SAKSKART	
<a href="#">223/18</a>	Møteprogram for by- og miljøutvalget 20.12.18
<a href="#">224/18</a>	Protokoll fra by- og miljøutvalget 6.12.18
<a href="#">225/18</a>	Plassering av Bård Breiviks skulptur Portalen
<a href="#">226/18</a>	Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer
<a href="#">227/18</a>	Silokaia felt f_1A m.fl. – reguleringsendring
<a href="#">228/18</a>	Lumber – detaljregulering – klagebehandling
<a href="#">229/18</a>	Hattesteinen 85 mfl - 3/87 - midlertidig lagring av sprengningsmasser og mobilt knuseverk
<a href="#">230/18</a>	Revidert forslag til møteprogram for by- og miljøutvalget våren 2019
<a href="#">231/18</a>	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 20.12.18
<a href="#">232/18</a>	Leiekontrakt Palmesus 2019-2023

Stian Storbukås  
Leder i utvalg  
(sign.)

# **Sak 224/18: Protokoll fra by- og miljøutvalget 6.12.18**

## **Vedlegg**

Protokoll By- og miljøutvalget 06.12.2018



Arkivsak-dok. 201800203-140  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
20.12.2018

### **Protokoll fra by- og miljøutvalget 6.12.18**

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 6.12.18.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær

# **Sak 225/18: Plassering av Bård Breiviks skulptur Portalen**

## **Vedlegg**

Vedtak KULTUR, 12122018, Sak 91/18, Plassering av Bård Breiviks skulptur Portalen



Dato 29. november 2018  
Saksnr.: 201828114-1  
Saksbehandler Angjerd Munksgaard

**Saksgang**  
Kulturstyret  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
12.12.2018  
20.12.2018

## **Plassering av Bård Breiviks skulptur Portalen**

### **Sammendrag**

Som et ledd i den temporære utstillingen «Referat 76 – 08» ved Sørlandets Kunstmuseum i 2008, ble det plassert 17 steinskulpturer av Bård Breivik på ulike steder i Kvadraturen. Etter utstillingen ble skulpturen kjøpt av deler av byens næringsliv, og donert Kristiansand kommune. Skulpturen fikk sin endelige plassering på Torvet, etter en grundig prosess i samarbeid med kunstneren. «Portalen» ble så flyttet på lager høsten 2015 i forbindelse med anlegg av parkeringsgarasje under Torvet.

Arealet på Torvet i dag brukes på en helt annen måte enn tidligere, og aktiviteten er økt gjennom hele året. Det er blant annet lagt nye ledelinjer med tanke på universell utforming, plassering av scene på nedre del av Torvet er flyttet og julebyen, mobil isbane og vannelement er kommet til. Dette er elementer man må forholde seg til ved en tilbakeføring av skulpturen til Torvet.

Styret i Kristiansand kommunes kunstfond, som har arbeidet med plassering av «Portalen» høsten 2018, mener at det vil være fornuftig å plassere «Portalen» på samme plass som tidligere, for en periode på to år. Det gjøres så, høsten 2020, en evaluering av hvilke praktiske utfordringer skulpturen har medført i de ulike sesongene, og om den tidligere plasseringen fremdeles ansees som god, med tanke på Bård Breiviks intensjoner med skulpturen.

Teknisk direktør og Rådmann er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

1. «Portalen» plasseres på samme sted den stod før reetableringen av Torvet, for en periode på 2 år. Høsten 2020 gjøres det en evaluering av plasseringen.
2. Ved behov for flytting av «Portalen» fra Torvet vil det fremmes ny politisk sak i etterkant av evalueringen.

Stein Tore Sorthe  
kulturdirektør

Angjerd Munksgaard  
rådgiver

## Bakgrunn for saken

Som et ledd i den temporære utstillingen «Referat 76 – 08» ved Sørlandets Kunstmuseum i 2008, ble det plassert 17 steinskulpturer av Bård Breivik på ulike steder i Kvadraturen. Steinskulpturene var variasjoner over helt grunnleggende bygningsformer, og skulle være med på å aktualisere kunst i det offentlige rom. I etterkant av utstillingen sponset næringslivet kjøp av «Portalen», som under utstillingen var plassert sentralt på Torvet i Rådhusgatas akse.

Skulpturen fikk sin endelige plassering på Torvet, etter en grundig prosess i samarbeid med kunstneren. Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak 11. juni 2009 (sak 184/09):

1. Kommunen tar imot den store Bård Breivik-skulpturen som gave fra næringslivet.
2. Skulpturen plasseres som vist i alternativ 1. Det etableres ny gang- og ledelinje forbi skulpturen, og skulpturen belyses. Nøyaktig plassering av skulptur og belysning gjøres i samråd med kunstner.



Foto av skulpturens plassering 2009-2015

«Portalen» ble plassert etter vedtak, og stod der inntil høsten 2015, da den ble flyttet i forbindelse med anlegg av parkeringsgarasje og mobil isbane. Av samme årsak ble saken *Torvene – flytting av skulpturer* fremmet i bystyret 22. juni 2016 (sak 88/16). Torvet skulle i etterkant av anleggsarbeidet *reestableres med dagens kvalitet eller bedre, både i forhold til bruk, framkommelighet, antikvariske hensyn mm*, og parkvesenet fremmet derfor forslag om ny plassering av flere skulpturer, med utgangspunkt i Torvets oppgradering som arrangementsarena.

I denne saken uttalte kulturdirektøren følgende om «Portalen»;  
*Kulturdirektøren kan ikke se at det foreligger hensyn eller argumenter som skulle tilsi at vedtaket om plassering bør endres. Det anbefales at «Portalen» av Bård Breivik beholder sin opprinnelige plassering.*

Etter vurderinger gjort i saksutredningen foreslo Rådmannen at;  
*-Nøyaktig plassering av Bård Breiviks skulptur «Portalen» ikke tas stilling til separat i denne saken. Det skal utarbeides detaljplan for Nedre Torv.*  
Etter dette har Bård Breiviks skulptur vært plassert på lager.

Når man nå skal vurdere en tilbakeføring av skulpturen må det tas i betraktning at arealet på Torvet i dag brukes på en helt annen måte enn tidligere, og at aktiviteten er økt gjennom hele året. Det er blant annet lagt nye ledelinjer med tanke på universell utforming, plassering av

scene på nedre del av Torvet er flyttet og julebyen, mobil isbane og vannelement er kommet til. I tillegg er skulpturgruppen «Ovalur» av Eirik Gjedrem og bronseskulpturen «Haakon VII» av Per Palle Storm flyttet fra sine opprinnelige plasseringer. Dette er elementer man må forholde seg til ved en tilbakeføring av skulpturen til Torvet.



Fotomontasje av plassering på samme sted etter omlegging av Torvet.

Styret i Kristiansand kommunes kunstfond, som har arbeidet med plassering av «Portalen» høsten 2018, mener at det vil være fornuftig å plassere «Portalen» på samme plass som tidligere, for en periode på to år. Det gjøres så, høsten 2020, en evaluering av hvilke praktiske utfordringer skulpturen medfører i de ulike sesongene, og om den tidligere plasseringen fremdeles ansees som god, med tanke på Bård Breiviks intensjoner med skulpturen.

# **Sak 226/18: Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer**

## **Vedlegg**

Vedtak FORMAN, 16012019, Sak 5/19, Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Vedtak HELSOS, 11122018, Sak 70/18, Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Vedtak KULTUR, 12122018, Sak 92/18, Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer, 23.november 2018

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer, 23.november 2018

Høringsinnspill med administrasjonens kommentarer



Dato 14. november 2018  
Saksnr.: 201815418-41  
Saksbehandler Helene Hostad Tønnessen

### Saksgang

Helse- og sosialstyret  
Kulturstyret  
By- og miljøutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

11.12.2018  
12.12.2018  
20.12.2018  
16.01.2019

## Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

### Sammendrag

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom er utarbeidet med bakgrunn i sak om «Bruk av offentlige rom til arrangementer» i Rådmannens ledergruppe (RLG) 1.11.2016. Det ble den gangen gjort følgende vedtak:

*RLG gir sin tilslutning til at det settes ned en bredt sammensatt arbeidsgruppe som ser på bruk av kommunens arealer til arrangementer.*

I RLG 7. mars 2018 ble det fattet følgende vedtak:

*En tverrsektoriell arbeidsgruppe utarbeider innen 1.10.2018 forslag til «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer».*

Formålet med retningslinjene er at de skal:

- Bidra til mer helhetlig, strategisk og målrettet styring av offentlige uterom til arrangementer i Kristiansand.
- Medvirke til positiv utvikling av arrangementsbyen Kristiansand og gi større forutsigbarhet for arrangører.
- Være et styringsverktøy for administrasjonen og en praktisk veileder for arrangører.

Rådmannen sendte ut *Forslag til retningslinjer for bruk av offentlig uterom til arrangementer* på høring fra 5. oktober til 31. oktober 2018. I tillegg har en rekke sentrale aktører fått tilsendt retningslinjene direkte. 16. oktober ble det gjennomført et åpent høringsmøte i Rådhuskvartalet med representanter fra arrangørmiljøet, velforeninger, privatpersoner og administrasjonen. Det har kommet inn 8 høringsinnspill til retningslinjene. Flere av innspillene har resultert i endringer i retningslinjene. Mange av høringsinstansene kommer med positive tilbakemeldinger på at det utarbeides retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.

Rådmannen vurderer at forslaget som legges fram til behandling forholder seg til overordnede planer og strategier i kommunen og ivaretar høringsinnspillene som har kommet inn.

## Forslag til vedtak

1. Formannskapet vedtar «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer» datert 23. november 2018.
2. Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og miljøutvalget.

Ragnar Evensen  
Rådmann

Stein Tore Sorthe  
Kulturdirektør

### Vedlegg:

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer, 23.november 2018  
Høringsinnspill med administrasjonens kommentarer

## Bakgrunn for saken

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom er utarbeidet med bakgrunn i sak om «Bruk av offentlige rom til arrangementer» i Rådmannens ledergruppe (RLG) 1.11.2016 med notat fra organisasjonsdirektøren datert 4.10.2016. Det ble den gangen gjort følgende vedtak:

*RLG gir sin tilslutning til at det settes ned en bredt sammensatt arbeidsgruppe som ser på bruk av kommunens arealer til arrangementer.*

*Arbeidsgruppa skal ha representanter fra Teknisk sektor (parkvesenet), Kultur, Organisasjon (Team Arrangement) og Helse- og Sosial (miljørettet helsevern og virksomhet oppfølging).*

Oppstartsmøte for arbeidsgruppen ble av ulike grunner ikke avholdt før 18. september 2017. Det ble så enighet om at kulturdirektørens stab skulle ta på seg koordineringen av arbeidet med oppstart i mars måned 2018. I RLG 7. mars 2018 ble det fattet følgende vedtak:

*En tverrsektoriell arbeidsgruppe utarbeider innen 1.10.2018 forslag til «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer».*

Den tverrsektorielle arbeidsgruppen har i utarbeidelsen av retningslinjene gjennomført fire arbeidsmøter, 26. april, 28. mai, 21. august og 6. november 2018. Arbeidsgruppen har bestått av representanter fra:

- Team vert og arrangement
- Helse og sosialdirektørens stab
- Miljørettet helsevern
- Parkvesenet
- Planavdelingen
- By- og samfunnsenheten
- Virksomhet oppfølgingstjenester
- Kulturdirektørens stab

13. juni 2018 ble det gjennomført en muntlig presentasjon og innspillsrunde i formannskapet.

Rådmannen sendte ut *Forslag til retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer* på høring fra 5. oktober til 31. oktober 2018. Informasjon om høringsutkastet og gjennomføring av offentlig høringsmøte ble offentliggjort med annonse i Fædrelandsvennen 9. oktober 2018, på kommunens hjemmesider og facebook-sider. I tillegg har en rekke sentrale aktører fått tilsendt retningslinjene direkte.

16. oktober ble det gjennomført et åpent høringsmøte i Rådhuskvartalet med representanter fra arrangørmiljøet, velforeninger, privatpersoner og administrasjonen. Med kun fem eksterne representanter var det ikke et stort oppmøte, men det ble en god dialog mellom partene og flere innspill ble lagt frem. Alle fremmøtte ble bedt om å sende inn sine innspill skriftlig til [post.kultur@kristiansand.kommune.no](mailto:post.kultur@kristiansand.kommune.no) slik at detaljer i innspillene ikke skulle gå tapt.

### **Retningslinjenes innhold**

Retningslinjene er inndelt i fire kapitler:

1. Innledning
2. Søknadsprosedyrer og generelle regler
3. Bruk av offentlige uterom til arrangementer
4. Nødvendige tillatelser og arrangørens plikter

### Formål og virkeområde

Retningslinjene skal:

- Bidra til mer helhetlig, strategisk og målrettet styring av offentlige uterom til arrangementer i Kristiansand.
- Medvirke til positiv utvikling av arrangementsbyen Kristiansand og gi større forutsigbarhet for arrangører.
- Være et styringsverktøy for administrasjonen og en praktisk veileder for arrangører.

Retningslinjene gjelder for offentlige uterom i sentrum og er førende for alle utendørsarrangementer som driver midlertidig organisert aktivitet.

Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og miljøutvalget.

### Generelle regler og reguleringer

Retningslinjene lister opp en lang rekke generelle regler leietakere av offentlige uterom må forholde seg til, som nødvendige tillatelser, leie for bruk av uterom, at utstyr og installasjoner må være i forskriftsmessig stand, avspilling av musikk, universell utforming, miljøkrav, ansvar i forhold til skade og slitasje, renhold, avlysning m.m.

I tillegg blir følgende reguleringer spesifisert for hvert uteområde:

- Maks antall arrangement i året per arrangementsområde
- Maks antall dager per arrangement
- Hvor lenge et arrangement kan vare / tidsbegrensning
- Når alkoholserving kan begynne

## Offentlige uterom

Følgende uterom er omtalt i retningslinjene:

Tresse	Tangenparken
Wergelandsparken	Bystranda
Torvet – øvre del	Børsparken
Torvet – nedre del	Nybyen
Odderøya Amfi	Camilla Colletts plass
Bendiksbukta på Odderøya	Ravnedalen
Gravane	Kulturaksen

## Nødvendig tillatelser og arrangørens plikter

Leietaker må forholde seg til en rekke offentlige instanser når det skal arrangeres et arrangement i det offentlige rom.

- Det må søkes arrangementstillatelse til Politiet
- Det er meldeplikt til Brannvesenet
- For håndtering av mat og drikke på arrangementer bør Mattilsynet kontaktes.
- Ønskes det å skjenke alkohol må det sendes søknad om skjenkebevilling til kommunen.
- Dersom det skal spilles musikk må leietaker forholde seg til kommunens generelle bestemmelser for lyd og lydforsterkning, som følger anbefalingene fra veileder IS-0327, Musikkanlegg og helse.
- Dersom arrangementet krever det, må det lages en skiltplan som avklares med kommunen, før den godkjennes av Politiet.
- Arrangører oppfordres til å utarbeide gjennomtenkte og gode sikkerhetsrutiner og planer for sine arrangement.

## **Høringsinnspill**

Det har kommet inn 8 høringsinnspill til retningslinjene. 7 av 8 innspill kom inn til fristen 31. oktober 2018. Det var enighet om at samtlige innspill skal behandles. Mange av høringsinstansene kommer med positive tilbakemeldinger på at det utarbeides retningslinjer for offentlige uterom til arrangementer. Et sammendrag av innspillene er referert og kommentert av administrasjonen i vedlegg. Det kom også inn flere innspill på høringsmøtet 16. oktober 2018. De viktigste innspillene er gjort rede for nedenfor under vurdering av høringsinnspill.

## **Vurdering av høringsinnspill**

Det har kommet noen forslag til endringer blant de skriftlige høringsinnspillene. De viktigste av disse omhandler:

- Behov for å få frem at arrangementer rettet mot allmenheten skal være universelt utformet og at det stilles krav til at tilgjengelighet skal ivaretas og ledsagerbevis skal godtas. (Kristiansand og omegn lokallag av Norges Blindforbund (dok.35), Norges Handikapforbund Agder (dok. 36), Norges Handikapforbund Ungdom Agder (dok. 37)) 7.
- Behov for at leietakere og arrangører må ta større hensyn til beboere og nærmeste naboer av arrangementsplasser. (Niklas Dimitri Halseide, beboer i Kongens gt. 9 (dok. 38), Bystranda Aveny borettslag, Sameiet Bystranda Park, Sameiet Bystranda Terrasse, Bystranda Blå, under oppføring Sameiet Tangen Ytterst (dok. 39))
- Gjøre det enklere for beboere og berørte parter å involvere seg, melde fra og gi tilbakemelding på arrangementer til kommunen. (Bystranda Aveny borettslag,

Sameiet Bystranda Park, Sameiet Bystranda Terrasse, Bystranda Blå, under oppføring Sameiet Tangen Ytterst (dok. 39))

- Behov for å tydeliggjøre at kommunen er åpen for dialog om nye arrangementsplasser, slik at retningslinjene ikke oppfattes som begrensende på arrangørene i byen. (Palmesus (dok. 40))

De viktigste innspillene fra høringsmøtet omhandler:

- Tydeliggjøre hva andre overtredelser i kap. 2.3 innebærer (Ole Lunde (Eiendomsutvikler på Tangen))
- Behov for å fjerne navnet Palmesus i omtalen av Bystranda. (Ole Lunde (Eiendomsutvikler på Tangen))
- Tydeliggjøre at retningslinjene ikke er gjeldende for mindre sosiale arrangementer arrangert av velforeninger e.l. (Ståle Olsen (Foreningen Posebyen))
- Behov for informasjon om at kommunen kan bidra med kontaktinfo til beboere rundt arrangementsområder til arrangører. (Ole Lunde (Eiendomsutvikler på Tangen))

### **Endring av retningslinjer**

Rådmannen vurderer at mange av innspillene vil styrke retningslinjene. Retningslinjene foreslås derfor endret slik:

- Kap 2.2 Generelle regler ved utleie har fått inn et nytt punkt 7 som lyder slik:  
*Arrangementer rettet mot allmenheten skal ifølge likestillings- og diskrimineringslovens § 17 tilrettelegges for universell tilgjengelighet.*  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-51>. *Leietaker er ansvarlig for at tilretteleggingsplikten oppfylles. Ledsagerbevis skal aksepteres.*
- Det legges til et nytt underkapittel i kapittel 2, med følgende innhold:  
2.4 Medvirkning og godt naboskap  
*Kommunen ønsker et godt samarbeid med arrangører, leietakere, beboere i sentrum og nærmeste naboer til byens offentlige uterom. Informasjon og dialog er sentralt i dette arbeidet.*  
*Berørte parter kan sende inn tilbakemelding på arrangementer som blir arrangert i byen til Arrangementskontoret på e-post:*  
[post.arrangement@kristiansand.kommune.no](mailto:post.arrangement@kristiansand.kommune.no)  
  
*Arrangører og leietakere må:*
  - legge til rette for best mulig tilgjengelighet for beboere under opprigg, nedrigg og avvikling av arrangementer.
  - sende ut nabovarsel til berørte naboer (Arrangementskontoret kan være behjelpelig med kontaktinfo til beboere rundt arrangementsområder).
  - tilby beboere alternativ parkering i nærhet av bolig dersom de ikke har tilgang til sin private parkering.
  - gi tilbud om alternativ overnatting på hotell i Kristiansandsområdet til nærmeste naboer. Se kap 4.5 for detaljer.»
- I kap. 3.1 Oversikt og bruk av arrangementsområder i sentrum under beskrivelsen av Bystranda endres teksten under hva uterommet er egnet til, til: *Mindre arrangementer hvor området ikke må sperres av. Ett stort arrangement tillates årlig.*

Videre endres reguleringene for alkoholserving til: *Ingen alkoholserving for mindre arr./ ett stort arrangement fra kl.12.*

- Avsnittet i kap. 3.1 etter Oversikt og bruk av arrangementsområder i sentrum endres til å lyde slik:  
*Ved ønske om å ha arrangement i uterom som ikke er nevnt i oversikten, ta kontakt med arrangementskontoret for å gå i dialog om dette. Retningslinjene er ikke gjeldende for mindre, sosiale arrangementer arrangert av velforeninger e.l.*
- I kap. 2.3 legges følgende avsnitt til:  
*Det kan og utstedes gebyr dersom arrangør bryter reguleringene som er bestemt i forhold til støy, tidsbegrensninger og alkoholserving på de bestemte arenaene.*

Utover dette vurderer rådmannen at høringsinnspillene omhandler detaljeringsnivå som ikke hører til i retningslinjene.

Rådmannen foreslår i tillegg følgende endringer:

- Fjerne hele kapittel 5 som inneholder vedlegg, da de er unødvendig å ha med i retningslinjene. Vedleggene kan heller vises til i retningslinjene med linker.
- Endre rekkefølgen på kapittel 2 og 3 og presentere Søknadsprosedyrer og generelle regler ved utleie som kapittel 2 og Bruk av offentlige uterom som kapittel 3.

### **Konklusjon**

Retningslinjene er et verktøy for en mer helhetlig, strategisk og målrettet styring av offentlige uterom til arrangementer i Kristiansand. Rådmannen vurderer at forslaget som legges fram til behandling forholder seg til overordnede planer og strategier i kommunen og ivaretar høringsinnspillene som har kommet inn. Retningslinjene er utarbeidet i bred dialog med kommunens ulike fagmiljøer og eksternt med sentrale aktører. Rådmannen har forventninger til at retningslinjene skal medvirke til positiv utvikling av arrangementsbyen Kristiansand

# **Sak 227/18: Silokaia felt f\_1A m.fl. – reguleringsendring**

## **Vedlegg**

Vedtak BYSTYR, 23012019, Sak 13/19, Silokaia felt f\_1A m.fl. – reguleringsendring

1. plankart
2. bestemmelser
3. planbeskrivelse
- 4 saksprotokoll



Arkivsak-dok. 201703809-40  
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang  
By- og miljøutvalget  
Bystyret

Møtedato  
20.12.2018  
23.01.2019

### **Silokaia felt f\_1A m.fl. – reguleringsendring - sluttbehandling**

Planendringen omfatter området som ligger sør for Kilden og tar med seg Siloen samt tilhørende arealer vest for Sjølystveien til regulert kanal i sør. Planforslaget hjemler foreslått vinnerforslag til utforming av kunstmuseet i Siloen, samt ny kulturskole. Resterende areal reguleres til sentrumsformål hvor det kan etableres butikk/servering i gateplan med kontor/bolig i etasjene over.

Endringen omregulerer deler av dagens regulerte sentrumsformål til tjenesteyting, slik at planen blir mer detaljert. Sentrumsformål hjemler også tjenesteyting, slik at endringen er i tråd med gjeldende plan for området. Økningen i m<sup>2</sup> innenfor planområdet er på 1200 m<sup>2</sup>, noe som er beskjedent i dette kvartalet med en så høy utnyttelse.

Planendringen er utarbeidet med tanke på å tilrettelegge for utvikling av siloen og bakenforliggende arealer som et helhetlig bykvartal med tilhørende funksjoner som understøtter hverandre og genererer byliv. Kilden som ligger etablert mot nord, har en stor publikumsflyt og mye til felles med det fremtidige kunstmuseet og kulturskolen. Siloen skal bevares og foreslås omgjort til kunstmuseum, og kan generere mye besøk og dermed bidra til aktivisering av området på flere tider av døgnet. Det er også tilrettelagt for at kulturskolen kan etableres innenfor planområdet og bidra til aktivisering og økt bruk av området. Kanalbyen som er under realisering mot sør vil generere en stor andel boliger og rekreasjonsområder. Med dette som bakteppe ble det gjennomført en Plan og designkonkurranse for bruk av Siloen til kunstmuseum, der formålet også er å legge til rette for etablering av en kulturskole og andre kommersielle arealer som styrker bruken av området. Plangrepet er utviklet i tråd med bearbeidet vinnerforslag fra arkitektkonkurransen, og vil styrke byrommet blant annet med attraktive steder for opphold og aktiviteter. Det er blitt større torgarealer og uteoppholdsarealer med orientering mot sør-vest og kanalen, i tillegg til en bygningsstruktur og formål som innbyr til aktivitet, liv og tilstedeværelse i den planendringen som nå foreslås.

Det er viktig å ha fokus på gode logistikk-løsninger når det legges opp til en så intensiv bruk av området med høyt besøkstall og flytting av kulturskolen med høy aktivitet særlig på ettermiddagen. Viste løsninger for hente/bringe tjeneste ved kulturskolen har en begrenset kapasitet, og det er viktig at kulturskolen også fronter dette med å bruke kollektiv/sykkel og gange til aktiviteter. Samtidig ligger ikke området sentralt i forhold til bussbetjening i dag. *Buss i sentrum* er et prosjekt hvor det sees på muligheten å bruke Dronningensgate til bussgate. Dette kan bedre forholdene noe, men ideelt skulle det vært en bussbetjening nærmere Odderøya, men det er ikke noe realisme i dette etter AKT og fylkeskommunens vurdering.

Rådmannen ser at prosjektet som nå fremmes vil berike området og skape et senter for kultur og senterfunksjoner som bygger opp om sentrumsaktiviteter som ønskes etablert i Kvadraturen med randsoner. Planendringen som nå fremmes ligger innenfor de rammer som kunne vært akseptert innenfor gjeldende plan, men detaljeringsnivået vil være mer presist for videre saksbehandling med den endringen som nå fremmes. Endringen som fremmes berører flere planer med bl.a. Siloen og planer for Silokaia som to planer. Derfor er det mest hensiktsmessig å fremme dette som en reguleringsendring.

By – og miljøutvalget fattet ved 1. gangs behandling vedtak om endring av bestemmelsene angående sykkelparkering og El-bil-lading. Flertallet i BMU sin intensjon var å endre bestemmelsene angående sykkelparkering og lading av el –biler til å gjelde for hele planen for Silokaia. Dersom BMU/Bystyret ønsker å gjøre det, må dette formelt sett gjøres i egen sak i etterkant hvor man varsler oppstart av regulering for hele Silokaia. Det vil ikke være juridisk riktig å vedta en planendring for områder det ikke er meldt oppstart av. Det er derfor fremmet et eget forslag til vedtak som endrer dekningen for sykkel og el-ladning til kun å gjelde det aktuelle planområdet. Det kan eventuelt fattes et tilleggsvedtak der administrasjonen gis i oppgave å utføre endringene for resten av Silokaia i egen sak.

Det er ikke kommet inn nye momenter i høringsperioden utover at tiltakshaver Kanalbyen eiendom as, mener det er urimelig å endre planen utenfor det planområdet som er meldt oppstart av.

En økning av antall sykkelparkeringsplasser i eller i nærheten av kulturkvartalet slik som ble vedtatt i BMU er vanskelig å innfri, da det er begrenset med plass, og det skal være kvalitet på de utearealer som etableres. Det vil være mulig å etablere ca. 175 sykkelplasser innenfor eller i nærheten av planområdet. Dette tilsvarer ca. 1 sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> bebyggelse som etableres. Erfaringer tilsier at virksomhetene i området til dels vil ha bruk på forskjellige tidspunkter, noe som tilsier sambruk og mer effektivt bruk av p-plassen. Store innvendige romhøyder teller med i utnyttelsen, og dette tilsier at antall gulvkvmadrater er lavere enn utnyttelsen som parkeringsdekningen regnes ut i fra. Erfaring tilsier også at forholdet mellom behov for sykkelparkering og større virksomheter med stort areal ikke er proporsjonalt med antall m<sup>2</sup> for den type bebyggelse som etableres innenfor kulturkvartalet.

Rådmannen anbefaler derfor å opprettholde dagens bestemmelse om antall sykkelparkeringsplasser, og at man revurderer dette etter hvert ettersom vi ser erfaringer på bruken.

Det anbefales som BMU vedtok ved 1. gangs behandling at alle p-plasser innenfor det aktuelle planområdet skal tilrettelegges for el - billading.

Når det gjelder mulighet for kollektivtilbud mot Odderøya, er dette vurdert som lite realistisk utover tilrettelegging i Dronningensgate som en nærmere destinasjon enn i dagens Tollbodgate.

Rådmannen anbefaler planendringen for Silokaia, felt f\_1A m.fl. vedtatt.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar reguleringsendringen for Silokaia felt f\_1A m.fl. sist datert 10.08.2018, med bestemmelser sist datert 04.12.2018, med følgende endringer:
  - a. Pkt. 3.11.5. i bestemmelsene. 100 % av p – plassene i området innenfor felt p\_PTIN1, f\_PTIN2 og f\_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.

b. Pkt. 3.11.6 i bestemmelsene. Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/ tjenesteyting/bevertning mv. for felt f\_1A, o\_Tin1, o\_Tin2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400.

2. Plan 1082, opprinnelig plan for Silokaia, oppheves.

Ragnar Evensen  
Rådmann

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

#### **Lovpålagte vedlegg**

1. Plankart, sist datert 10.08.2018.
2. Bestemmelser, sist datert 04.12.2018.
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.08.2018.

#### **Bakgrunnsstoff**

1. Illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse
2. Fagrapporter som støytredning, grunnundersøkelser osv.
3. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

WSP Norge AS fremmer på vegne av Kanalbyen Eiendom AS privat forslag til reguleringsendring for Silokaia felt f\_1A m.fl. Bakgrunnen for reguleringsendringen er å tilpasse gjeldende reg.planer til den gjennomførte konkurransen «Kunstmuseum og kulturkvartal i Kristiansand», der konkurranseforslaget «Silosamlingen» ble kåret som vinner. Planforslaget skal også tilrettelegge for flytting av kulturskolen.

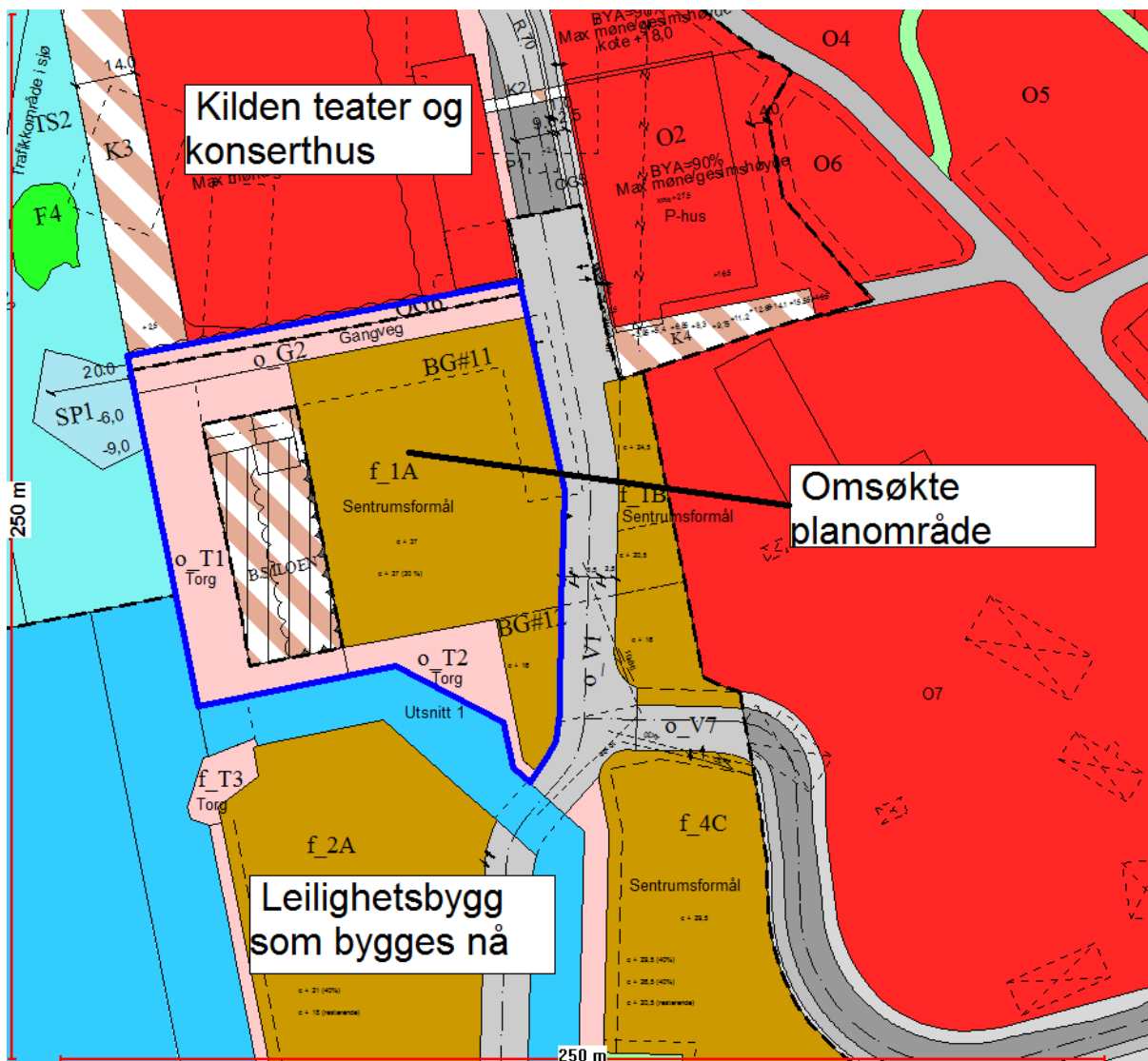
## Dagens situasjon

Planområdet ligger på vestsiden av den etablerte Sjølystveien, sørsiden av Kilden teater og konserthus, og nordsiden av kanalen inn mot Kanalbyen. I sørøst grensen planendringen inn mot den nye veien som er bygget opp til Odderøya. Området består i dag av en kaifront med en kulturhistorisk interessant kran, samt den vernede silokonstruksjonen. Utover dette er området ubebygget og kun midlertidig i bruk som snuplass, taxiholdeplass, parkering etc.



Lokalisering av planområdet

Planområdet er i dag et åpent område sentralt beliggende på Odderøya mellom den pågående utbyggingen av Kanalbyen i sør, Kilden P-hus og Kilden teater- og konserthus i nord. Forbi planområdet er det opparbeidet trygg skolevei, krysningspunkter for gående og syklende, samt ny atkomstvei til Odderøya. Innenfor planområdet ligger de gamle siloene som er regulert til annet kombinert formål kontor og allmennyttig. I begrepet allmennyttig formål ligger det at området kan benyttes til private eller offentlige organisasjoner, stiftelser o.l. som driver virksomhet av allmenn samfunnsmessig karakter hvor virksomheten er åpen for en større uspesifisert brukerkrets.



Utsnitt av gjeldende planer med planendringen omkranset med blå strek

### Planens innhold

Planendringen er utarbeidet med tanke på å tilrettelegge for utvikling av Siloen og bakenforliggende arealer som et helhetlig bykvartal med tilhørende funksjoner som understøtter hverandre og genererer byliv. Kilden som ligger etablert mot nord, har en stor publikumsflyt og mye til felles med det fremtidige kunstmuseet og kulturskolen. Siloen skal bevares og foreslås omgjort til kunstmuseum, og kan generere mye besøk og dermed bidra til aktivisering av området på flere tider av døgnet. Det er også tilrettelagt for at Kulturskolen kan etableres innenfor planområdet og vil bidra til aktivisering og økt bruk av området. Kanalbyen som er under realisering mot sør vil generere en stor andel boliger og rekreasjonsområder. Med dette som bakteppe er det gjennomført en Plan og designkonkurrans for bruk av Siloen til kunstmuseum, og der formålet er å legge til rette for etablering av en kulturskole og andre kommersielle arealer som styrker bruken av området. Plangrepet er dermed utviklet i tråd med bearbejdet vinnerforslag fra arkitektkonkurransen, og vil styrke byrommet blant annet med attraktive steder for opphold og aktiviteter. Det er blitt større torgarealer og uteoppholdsarealer med orientering mot sør-vest og kanalen, i tillegg til en bygningsstruktur og formål som innbyr til aktivitet, liv og tilstedeværelse. Økning i utnyttelsen på 11.700 m<sup>2</sup> skyldes at planen for siloen nå er innlemmet i planen for Silokaia. Den reelle økningen er på 1200 m<sup>2</sup> som skyldes økning for kulturskolens behov og må sies å være akseptabel med tanke på den totale utnyttelsen som ligger i planen.

Siloen er foreslått økt med en etasjehøyde til kote + 45, ellers forholder høydene seg til gjeldende plan. Mer detaljer om form og høyder er godt beskrevet i planbeskrivelsen.





Byrommet «Kanalторget» og «Kanalpromenaden». Illu: A-lab.

#### Bebyggelse, struktur og tiltak:

Bygningene legges i en U-form med retning mot syd og med passasjer og åpninger mellom byggene. Siloen ligger på eksisterende plassering mot vest. Resterende bygninger er lagt ut mot Sjølystveien for å danne et skjermet innvendig byrom («Kanalторget») som innbyr til bruk, opphold og formidling. Mot nord ligger gangveien fra eksisterende p-hus Kilden mot Kaipromenaden. Mot sør er «Kanalторget» utformet som et åpent byrom som strekker seg ut mot kanalen hvor det trappes ned for kontakt med sjøen. Langs kanalen opprettholdes o\_T2 som en Kanalpromenade med nedtrapping til kanalen. Torget og kvartalet vil kunne bli benyttet til ferdsel for myke trafikanter så vel som til opphold, noe som gir økt aktivisering av området. Siloens høyde og omfang begrenser naturligvis solinnslaget i kvartalet på kvelds- og vinterstid, men det finnes likevel gode områder på begge sider av siloen, slik at man kan finne solfylte oppholdsplasser i området. For å gjøre disse plassene behagelige å oppholde seg på, legges det til rette for at det kan etableres en transparent vindavskjerming på utsatte plasser. Bygningene etableres som enkeltstående bygg innenfor hvert felt, noe som gir spalter for utsikt/innsikt, muligheter for enkel atkomst og enkel orientering.

Ny kulturskole er tenkt bebygd med to bygningskropper og et mellombbygg, hvorav det er noe ulik høyde på de ulike delene. Den høyeste delen bygger seg opp mot siloens tilbygg mot øst. Den laveste delen legges ut mot Sjølystveien. Det tillates utkrageringer over inngangene ved «Kanalторget» og «Logistikkplassen». Hjørnet mot «Logistikkplassen» og Sjølystveien skal utformes som et åpent, inviterende og attraktivt hjørne med grønt preg.



Oppdatert oversikt over benevnelser/stedsangivelser i planområdet Illu: A-Lab

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

#### Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030

Planendringen bygger opp om målet om Kvadraturen med randsone som skal utvikles til et attraktivt, vitalt og identitetsbærende senter med handel, kultur og tjenestetilbud for hele regionen. Endringen bygger også opp om lokalisering av besøksintensive virksomheter skal plasseres i Kvadraturen, og er med å bygge opp om byvekst med kvalitet som er et av hovedmålene.

#### Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, hvor formålene innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Planen er i tråd med disse føringene.

#### Reguleringsplan

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler å behandle saken som en endring av gjeldende plan for Silokaia, plan id. 1400.

Planområdet berører følgende tre reguleringsplaner:

- Plan id 1030, teater og konserthus for Sørlandet (gangvei (OG6))
- Plan id 1082, opprinnelig reguleringsplan for Silokaia (Siloen)
- Plan id 1400, detaljregulering for Silokaia (øvrige arealer, sentrumsbebyggelse, torg og gangvei)

Reguleringsendringen for Silokaia felt f\_1A m.fl. inkluderer dermed areal for siloen, som i dag inngår i plan id 1082 (opprinnelig plan for Silokaia). Plan id. 1082 oppheves som følge av denne planen. Dette vil medføre en økning i totalt utbygd volum for Plan id 1400.

Detaljreguleringsplan for Silokaia Plan id 1400, ikrafttredelsesdato 16.09.2015, sist endret 18.02.2016, ivaretar de overordnede forutsetningene i dette planforslaget.

## **Tidligere saksgang**

### Bystyret behandling:

Skisseprosjekt nytt kunstmuseum – kommunal garanti ble behandlet 01.02.2017, sak 16/17 (vedtak under):

Kristiansand kommune stiller en driftsgaranti på 5 millioner kroner for dekking av kostnader til gjennomføring av et skisseprosjekt for et nytt felles museum for Sørlandets kunstmuseum og Tangen-samlingen på Odderøya. Garantien utløses hvis byggingen av nytt kunstmuseum ikke blir gjennomført. Rådmannen anbefaler at det avsettes 5 millioner kroner av det sentrale disposisjonsfondet til dette formålet.

Lokalisering av ny kulturskole i sentrum ble behandlet i bystyret 29.03.2017, sak 43/17. (Utdrag vedtakspunkt under):

1. Med utgangspunkt i vinnerutkastet fra arkitektkonkurransen skal framtidig ny kulturskole i sentrum lokaliseres til kulturkvartalet på Silokaia.
2. Det må arbeides for å få kollektivtransport i tilknytning til kulturskolen.

Kunstsilo – investering, driftstilskudd og vedtektsendring, ble behandlet 21.06.2017, sak 85/17 (vedtak under):

1. Bystyret tar sak om Kunstsilo – investering, driftstilskudd, og vedtektsendring til orientering.
2. Bystyret anbefaler vedtektsendringer i henhold til notat fra SKMU.
3. Kristiansand kommune stiller en driftsgaranti på 5 millioner kroner for dekking av kostnader til gjennomføring av forprosjekt for et nytt kunstmuseum i siloen på Odderøya. Garantien utløses hvis bygging av et nytt kunstmuseum ikke blir gjennomført. Rådmannen anbefaler at det avsettes 5 millioner av det sentrale disposisjonsfondet til dette formål.

Ny kulturskole på Silokaia –alternativer, kalkyler og fremdrift, ble avklart i bystyret i møte den 20.06.2018, sak 79/18.(Utdrag vedtakspunkt under):

1. Bystyret ønsker at ny kulturskole på Silokaia realiseres i sammenheng med bygging av Kunstsiloen. Tidspunktet for ferdigstilling/åpning avklares endelig i handlingsprogrammet for 2019-2022.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.09.18 – 09.11.18. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 07.11.2018

Fylkesmannen har i oppstart av planarbeidet påpekt at det skulle legges til rette for uteområder av høy kvalitet rettet mot allmennheten. Fylkesmannen vurderer dette til å være godt ivaretatt i planforslaget og har ingen ytterligere kommentar.

Kystverket sørøst, brev datert 08.11.2018

Kystverket kan ikke se at planforslaget medfører konsekvenser for sikkerheten eller fremkommeligheten for sjøfarende. Kystverket har ingen vesentlige merknader til reguleringsendringen.

Norsk maritimt museum, mail datert 12.10.2018

Norsk maritimt museum har ingen merknader.

#### Norges vassdrags – og energidirektorat, brev datert 06.11.2018

NVE har ikke gitt noen konkret uttalelse i denne endringen da det ikke er bedt om slik bistand.

Plan-, bygg – og oppmålingsetaten kommentar

Forhold som skal avklares med NVE er avklart for hovedplanen for Silokaia tidligere.

#### Kilden IKS, brev datert 10.10.2018

I reguleringsbestemmelsene 3.11.2 tillates ikke parkering på terreng i feltene o\_G2 og o\_TIN2. I dag er dette et område for bl.a. HC –parkering. Hvordan skal den nye planen ivareta HC –parkering? Kilden har ved flere anledninger fått ønske om flere HC –plasser enn de vi har allerede.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Det er Kilden p – hus som skal dekke parkering for området, og HC – parkering skal løses innenfor det området. Det er muligheter for å bygge ut dette huset med ytterligere etasjer hvis behovet er der. Dette er en avveining som må tas underveis ved mer intensiv bruk av området slik som etablering av kulturkvartalet og andre etableringer i nærheten som Vestagdermuseet.

#### Kanalbyen eiendom, brev datert 07.11.2018

Kanalbyen eiendom as (KE as) er gjennom samarbeid med Sørlandets kunstmuseum og Kristiansand kommune en av aktørene som står bak reguleringsendringen for Kulturkvartalet. KE as støtter det plangrepet som er valgt men vedtaket som ble fattet av by – og miljøutvalget (vedtak 160/18) innebærer noen endringer av fellesbestemmelser som i praksis slår inn i hele planområdet (også deler som formelt ikke ble tatt opp til omregulering). Dette vil kunne ha uheldige og negative virkninger for den videre utviklingen av Kanalbyen som et høykvalitets boligområde med attraktive boliger i 1 etasje.

I gjeldende plan skal det sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og 1,5 sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning m.v; mens i vedtak fra BMU er dette kravet økt til 2 sykler pr. boenhet og 2 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> foretning/kontor/ tjenesteyting/bevertning m.v. Utfra dette vedtaket er det behov for 400 - 450 flere sykkelparkeringsplasser for resterende delfelt, og dette er beregnet til å utgjøre 800 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup> i økt arealbehov. Det vil bli en betydelig utfordring å finne disse arealene til dette økte behovet. Dette igjen vil kunne medføre reduksjon i antall boenheter, som igjen får økonomiske konsekvenser for utbygger. Det har også vært en suksess med boliger i 1 etasje som skaper liv på bakkeplan og mellom husene, og å fjerne disse boligene til fordel for sykkelparkering er en drastisk problemstilling som vil medføre diverse rettslige og økonomiske konsekvenser.

Kanalbyen vil medvirke til at det etableres en særskilt bestemmelse som kun gjelder Silokaia felt f\_ 1A, hvor nye sykkeloppstillingsplasser prioriteres i henhold til BMU vedtaket punkt 5. Det er utarbeidet en skisse som viser mulig plassering av økt omfang av sykler i Kulturkvartalet.

Kanalbyen vil også tilrettelegge p-plassene for el- billadning ved benyttelse av teknologi så langt Agder Energi kan levere nok kapasitet på strøm.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Økt bruk av sykkel er et bevisst mål for alle prosjekter i Kvadraturen med randsoner. Det vil være drastiske grep som må velges om det skal tilrettelegges for 2 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> bebyggelse for tjenesteyting/forretning/kontor. Det er vanskelig å finne rett faktor for hvor mange sykler som kommer samtidig innenfor kulturkvartalet. Bruken kan komme på forskjellige tidspunkt for kunstmuseet og kulturskolen, og sambruk av plasser vil være praktisk. Sykkelparkering er til dels arealkrevende i et område som er så godt utnyttet. Det vil evt. måtte gå ut over areal på bakkeplan, som skal ha kvaliteter for opphold som en viktig faktor. Det vil være upraktisk å lage kjellerparkering for sykler for besøkende. Det er også

vist muligheter for å bruke deler av parkeringshuset på Kildens første etasje til sykkelparkering, men dette er et valg som da går på bekostning av bilene i et område som allerede i dag har kapasitetsproblemer ved større arrangement og dette er ikke anbefalt av Kristiansand parkering. Det anbefales ikke å gå videre med nye krav innenfor områdene o\_TIN 1 og o\_TIN2 som vedtatt av BMU, men holde på dagens krav som er 1 sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og det samme for tjenesteyting/kontor/foretning.

Det er ikke tatt stiling til krav utenfor planområdet da dette vil kreve ny behandling med oppstart av et større planområde.

Innenfor planområdet som er endret er det vist i en revidert utomhusplan muligheter for å plassere flere sykler i kulturkvartalet. Denne må tas konkret stilling til i behandling av byggesaken.

Det innstilles på å endre bestemmelsene til å oppfylle kravene om full tilrettelegging av ladbare biler innenfor planområdet.

#### Norges handikapforbund Agder, brev datert 27.10.2018

Handikapforbundet har en rekke merknader på bestemmelser til planen som gjelder utenfor planområdet som endres, med bl.a. krav til at sandlekeplassene ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget for minste uteoppholdsareal. Disse merknadene gjentas ikke da disse ikke er relevant for endringen.

Bilheisen må dimensjoneres for alle typer privatbiler også HC – biler som er litt store. Shared – space området blir en utfordring for store grupper f.eks. blinde og svaksynte og hørselshemmede. Det vil også være en utfordring for elever ved kulturskolen og i tillegg kommer den nye veien til Odderøya i dette skjæringspunktet.

Hva skjer med de to hc - plassene som er etablert der det er foreslått buss snuplass ved Camilla Collets plass?

#### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Hvis det blir bygd noe parkeringskjeller skal bilheisen dimensjoneres for alle typer privatbiler. Shared – space området kommer til å bli opparbeidet på myke trafikanter premisser og ikke som kjørevei. Det vil bli benyttet overflater, kontraster og tydelig markering både for myke og harde trafikanter slik at dette skal bli best mulig for alle parter, men på de gående/syklendes premisser, som i en urban bysituasjon.

De to HC – plassene på vest siden av Kilden har vært midlertidige. Det er ikke funnet plass til nye HC –plasser, med alle de funksjoner som skal løses innenfor området. Samtidig skal man ivareta krav til beredskap, nyttetraffic samt krav til myke trafikanter med sykkelparkering, søppel osv. som må på plass. Det er HC – plasser i Kildens p- hus som det henvises til, og det er mulig å slippe av i avstigningslommer for å parkere i Kilden i etterkant.

#### Christianssands byselskab, brev datert 15.10.2018

Merknadshaver setter pris på at Siloen er bevart for ettertiden. Dette er også viktig for å ta vare på en karakteristisk del av byens arkitekturhistorie. Av hensyn til den tradisjonsrike båttrafikken på Gravanekanalene er de lettet over at gangbroen over til Lagmannsholmen foreløpig er lagt på is og vil advare mot at denne ideen tas opp igjen. De ser positivt på at silokrana er foreslått bevart og ser fram til å se hvordan den er tenkt integrert i planen for området.

#### **Endringer etter offentlig ettersyn**

Bestemmelsene er endret etter vedtak i BMU, 06.09.2018 på følgende punkt:

3.11.5 ~~25~~ 100 % av p-plassene i området innenfor hvert delfelt skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk

3.11.6. Det sikres oppstillingsplass for minimum 4 2 sykkel pr boenhet og min. 4,5 2 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

21.2.6 *til tiltak i o\_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H\_570-1 i tråd med pkt. 22.7.6*

22.7.6 Lastekranen skal bevares og kan flyttes til hensynsområde H\_570-1 i o\_T1. *Før endelig plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.*

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa sentrum

Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

### **PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Temaer som ikke er omtalt her berøres ikke av endringen eller er omtalt mer utfyllende i planbeskrivelsen.

#### Kulturminner

Notatet «verneverdier og antikvariske kriterier for gjenbruk», ble utarbeidet av byantikvaren januar 2016 i forbindelse med plan – og designkonkurransen og legges til grunn i reguleringen. Det er utarbeidet bestemmelser under *hensynsone H-570, bevaring av kulturhistoriske verdier* som skal ivareta Siloens bevaring som det kulturminne det er. I planbeskrivelsen er det gjort utdrag fra notatet som omhandler de viktigste momentene.

Krana som står på kaikanten foran siloen er foreslått bevart. Det må igangsettes en jobb for å finne ut tilstanden og hvor mye det vil koste å istandsette den og hvem som skal stå for drift og vedlikehold av denne.

Området er tidligere avklart i forhold til automatisk frede kulturminner.

#### Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal være ivaretatt gjennom overordnet plan for Silokaia. Forholdet til lekeplasser og skolevei for beboere har ikke blitt endret som følge av denne endringen.

Kulturskolens plassering innenfor planområdet vil gi et økt tilbud for hele byen og for nærmiljøet. Det er viktig å ha fokus på gode løsninger for hvordan barn og unge kan komme seg til kunstmuseet og ikke minst kulturskolen. Det er viktig at foreldre/barn får rutiner på å bruke buss/sykkel og gange som transportmiddel for de som bor utenfor nærområdet. Det er ikke eksplisitt lagt opp til endring av noen ruter for lokalbussen, men det er tilrettelagt for turbusser/skolebuser med særskilt behov ved Kildens østre del (Camilla Collets plass) som skal fungere som en dropp off plass for busspassasjerer. Det er lagt til rette for en hente/bringeløsning som skal være effektiv, samtidig som det finnes parkeringsmuligheter i p-hus i nærheten.

Gatene som fører fram til bussholdeplassene skal være trafiksikre for skolebarna, og dette skal dokumenteres.

### Universell utforming

All bebyggelse og uteområder skal opparbeides iht. krav i byggteknisk forskrift og være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko og sårbarhetsanalyse er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan for Silokaia. De reguleringsendringene som foreslås medfører ingen endringer av negativ karakter ift. overordnet plan.

Trafikkavvikling er ivaretatt, og sikres/bedres ved oversiktlige krysningspunkter og utforming på myke trafikanters premisser, samt innstramning av muligheter for innkjøring i planområdet.

Havnivåstigning er ivaretatt i overordnede planer og man forholder seg i planforslaget til kommuneplanens bestemmelser, foruten for Siloen, som av bevaringshensyn får økt gulv på kote +2,5 og som prosjekteres for å ivareta fremtidige havnivåprognoser og slik sett ikke representerer økt risiko i planforslaget. Ny bebyggelse vil få økt gulv på kote +3,0. Evt. konstruksjoner under bakken vil utføres som vannrette konstruksjoner.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen følger av gjeldende plan for Silokaia planID 1400 og videreføres. Utbygger er gjort kjent med at det er inngått utbyggingsavtale med Kanalbyen og utbyggingsavtalen gjelder hele planområdet for detaljregulering for Silokaia.

Utbygger av Siloen må koordinere sin utbygging mot den private utbyggeren (Kanalbyen). Det er ikke behov for ny utbyggingsavtale, da rekkefølgekrav blir som i gjeldende plan, som er tatt med i gjeldende utbyggingsavtale. Endringen må følges opp mot den utbyggingsavtalen som foreligger, slik at det sikres at evt. nye parter er ansvarsbelagt i forhold til denne.

Hvem som overtar eierskapet til kranen på kaipromenaden som ønskes bevart er uavklart, og midler til opprusting og drift /vedlikehold er uavklart.

### Grønnstruktur

Ingen arealer reguleres til grønnstruktur, men det er utarbeidet utomhusplan for planområdet og tiltak utenfor planavgrensningen som skal vise grønne elementer, utforming av gangveier, torg, overganger og tilsvarende.

### Infrastruktur

Teknisk infrastruktur er ivaretatt i vedtatt plan for Silokaia. Nødvendige renovasjonsløsninger for boliger etableres innenfor sentrumsformål etter godkjenning av Avfall sør.

### Logistikk

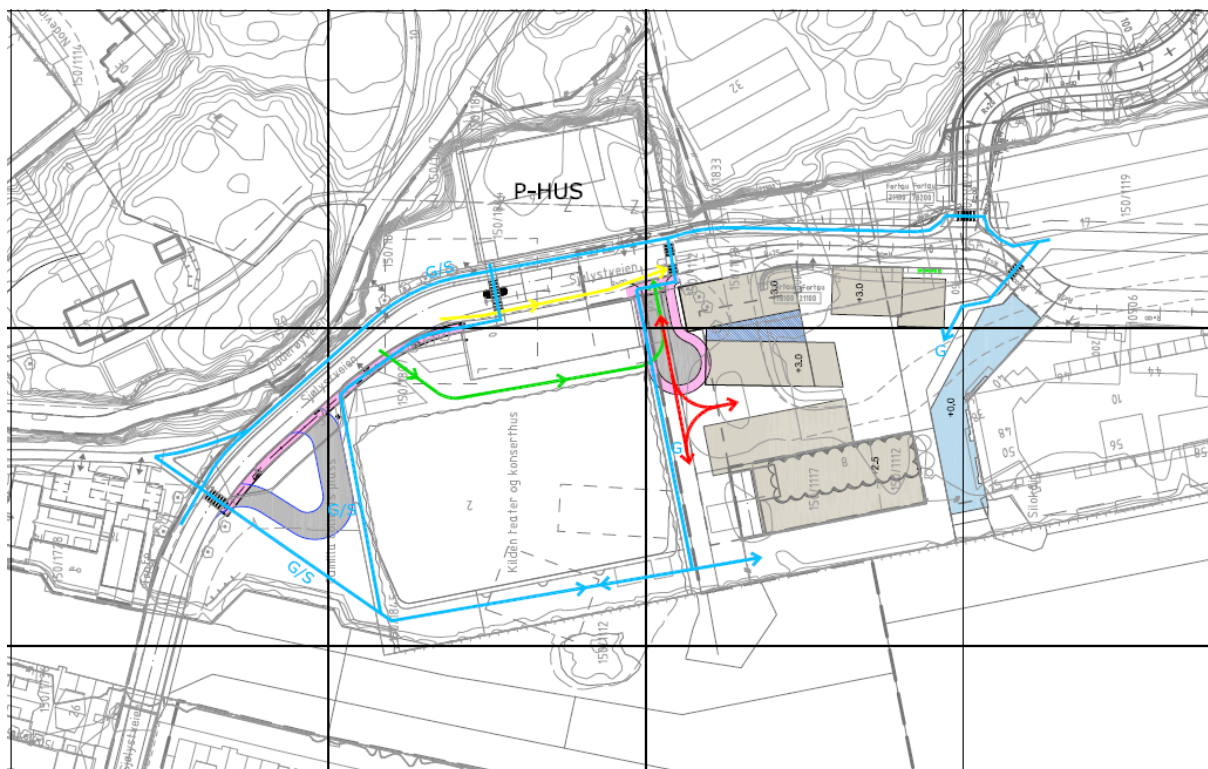
Sikker skolevei er hensyntatt og løst i gjeldende reguleringsplan for Silokaia. Gangakser langs kanalen og kaifronten innenfor planområdet, samt fortau/krysningspunkter innenfor planområdet ivaretar intensjonene i overordnet plan.

I planområdet og for tiltakene for øvrig, er det planlagt benyttet urbane løsninger etter «shared space»-prinsippet, med bymessig utforming og materialbruk. For store deler av døgnet vil områder illustrert som trafikkarealer/snuplasser etc. stå tomme, og gi et åpent, fleksibelt og bymessig rom.

Eksisterende overganger, samt planlagte nye overganger over Sjølystveien er planlagt utbedret for å dempe farten, og tydeliggjøre hhv. fotgjengeroverganger mellom P-hus og fortau på vestsiden, og hovedferdselsåre som krysser Sjølystveien (ved bro mot Kanalbyen og ved Camilla Collets plass). Det er planlagt å følge prinsippet som ligger til grunn for samme typer overganger i Kanalbyen.

Gangvei til offentlige kollektivakser er håndtert via vedtatt trygg skolevei for planid 1400 (Silokaia), og videre via offentlige fortau og overganger gjennom sentrum. I gjeldende reguleringsplan for Kanalbyen er Kvartalet rundt Siloen arrondert på en annen måte enn det grepet vinnerforslaget «Silosamlingen» hadde. Dette innebærer en kvartalsutvikling hvor oppholds og gangsoner i form av torg og promenader preger byrommet. Krav til håndtering av buss, varelevering og henting og levering av barn innenfor planområdet har derfor vært et sentralt tema. Det har blitt utredet en rekke muligheter, alt fra rundkjøring i Sjølystveien, gjennomkjøring via Kildens interngate, bruk av areal på Odderøya, bruk av tomt O3 ved siden av P-huset til Kilden mot nord, Lagmannsholmen, sentrum og en rekke andre varianter og kombinasjoner av disse.

Kilden IKS, Kristiansand havn KF, Kristiansand kommune, Kanalbyen, SKMU og Kulturskolen har i samarbeid kommet frem til en omforent løsning som ivaretar alle behov på en god måte.



*Illustrasjon mobilitetsplan for planområdet med tilstøtende områder og tiltak utenfor planområdet som den nye busslomma foran Kilden. Gående/syklende (blå linje), varelevering ordinær (gul linje), spesialtransport av varer (rød linje), avfallshåndtering og varelevering samkjørt med Kilden (grønn linje), samt vendemuligheter for buss og personbil som skal hente/levere.. Illu: ViaNova*



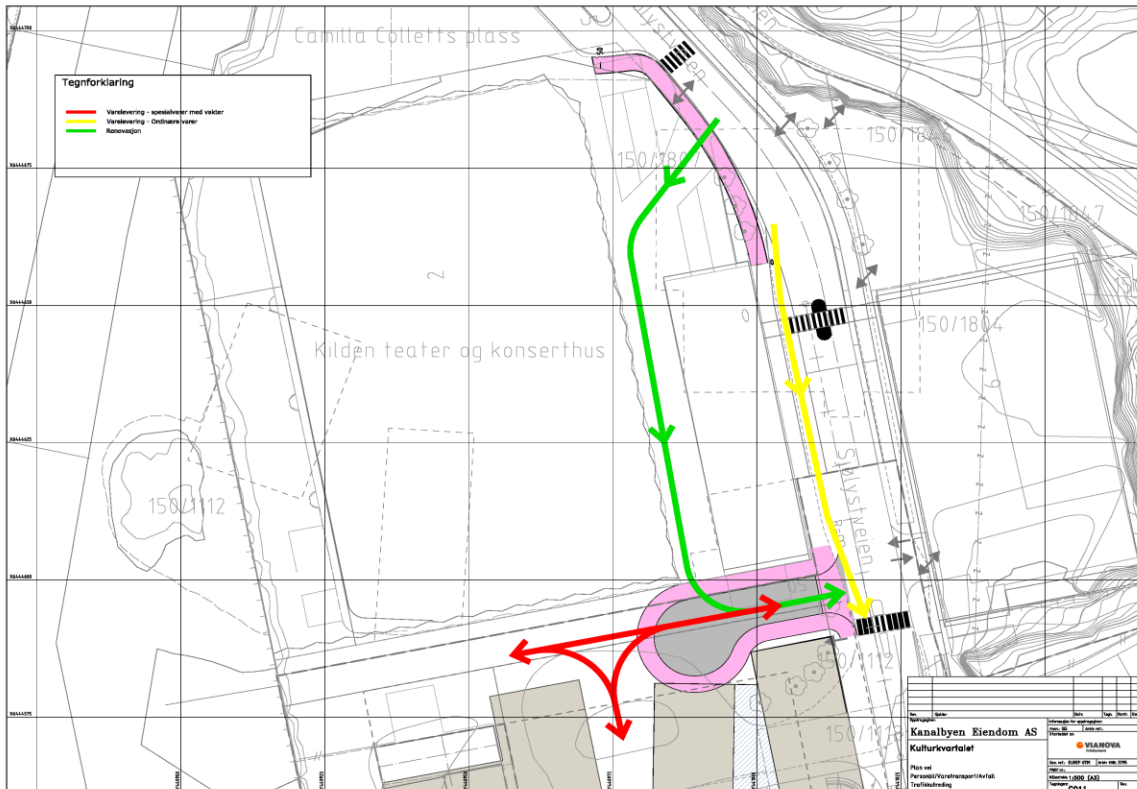
Illustrasjon oppdatert kjøremønster for planområdet Illu:A-lab

### Busshåndtering

Det er beregnet at det ila året vil være anløp med inntil 40-50 busser pr. mnd. til Kilden, Kulturskolen og Kunstmuseet. Flest vil være til Kilden som i 2016 hadde et snitt på ca. 22 bussanløp pr. mnd. Dette er et representativt antall for fremtidig drift. Tilsvarende beregnes det at kulturskolen i snitt vil ha ca. 8 bussanløp pr. mnd, og SKMU vil ha inntil 20 bussanløp i snitt ift. prognostiserte besøkstall.

Bussene vil ha anløp mellom kl. 0900 og kl. 1500 og knyttes primært til skoleforestillinger som del av «den kulturelle skolesekken». Det vil derfor ikke ha konsekvenser ift. trafiksikkerhet for barn og unge og «trygg skolevei». Det er planlagt å endre utformingen av Camilla Collets plass på Kildens nordside, for å gjøre denne grønnere og gi kapasitet til håndtering av busser. Kapasiteten i bussløyfen vil være på 3-4 busser samtidig. Bussløyfen er planlagt som en korttids plass for busser.

For å bruke kollektivløsninger i det daglige er området i dag for dårlig betjent. Det er ca. 600 meter til nærmeste kollektivholdeplass, avhengig av om du skal på sørgående eller nordgående rute. Det jobbes med å få en bedre bussbetjening sør i Kvadraturen gjennom prosjektet «buss i sentrum», da en ser at tyngden av nye boliger ligger sør i Kvadraturen og det er mulig å få til en effektiv bussgate også i Dronningens gate. AKT skal i tillegg se på mulige løsninger frem til en eventuell omlegging av busstrasé. Samtidig vil bearbeiding av gatene jf. gatebruksplanen åpne opp for en bedre opplevelse for myke trafikanter, og dermed bidra til å redusere opplevd avstander.



*Illustrasjon prinsipp for varelevering/avfallshåndtering og korttids opphold for henting/levering.*

Varelevering ordinær (gul linje), spesialtransport av varer (rød linje), avfallshåndtering og varelevering samkjørt med Kilden (grønn linje), samt vendemuligheter for buss og personbil som skal hente/levere.  
 Illu: ViaNova

**Mobilitetsplan for planområdet**

Side 11 vises en mobilitetsplan for gående/syklende (blå linje), varelevering ordinær (gul linje), spesialtransport av varer (rød linje), avfallshåndtering og varelevering samkjørt med Kilden (grønn linje), samt vendemuligheter for buss og personbil som skal hente/levere. Den østre blå linjen viser trygg skolevei forbi planområdet, mens den ytre blå linjen viser Havnepromenaden og Kanalpromenaden. De blå linjene fra P-hus Kilden til Kaifronten viser gangretning for besøkende til planområdet og Kilden som kommer kjørende.

**Parkering**

Bilparkering er planlagt løst i Kilden P-hus. Det er for tiden kapasitet i p-huset, og det er hjemmel for etablering av ytterligere to etasjer med parkering dersom det skulle bli behov for det. Det tillates også etablert p-anlegg under bakken i planområdet ved behov. Innkjøring til dette er regulert mellom kulturskolen og senterområdet, og skal skje ved port i fasaden og ikke en rampe som blir synlig.

Sykkelparkering løses i planområdet, både innvendig i bygg, utvendig utenfor/under bygg. Det er vanskelig å finne rett faktor for hvor mange sykler som kommer samtidig innenfor kulturkvartalet. Bruken kan komme på forskjellige tidspunkt for kunstmuseet og kulturskolen, og sambruk av plasser vil være praktisk. Sykkelparkering er til dels arealkrevende i et område som er så godt utnyttet. Det vil evt. måtte gå ut over areal på bakkeplan, som skal ha kvaliteter for opphold som en viktig faktor. Det vil være upraktisk å lage kjellerparkering for sykler for besøkende, men for ansatte bør dette være mulig.

**Støy**

Støy er redegjort for i overordnet plan, og vil ikke endres som følge av planforslaget. Krav/bestemmelser i overordnet plan videreføres, og er oppdatert ift. ny plansituasjon.

### Forurensning

Miljøkonsekvenser er redegjort for i overordnet plan for Silokaia. Det presiseres at det skal utføres miljøundersøkelser av grunn før byggearbeider jf. mistanke om forurensede masser på tomten.

### Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at prosjektet som nå fremmes vil berike området og skape et senter for kultur og senterfunksjoner som bygger opp om sentrumsaktiviteter som ønskes etablert i Kvadraturen med randsoner. Det er viktig at alle parter som skal etablere seg innenfor området har fokus på kollektivbruk/sykkel og gange, selv om området også skal ha kapasitet for bilbetjening. Planendringen som nå fremmes ligger innenfor de rammer som kunne vært akseptert innenfor gjeldende plan, men detaljeringsnivået vil være mer presist for videre saksbehandling med den endringen som nå fremmes, og endringen som fremmes berører flere planer med bl.a. Siloen og planen for Silokaia som to planer. Derfor er det mest hensiktsmessig å fremme dette som en reguleringsendring.

Saksbehandler: Jøran Syversen/Elin Aabel Bergland, dato 04.12.2018

# **Sak 228/18: Lumber – detaljregulering – klagebehandling**

## **Vedlegg**

Vedtak BYSTYR, 23012019, Sak 11/19, Lumber – detaljregulering – klagebehandling

01 - Oversiktskart

02 - Situasjonsplan med henvisning til klagene

03 - Klage fra Solodden vel m.fl. 22.06.2018

04 - Klage fra Adv. Tofte pva Lumber AS 12.04.2018

05 - Merknader til klage fra Lumber AS 05.07.2018

06 - Plankart 21.03.2018

07 - Plankart kjeller 12.10.2017

08 - Reguleringsbestemmelser 21.03.2018

09 - Saksprotokoll Sluttbehandling Bystyre sak 35-18 21.03.2018

10 - Saksfremstilling Sluttbehandling Bystyre sak 35-18 21.03.2018

11 - Siktanalyser 27.09.2017

12 - Siktanalyser - møtereferat 25.11.2017

13 - Kommentarer fra Solodden vel på Siktanalyse 25.11.2017

14 - Merkander fra Solodden vel på Siktanalyser 19.12.2017

15 - Merknad fra Solodden vel - Høringsdokument, kommentarer til endringer 21.09.2017

16 - Dokumentasjon på nabomøter mellom Lumber AS og Solodden vel 16.08.2018

Arkivsak-dok. 201110546-190  
Saksbehandler Eirik Heddeland Martens

Saksgang  
By- og miljøutvalget  
Bystyret

Møtedato  
20.12.2018  
23.01.2019

### **Lumber – detaljregulering – klagebehandling**

#### Sammendrag

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Lumber, sak 35/18 i møte den 21.03.2018. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klagen fra Solodden vel, beboere i Jaktoddveien og Vågsbygd vel omhandler i hovedsak:

- Bebyggelsens høyde som medfører forringet sol- og utsiktsforhold, bomiljø og økonomisk verditap.
- Saksbehandlingsfeil
- Medvirkningsprosess

Klagen fra Lumber AS omhandler i hovedsak:

- Rekkefølgekrav for utbygging av Vågsbygdveien.

Teknisk direktørs vurdering:

#### Klagen fra Solodden vel, beboere i Jaktoddveien og Vågsbygd vel

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Teknisk direktørs vurdering av klagen fremmet av Solodden vel m.fl. er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagen. Teknisk direktør anbefaler derfor at klagen fra Solodden vel ikke tas til følge.

#### Klagen fra Lumber AS

Teknisk direktørs vurdering av klagen fremmet av Lumber AS er at klagen tas til følge. Teknisk direktør anbefaler derfor at bystyret omgjør sitt tidligere vedtak og tar ut planens bestemmelser for rekkefølgekrav for utbygging av Vågsbygdveien. Denne gjøres som en endring av planen.

Forslag til vedtak

1. Solodden vel sin klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Lumber tas ikke til følge.
2. Klagen fra Lumber as på bystyrets vedtak av detaljregulering for Lumber tas til følge. Planens bestemmelser for rekkefølgekrav for utbygging av Vågsbygdveien tas ut. Dette gjøres som en endring av planen.

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

**Trykte vedlegg:**

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart (*med henvisning til klagen*)
3. Klage fra Solodden vel m.fl. 22.06.2018
4. Klage fra Advokatfirma Tofte pva. Lumber AS 12.04.2018
5. Kopi av merknader til klager fra Lumber AS 15.07.2018.
6. Plankart bakkeplan, sist datert 21.03.2018.
7. Plankart kjeller 12.10.2018
8. Bestemmelser, sist datert 21.03.2018
9. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 35/18 21.03.2018.
10. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljreguleringen, sak 35/18.
11. Siktanalyse 27.09.2017
12. Møtereferat Siktanalyser 25.11.2017
13. Merknader fra Solodden vel – Siktanalyser 25.11.2017
14. Merknader fra Solodden vel – Siktanalyser 19.12.2017
15. Merknader fra Solodden vel – Kommentarer på endringer 21.09.2017
16. Dokumentasjon på nabomøter mellom Lumber AS og Solodden vel 16.08.2018

## Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Lumber, sak 35/18 i møte den 21.03.2018. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Solodden vel, beboere i Jaktoddveien og Vågsbygd vel i brev datert 22.06.2018.
- Advokatfirma Tofte pva. Lumber AS 12.04.2018

Forslagsstiller har kommentert klagen fra Solodden vel i brev datert 05.07.2018.

## Klagene

Klagen fra Solodden vel, beboere i Jaktoddveien og Vågsbygd vel omhandler i hovedsak:

- Bebyggelsens høyde som medfører forringet sol- og utsiktsforhold og bomiljø og økonomisk verditap.
- Saksbehandlingsfeil
- Medvirkningsprosess

Det påberopes saksbehandlingsfeilen i 6 punkter:

1. I løpet av prosessen har utbygger unnlatt å sende relevant informasjon til oss to ganger.
2. Dokument Siktelinjer fra sept 2017 ble ikke sendt ut til berørte boliger da det ble sendt til kommunen og vi fikk kort tid til vurdering og uttalelse. Vi fikk vite om dokumentet ved en tilfeldighet i et møte med kommunen.
3. 12.02.2018, tre dager før befaring, ble det sendt ut et nytt forslag med endringer til partigruppene i bystyret, men ikke til beboerne. Vi hadde dermed ikke relevant informasjon for å kunne uttale oss ved befaring.
4. Ved befaring var ikke høyder på blokkene mot sør markert, BBB4b. Høyden ble forklart under befaring til 1 meter over eksisterende garasje, 19 meter. 3D bilder fra dokument til partigruppene 12.2.2018 viser 3 like høye blokker på 5 etg, mens kart som følger bystyrevedtaket viser høyde på nordøstre del til 6 etg, 23 m. Her er det gjort en endring på kartet før vedtak i Bystyret.
5. Beboerne i Lumberodden 68 og 70 har ikke mottatt dokumentet «Vedtak om bystyrevedtak», heller ikke nabovarsel om sprenging, de er ikke på listen over mottakere.
6. Vi har i prosessen fått informasjon når deler av bygningsmasse er fjernet, men ikke når etasjer er lagt til på to av blokkene.

Klagen fra Lumber AS omhandler i hovedsak:

- Rekkefølgekrav for utbygging av Vågsbygdveien.

Det anføres at rekkefølgebestemmelsen §8.2 er ugyldig. Bestemmelsen lyder:

*«Vågsbygdveien skal være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien»*

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

## Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

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

### Klagen fra Solodden vel, beboere i Jaktoddveien og Vågsbygd vel

#### *Høyde og tap av sol- og utsiktsforhold*

Solodden vel mener bebyggelsens høyde innenfor planen medfører forringet sol- og utsiktsforhold, bomiljø og økonomisk verditap. Kommunen er klar over at utsiktsforholdene til de nærmeste naboene vil forringes kraftig og har forståelse for at dette er belastende for de berørte. Fremtidig utbygging av Lumber har vært kjent i lang tid og utbygging er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen. En eventuell justering av planforslaget for å etterkomme naboenes innspill der utsiktsforholdene beholdes som i dag ville medført behov for å redusere høydene på blokkene med 3-4 etasjer. Kommunen mener at så store justeringer vil

medføre for store negative konsekvenser for prosjektets helhet og hovedgrep, samt målsettingene om høy utnyttelse, slik at dette ikke kan anbefales. Utbygger har imøtekommet naboene på en rekke punkter, der etasjer har blitt tatt ned på deler av bebyggelsen og den nærmeste boligrekken er tatt ut i sin helhet. Kommunen mener at plassering av konsentrert boligbebyggelse på Lumber vil være positivt for byutviklingen i Kristiansand sett ut i fra et planfaglig perspektiv. Det er kommunens strategi å bygge med høy utnyttelse i nær tilknytning til bussmetroaksen. Dette er en oppfølging av de nasjonale og regionale føringer om en god samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I et lengre perspektiv vil høy utnyttelse av Lumber slik planen viser være med på å styrke Vågsbygd som bydelssenter med variert bolig- og næringsutvikling, samt gode offentlige utearealer.

*Saksbehandlingsfeilene som er nevnt kommenteres punktvis under:*

- 1. I løpet av prosessen har utbygger unnlatt å sende relevant informasjon til oss to ganger.*

Kommunen er ikke ansvarlig for informasjon som kommer fra utbygger, men har bistått Solodden vel og andre naboer med informasjon når det har kommet henvendelser. Kommunen er i den oppfatningen at utbygger har hatt tett dialog med naboene i flere omganger, noe felles møter med naboer og utbygger bekrefter. Utbygger viser også til at det har vært flere møter med naboer ut over møtene sammen med kommunen. Møtene var både før og etter siktanalysen ble levert til kommunen.

- 2. Dokument Siktelinjer fra sept. 2017 ble ikke sendt ut til berørte boliger da det ble sendt til kommunen og vi fikk kort tid til vurdering og uttalelse. Vi fikk vite om dokumentet ved en tilfeldighet i et møte med kommunen.*

Siktanalysen forelå som et innsendt dokument til kommunen fra utbygger som et ledd i saksbehandlingen av detaljreguleringsplanen. Siktanalysen er en grundig utredning av utsiktsforholdene fra den nærmeste bebyggelsen og svarte opp vedtaket fra By- og miljøutvalget fra da planen ble lagt ut på offentlig ettersyn. Vedtaket lød: «*Det lages illustrasjoner som viser utsiktsforhold for berørte naboeiendommer. Vi ber spesielt om innspill til høyder/tap av utsikt.*»

Påstanden om at Solodden vel fikk kort tid til å vurdere og å komme med uttalelser til siktanalysen mener kommunen er helt feil. Solodden vel fikk oversendt siktanalysen og kommenterte denne totalt tre ganger skriftlig, dette i en periode på over 5 uker. I tillegg til skriftlige merknader ble det avholdt et møte med kommunen, utbygger og Solodden vel der siktanalysen var tema. Det var i forkant av dette møte at siktanalysen ble sendt ut. Det fremgår klart av referatet at Solodden vel hadde flere møter med utbygger der siktanalysen ble drøftet og hvordan planen kunne endres for å imøtekomme deres ønsker. Det fremkommer også av dette referatet at naboene er enige om at møtene har vært konstruktive.

I tillegg fikk de fra utbygger tilsendt et tidlig utkast som de kommenterte direkte tilbake til dem og i et brev til kommunen 21.09.2017, omtrent i samme periode som kommunen fikk oversendt sin versjon. Under er en oppramsing av saksforløpet fra da dokumentet ble innsendt kommunen til den siste merknaden på siktanalysen kom inn. Alle punktene er dokumentert og vedlagt saken.

- 21.09.2017. Kommunen mottar en merknad fra Solodden vel på endringer i planen basert på foreløpig siktanalyse.
- 27.10.2017. Siktanalysen blir oversendt kommunen fra prosjektleder for Lumber AS
- 10.11.2017. Det ble orientert om siktanalysen til representanter for Solodden vel og dokumentet ble oversendt.
- 25.11.2017 Solodden vel sendte inn sin merknad på siktanalysen.

- 08.12.2017 ble det avholdt et felles møte med kommunen, utbyggeren og velforeningen der siktanalysen var hovedtema.
- 19.12.2017. Solodden vel kommenterte siktanalysen på nytt i en revidert merknad innsendt kommunen.
- 21.12.2017 naboene i Jaktoddveien 10 og 12 sendte inn sin tilleggsmerknad på siktanalysen.

Kommunen kan ikke se at det ble gitt for kort tid til å vurdere siktanalysen. Saksforløpet viser at Solodden vel har blitt informert om siktanalysen på et tidlig tidspunkt og har fått anledning til å kommentere underveis, noe de også har gjort flere ganger. Medvirkningsprosessen utbygger og naboer har hatt underveis har etter kommunens vurdering vært svært god, noe referat fra tidligere møter har vist. Kommunens vurdering er at utbygger har imøtekommet naboenes forslag til endringer på en tilfredsstillende måte selv om ikke alle ønsker har blitt oppfylt. Siktanalysen har også metodisk tatt for seg utsiktsforholdene for naboene på en god måte. Vedlagt ligger kopier av korrespondanse mellom utbygger og Solodden vel som viser en omfattende kontakt og dialog mellom partene.

3. *12.02.2018, tre dager før befaring, ble det sendt ut et nytt forslag med endringer til partigruppene i bystyret, men ikke til beboerne. Vi hadde dermed ikke relevant informasjon for å kunne uttale oss ved befaring.*

Forslag til endringer var utarbeidet etter en dialog mellom utbygger og de politiske partigruppene etter at kommunens administrasjon hadde levert sin innstilling. Den administrative saksbehandlingen er på dette tidspunktet avsluttet inntil bystyret har fattet vedtak. Informasjon om endringene ble delt ut til alle deltakerne på befaringen. Leder av Solodden vel fikk oversendt den samme informasjonen på epost 15.02.2018. Kopi av epost ligger vedlagt.

Kommunen kan ikke se at det er gjort feil i saksbehandlingen som klager påstår. Informasjonen og korrespondanse på dette tidspunktet gikk mellom utbygger og politiske partigrupper i løpet av få dager. Dette ligger utenfor kommuneadministrasjonens saksbehandlingsfelt. For øvrig er Plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler fulgt. Naboene har fått forslaget tilsendt på offentlig ettersyn.

4. *Ved befaring var ikke høyder på blokkene mot sør markert, BBB4b. Høyden ble forklart under befaring til 1 meter over eksisterende garasje, 19 meter. 3D bilder fra dokument til partigruppene 12.2.2018 viser 3 like høye blokker på 5 etg, mens kart som følger bystyrevedtaket viser høyde på nordøstre del til 6 etg, 23 m. Her er det gjort en endring på kartet før vedtak i Bystyret.*

Det var av praktiske årsaker ikke mulig å anwise alle høydene på befaring. Det ble forklart muntlig på befaringen hvor maksimal gesims på felt BBB4b ville bli.

Bystyret vedtok å endre høydene ytterligere. Vedtakets ordlyd er: «Sørlig del av BBB4b med maksimum gesimshøyde kote 23,0 m reduseres til kote 20,0 m fra allerede innlagt siktlinje og fram til ny høydebegrensning kote 19,5 m.» Denne endringen er fulgt opp i det siste revidert plankartet og er til fordel for de nærmeste beboerne da det ytterligere forbedrer siktlinjene til det nærmeste bygget.

Kommunen krever ikke at 3D-illustrasjoner blir endret i takt med alle endringene som ble gjort i planarbeidet frem mot endelig vedtak. 3D-illustrasjoner tar for lang tid å endre og er en mer omfattende jobb.

5. *Beboerne i Lumberodden 68 og 70 har ikke mottatt dokumentet Vedtak om bystyrevedtak, heller ikke nabovarsel om sprenging, de er ikke på listen over mottakere.*

Lumberodden 68 og 70 grenser ikke direkte til planområdet og ble derfor ikke tatt med i nabolistene da melding om bystyrevedtak ble sendt ut. Det ble sendt ut til Solodden vel som beboerne i Lumberodden 68 og 70 er medlem av. Man må derfor gå ut i fra at de stiller seg bak klagebrevet fra Solodden vel og har blitt orientert om saken.

Søknad om sprengning er ikke relevant for denne klagesaken.

6. *Vi har i prosessen fått informasjon når deler av bygningsmasse er fjernet, men ikke når etasjer er lagt til på to av blokkene.*

I siktanalysen ble det tydelig markert hvilke deler av bygningsmassen som ble endret, dette gjelder også der det ble lagt til en etasje. I felt BBB4b ble det lagt til en etasje, dvs. at byggets maksimale gesimshøyde gikk opp fra kote 20 til kote 23. Disse illustrasjonene ligger i siktanalysen som lå til grunn for møte sammen med kommunen, utbygger og representantene fra Solodden vel. Dette vises i illustrasjonsplan og i 3D-illustrasjoner. Siktanalysen illustrerer hvordan siktlinjene blir forbedret. På illustrasjonen under er blå farge benevnt med «Ny bygningsmasse». Det er også vist med tekst «+1 etasje». Det er den samme siktanalysen som Solodden vel kommenterte flere ganger som omtalt i punkt 2 i klagen. Se kommunens svar på dette over.

I merknaden som ble sendt inn etter siktanalysen, som ble fremlagt i møte bemerket Solodden vel: «Tidligere har vi kun mottatt dette dokumentets side 11 fra utbygger og sendt merknader til saken ut fra denne siden.» Utsnitt av siden 11 under viser at det var tydelig markert hvilke deler av bygget som fikk en ekstra etasje.

## 4. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER OG BEDREDE SIKTLINJER/UTEOPPHOLDSAREALER



"FRA VÅGSBYGD TIL VÅGSBYEN"

Side 11

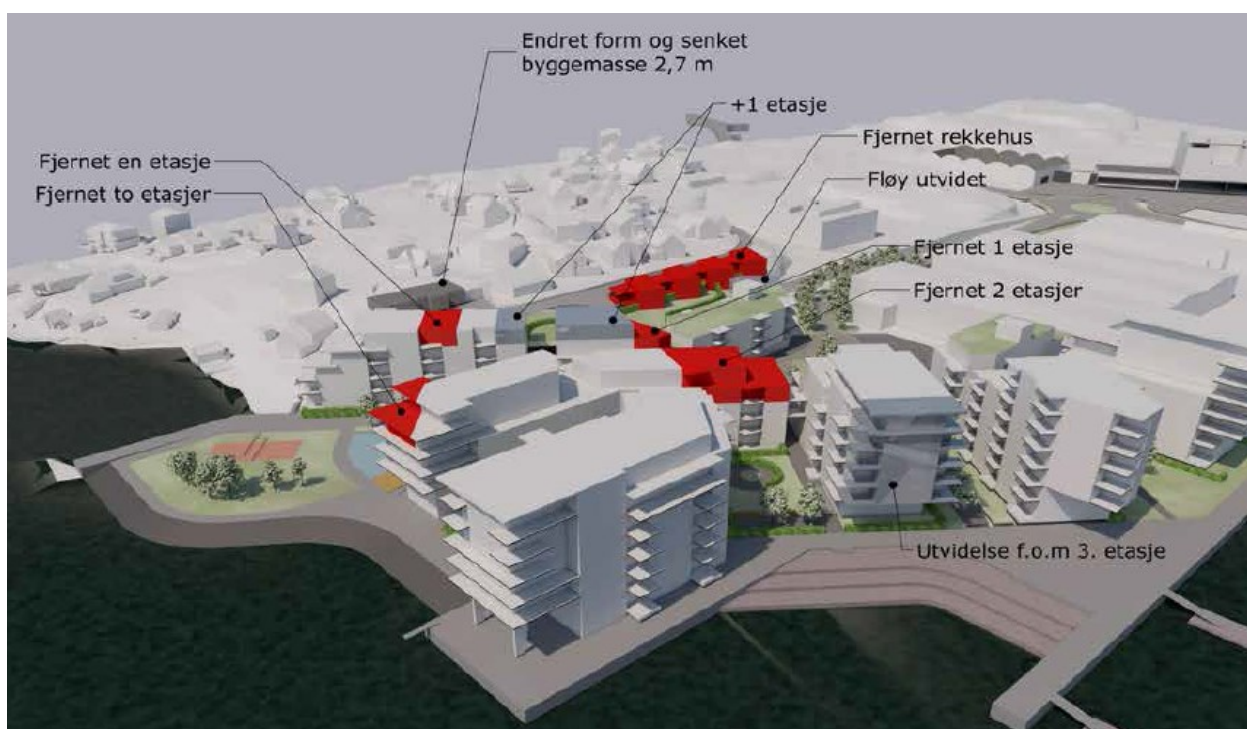
Side 11 i siktanalysen.

Kommunen mener at endringene i bebyggelsen ble tydelig illustrert, også når det har blitt lagt til en etasje. I siktanalysen ble dette vist i både 2D i plan og i 3D-illustrasjon i tillegg til at det ble anvist med tekst og med farge. Som vist over har Solodden vel selv kommentert

siktanalysen i flere omganger. Kommunen kan ikke se at det har blitt begått noen saksbehandlingsfeil i dette tilfellet.



Utsnitt av siktanalysen i 2D planskisse.



Utsnitt av siktanalysens 3D-illustrasjon med tekstanvisninger.

Under følger noen andre tema som tas opp i klagen. Kommunen mener disse er kommentert før og svært utfyllende tidligere, men gir i tillegg en kort begrunnelse under.

#### *Klagen på høyden på blokkene*

Høyder på blokkene er besvart i saksfremstillingen og i punktene over. Dette har vært et gjennomgående tema og kommunen kan ikke se at det fremkommer nye moment i klagen.

#### *Verditap på eiendommene*

Kommunen går ikke inn i diskusjon rundt verditap på eiendommene da dette ligger utenfor de rammene en detaljreguleringsplan skal styre.

#### *Avstand til eksisterende bebyggelse*

Kommunen oppfatter avstand til eksisterende bebyggelse til å omhandle samme diskusjon som utsiktsforholdene som er omtalt over.

#### *Solforhold*

Solforhold er omtalt i avsnittet om sol- og utsiktsforhold.

#### *Nærhet til sjøen*

Solodden vel mener at tilgangen til badeplass og båthavn blir borte. Ny bebyggelse vil være for dominerende og man må ta hensyn til at dette er et grøntområde og innenfor 100-metersbelte for sjø og vassdrag.

Utbygging på Lumber tilrettelegger for gode utearealer for lek og bading samt båtplasser. Arealet ligger innenfor byggeområde i kommuneplanen. Forholdet rundt grøntområdet og 100-metersbelte for sjø og vassdrag anses derfor som avklart.

#### *Trafikk*

Det uttrykkes bekymring for trafikkfarlige situasjoner langs veggen Lumberodden, da denne kan brukes som parkering for gjester som skal bade eller bruke friområdene på Lumber.

Lumberodden ligger utenfor planområdet og reguleringsplanen legger ikke opp til vesentlige endringer som vil kunne påvirke trafikken langs denne veggen. Brukere av friområdene og båthavn har egne gjesteparkeringsplasser internt i planen for Lumber.

#### *Konklusjon*

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

#### Klagen fra Lumber AS

Rekkefølgekravet til Vågsbygdveien var redegjort for og opplyst da planen ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens har gjort en ny juridisk vurdering av rekkefølgekravet og på bakgrunn av denne kommet frem til at det er grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen tas til følge.

Klagen fra Lumber AS omhandler rekkefølgekrav for utbygging av Vågsbygdveien.

Det anføres at rekkefølgebestemmelsen § 8.2 er ugyldig. Bestemmelsen lyder:

*«Vågsbygdveien skal være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien»*

Advokatfirma Tofte fremmer klagen på vegne av Lumber AS. Klagen går ut på at de mener at kommunen ikke har hjemmel til å stille rekkefølgekrav til Vågsbygdveien da bestemmelsen ikke gir et klart og definert innhold som angir hvilke begrensninger som gjelder for utbygging.

Videre mener klager at rekkefølgekravet skal bero på en konkret vurdering av hvilke behov som er knyttet til planen/tiltaket samt nødvendigheten av å stille et slikt krav. Denne vurderingen mener klager at kommunen ikke har gjort. Klager bestrider at fremtidig utbygging som følge av planen på Lumber kan få konsekvenser for trafikkbelastningen i Kjoskrysset som ligger vest for Lumberområdet, og ikke inn mot sentrum av Kristiansand.

Etter klagers vurdering er det ikke sannsynliggjort at et rekkefølgekrav om kapasitetstiltak i Kjoskrysset vil avhjelpe skadevirkning eller ulempe av utbyggingen på Lumber, men i stedet vil dekke et generelt behov for kapasitetsøkning som skyldes andre forhold, herunder økt utbygging vest i Vågsbygd eller generell trafikkøkning.

Det vises også til at kommunen ikke gjennomfører et likhetsprinsipp i pålegging av rekkefølgekravet da det er planer som ligger nærmere Kjosbukta enn Lumber der det ikke har blitt stilt samme rekkefølgekrav til Vågsbygdveien.

Klager ber på denne bakgrunn om at Fylkesmannen opphever reguleringsplanbestemmelsen § 8.2, men for øvrig stadfester reguleringsplanen.

#### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av klagen

Rekkefølgekravet for Vågsbygdveien har til hensikt å gjennomføre kapasitetsforbedringer i fire kryss langs Vågsbygdveien. Dette gjelder to kryss i Auglandsbukta, ett i Kjosbukta og ett ved Andøykrysset. I dag er det kun kryssene i Kjosbukta og til Andøya som ikke er bygget. Krysset i Kjosbukta foreligger det vedtatt reguleringsplan for. Krysset i Andøya foreligger det ikke konkrete planer for fra vegmyndighetene. Alle nye planer som medfører at disse kryssene blir belastet med mer trafikk har i større eller mindre grad det samme rekkefølgekravet til kapasitetsforbedring av Vågsbygdveien.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har gjort en ny vurdering av rekkefølgekravet som er stilt i detaljreguleringsplanens bestemmelser for Lumber. Etter å ha konferert kommuneadvokaten har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommet frem til at det i dette tilfellet ikke ble gjort en grundig nok vurdering av om trafikken i fremtidig boligområdet på Lumber vil belaste vegen vestover og gjennom Kjoskrysset. Da det ikke i planprosessen er sannsynliggjort hvor mye av trafikken fra Lumber som belaster krysset, og rekkefølgekravet har til hensikt å gjennomføre kapasitetsforbedringer i de fire kryssene langs Vågsbygdveien, der de to nærmeste er ferdig bygget, kommer kommunen frem til at det ikke er grunnlag for å stille rekkefølgekrav til utbedring av Vågsbygdveien slik det er formulert i bestemmelsene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at rekkefølgekravet burde vært dokumentert med trafikkberegninger, all den tid planområdet ligger langt unna Kjoskrysset og at det dermed uten slike beregninger kan stilles tvil om det er en nødvendig sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten erkjenner at en slik trafikkanalyse burde vært utført i planprosessen og vært del av sakes dokumenter. Da dette ikke forelå som grunnlag for planvedtaket, er dette grunnlag for å ta klagen til følge.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten presiserer at i det i denne planen er grunnlag for å gjøre unntak fra praksisen rundt rekkefølgekravet for Vågsbygdveien. I tilgrensende reguleringsplan for Lumberveien 48 m.fl. stilles det tilsvarende rekkefølgekrav, men det slår inn på de siste 30 prosentene av boenhetene. Bakgrunnen for dette var en trafikkanalyse (Rambøll 2008) som beregnet at ca 30 % av trafikken fra Lumberveien 48 ville gå vestover. Det presiseres også at da denne planen ble startet opp i 2011 var ikke utbedringen av kapasiteten på Lumberveien kommet like langt. Kryssene i Auglandsbukta var på dette tidspunktet ikke ferdigstilt og det var naturlig å stille et slikt rekkefølgekrav. I dette eksempelet var det derfor legitimt å stille rekkefølgekrav til utbedring av Vågsbygdveien slik det ble gjort.

Forslag om å ta ut rekkefølgekrav til utbedring av aktuell strekning på Vågsbygdveien ble sendt på høring. Fylkesmannen skriver at de ikke kan se at endringen vil gå utover

hoveddrammene i planen vurdert opp mot de interesser de skal ivareta, eller vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Statens Vegvesen frarår endringen som nå foreslås. De skriver at utbyggingsområder i samme nærområde bør basere seg på samme rekkefølgebestemmelser for tiltak utenfor områdene. Vest-Agder fylkeskommune fraråder endringen med begrunnelse at det ikke er sannsynliggjort hvor stor andel av trafikken fra Lumber som vil påvirke Kjoskrysset, samt at hensikten med rekkefølgebestemmelsene er å bidra til oppgradering av strekningen Lumber- Andøyveien under ett og planer i samme nærområde bør da ha samme krav om rekkefølgebestemmelser.

På denne bakgrunn anbefaler plan-, bygg og oppmålingsetaten at klagen fra Lumber AS tas til følge.

#### Saksbehandling

Siden regionale myndigheter har hatt motforestillinger vurderes endring av rekkefølgekrav til å være en ordinær reguleringsendring. Slike endringer må vedtas av Bystyret og saken fremmes derfor først til behandling i By- og miljøutvalget og deretter til Bystyret.

Dersom klagen fra Lumber AS tas til følge, vil dette være et nytt enkeltvedtak som kan påklages. Vedtaket må annonseres og varsles på vanlig måte, og de med rettslig klageinteresse gis mulighet til å påklage vedtaket. Solodden vel må også påklage det nye reguleringsvedtaket for å få sin klage behandlet av fylkesmannen.

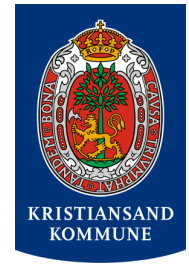
Saksbehandler: Sigbjørn Hessaa/Eirik Heddeland Martens

Dato: 07.12.2018

# **Sak 229/18: Hattesteinen 85 mfl - 3/87 - midlertidig lagring av sprengningsmasser og mobilt knuseverk**

## **Vedlegg**

26.10.18 - Signert avtale rundt bruk av massedeponiet - vedl. C3



Arkivsak-dok. 201501493-23  
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
20.12.2018

## Hattesteinen 85 mfl - 3/87 - midlertidig lagring av sprengningsmasser og mobilt knuseverk

### Sammendrag:

I søknad mottatt 29.10.2018, søkes det om ny dispensasjon frem til og med 1.5.2021 og tillatelse til tiltak iht. plan- og bygningsloven § 20-2 for lagring av sprengningsmasser / massedeponi med tilhørende mobilt knuseverk.

Iht. reguleringsbestemmelsenes § 5 er lokaliseringen regulert til industriområde og skal nyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk.

Det er gitt midlertidig dispensasjon for massedeponi der det bl.a. er satt som vilkår at det kan drives knusevirksomhet 3 uker på vinteren frem til 29.1.2018.

Søknadens begrunnelse er gjengitt i saken og kommentert. Plan- og bygningssejens vurdering er at det er vanskelig å finne egnet sted for tilsvarende virksomhet i rimelig nærhet innen overskuelig fremtid. Det opplyses at naboene har samtykket til denne løsningen.

### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til plan- og bygningsloven (pbl) § 19-3 og gir midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for lagring av sprengningsmasser/ massedeponi med tilhørende mobilt knuseverk. Dispensasjonen gis frem til og med 1.5.2021 på de betingelser som fremgår av saken.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, pkt j godkjennes søknaden som omsøkt.

Hensynet som reguleringsplanen skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon anses som vesentlig større enn ulempene, jfr. sakens vurdering.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssej

---

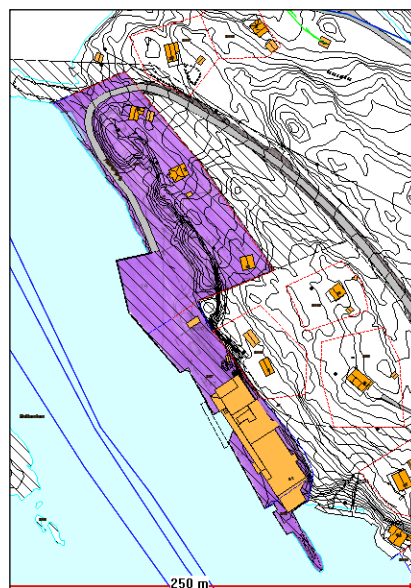
Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Avtale rundt bruk av næringsområde dat. 26.10.2018  
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart



Reguleringsplan

### Søknaden:

Det søkes om ny dispensasjon frem til og med 1.5.2021 med følgende begrensninger:

- 1.) At den tillatte knuseperioden justeres fra 15. mars til og med 31. mars.
- 2.) At det kan knuses to ganger tre uker i perioden fra 1. november til og med 21. mars.
- 3.) At perioden deponiet ikke skal benyttes øker til seks uker innenfor ukene fra og med 25 til og med uke 32.

Det opplyses at naboene har samtykket til denne løsningen.

### Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Hattesteinen Industriområde. Godkjent av bystyret 29.4.1987.

Relevante bestemmelser:

- § 5 Industriområdet skal nyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk. Bygningsrådet kan tillate at det innredes mindre leiligheter/hybler for utleie i tilknytning til industrivirksomhet.
- § 8 Det kan ikke settes i gang byggearbeider før det foreligger opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet og før adkomstveien er opparbeidet fram til fylkesveien. Opparbeidelsesplanen skal vise bygningers plassering og utforming, parkeringsplass, avgrensing av området som skal opparbeides med angivelse av planeringsnivåer.

### Forholdet til kommuneplan:

I kommuneplanen er det vist til at det er en utfordring å finne egnede arealer for lagring av overskudd av masser fra utbyggingsfelt. Bort kjøring av overskuddsmasser fører til økt utslipp av klimagasser. Det er regulert massedeponi i Studedalen ved Lillesand og i Holskogen. I tillegg er det avsatt nye områder til massedeponi ved Kvernhusheia på Justvik og Ledningsdalen på Tinnheia. Bestemmelser sikrer god landskapstilpasning og etterbruk av områdene.

### Byggetomten:

Eiendommen ligger langs sjøen og har tidligere vært i bruk som fiskemottak.

### Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12 og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme ytterligere i konflikt med denne.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for ytterligere skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er mer uklart om det er forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, om hvorvidt tiltaket vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet ytterligere skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

#### **Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Saken har vært oversendt Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen v/ regionalavdelingen for uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har muntlig gitt beskjed om at de opprettholder sin uttalelse av 2.3.2015, der det heter:

*«Området er i kommuneplanen avsatt til områder for næringsbebyggelse ved sjøen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal arealene brukes til virksomheter som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Sjøområdet er i kommuneplanen avsatt som fremtidig småbåthavn.*

*Virksomheten defineres i henhold til forurensningsforskriften som pukkverk. Vi minner om kap. 30 i forurensningsforskriften. Denne setter krav til blant annet støyberegning, støvmåling og meldingsplikt til Fylkesmannen.*

*Slik Fylkesmannen forstår blir steinmasser kjørt til Hattesteinen og lagret midlertidig. I en avgrenset periode på vinteren (3 uker) blir masser knust og det blir produsert pukk, grus og lignende med et mobilt pukkverk. Massen kjøres ut igjen og anvendes på nye byggeplasser.*

*Virksomheten i Hattesteinen vil medføre støy og støv lokalt. Forurensningsforskriften kommer til anvendelse her.*

*Miljøvernnavdelingens vurdering: Byggevirksomhet i samfunnet medfører ofte stor produksjon av overskuddsmasse. Det er en generell utfordring å finne lagringsplass for slike overskuddsmasser.*

*Områder for dette formålet bør settes av i kommuneplanen.*

*Miljøvernnavdelingen er skeptisk til å styre lokalisering av slik virksomhet ved dispensasjon.*

*I henhold til pbl § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Fylkeskommunen v/ regionalavdelingen har ikke uttalt seg til saken.

#### **Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

##### Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-3 gir kommunen mulighet til å gi midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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, kommunestyret.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. 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. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan frem til og med 1.5.2021 og tillatelse til tiltak iht. plan- og bygningsloven § 20-2 for lagring av sprengningsmasser / massedeponi med tilhørende mobilt knuseverk.

I søknaden av 17.10.2018 anføres følgende:

*«Det søkes om 3-årig forlengelse av dagens massedeponi i samsvar med gjeldende tillatelse\* som inkluderer dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 som sier at det omsøkte området skal nyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk. Det søkes av praktiske årsaker om knusing i to adskilte perioder a tre uker siden det er behov for to fysisk forskjellige pukkverk til å knuse massene – og disse kan ikke håndteres parallelt.»*

#### Hensyn:

Hensynet bak reguleringsformålet er ønsket om en overordnet styring av arealutnyttelsen i kommunen, og ikke minst i strandsonen.

#### Vurdering:

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt skal det ikke foretas ytterligere vurdering av fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Mht. plan- og bygningslovens § 30-5 har Departementet i en prinsipputtalelse av 12.5.2011 uttalt at bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5. Hvis tiltaket plasseres i strid med kriteriene i bestemmelsen, vil tiltaket være ulovlig slik at sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32 kommer til anvendelse. For øvrig gjelder de materielle bestemmelsene i loven så langt de passer for midlertidige tiltak.

I dette tilfellet er det snakk om lagring av steinmasser i et område som er regulert som fiskemottak er i strid med bestemmelsen.

Departementet har i en prinsipputtalelse/ fortolkning av 27.10.2014, presisert at dersom et tiltak, som er ment å være midlertidig blir stående mer enn 2 år, som er et vilkår etter pbl. § 20-2 bokstav c, regnes det som et varig tiltak som krever full søknad og bruk av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav j. Se i denne forbindelse Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) kapittel 6.5.8 Særlig om midlertidige tiltak.

Et annet relevant moment vil være regelmessigheten av tiltaket. Dersom tiltaket plasseres på eiendommen regelmessig hvert år, eller det regelmessig sendes ny søknad etter pbl. § 20-2 bokstav c, kan det ikke utelukkes at en vurdering må ha som konklusjon at tiltaket i realiteten må anses som "varig" og således ikke omfattes av bestemmelsen, se bl.a. rundskriv H-09/05.

Saken skiller seg noe ut etter som det ikke realistisk å ta området ibruk iht. formålet i gjeldende reguleringsplan. Fiskemottaket har vært nedlagt i mange år. Området er under omregulering og har som formål å legge til rette for andre formål enn det som er regulert.

Det vil ta tid før området er ferdig omregulert og byggearbeidene kan startes opp iht. ny reguleringsplan.

Plan- og bygningssjefen har vurdert andre steder, men anser det er vanskelig å finne egnet sted for lagring og knusing av masser i rimelig nærhet innen kort tid. Et alternativ kunne vært utfylling for kaianlegg på Geiderøya, men der er det krav om detaljregulering.

Det foreligger ikke merknader fra naboer til å gi dispensasjon og det er inngått avtale med en nabo som tidligere har protestert mot virksomheten. Avtalen har en varighet frem til 1.5.2021.

#### Konklusjon:

Etter en samlet vurdering konkluderer Plan- og bygningssjefen med at hensynene bak gjeldende reguleringsformål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene til å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene for en begrenset tidsperiode, slik det søkes om.

**Sak 230/18: Revidert forslag til møteprogram for by- og miljøutvalget våren 2019**

Arkivsak-dok. 201800203-138  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
20.12.2018

### Revidert forslag til møteprogram for by- og miljøutvalget våren 2019

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner møteprogram for våren 2019.](#)

Nr	Møtedag	Skrivefrist
1	17.01.19	02.01.19
2	31.01.19	15.01.19
Temadag	07.02.19	
3	14.02.19	29.01.19
4	14.03.19	26.02.19
5	04.04.19	19.03.19
6	25.04.19	02.04.19
7	09.05.19	23.04.19
8	23.05.19	07.05.19
9	06.06.19	21.05.19
Temadag	13.06.19	
10	20.06.19	04.06.19

Thore Granheim  
Utvalgssekretær

## **Sak 231/18: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 20.12.18**

### **Vedlegg**

Mosby - 28\_21 - mindre endring av bebyggelsesplan for - høring

Mosby - 28\_21 - mindre endring av bebyggelsesplan for - høring

Topdalsveien 122 - 113-5 - klage på delingsvedtak etter jordloven - kopi av brev til Nils Ragnar Tvedt

KongsgårdRingåsen – mindre endring

Mindre endring av reguleringsplan for Sildeneset Gnr.Bnr. 194, 181 m.fl

Dvergsnesåsen 101

Barliveien 12

Dvergsnestangen Fylkesmannens behandling av klage



Arkivsak-dok. 201800203-141  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
20.12.2018

### **Meldingssaker til by- og miljøutvalget 20.12.18**

- 157/18 Mosby - 28/21 - mindre endring av bebyggelsesplan for – høring. Plan- og bygningsseksjonens skriv 26.11.18. Trykt vedlegg
- 158/18 GNR 113 BNR 5, Topdalsveien 122 – Klage på delingsvedtak etter jordloven. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 20.11.18. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 10.08.2017. Dette innebærer at omdisponering og delingssamtykke etter jordlovens §§ 9 og 12 ikke er gitt. Trykt vedlegg.
- 159/18 Mindre endring av reguleringsplan for Kongsgård/Ringåsen – vedtak. Plan- og bygningsseksjonens skriv 30.11.18. Trykt vedlegg.
- 160/18 Mindre endring av reguleringsplan for Sildeneset GNR/BNR 1/94, 1/81 m.fl. – vedtak. Plan- og bygningsseksjonens skriv 30.11.18. Trykt vedlegg
- 161/18 GNR 96 BNR 1015, Dvergsnesåsen 101. Fylkesmannens behandling av klage over overtredelsesgebyr. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 3.12.18. Fylkesmannen delvis opprettholder og delvis omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 162/18 GNR 13 BNR 444, Barliveien 12. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av garasje. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 30.11.18. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg
- 163/18 GNR 96 BNR 14 og 15, Dvergsnestangen. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om dispensasjon for utvidelse av forsamlingslokale/ administrasjonsbygg. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 23.11.18. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 164/18

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim

Utvalgssekretær

# **Sak 232/18: Leiekontrakt Palmesus 2019-2023**

## **Vedlegg**

Planskisse 2019

Leiekontrakt Palmesus 2019-23, summene sladdet

Fwd\_ Innsigelse til avtale inngått med Palmesus



Dato 10. desember 2018  
Saksnr.: 201306376-26  
Saksbehandler Tore Løvland

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
20.12.2018

### **Leiekontrakt Palmesus 2019-2023**

#### **Sammendrag**

Palmesus har de siste 10 årene blitt arrangert på Bystranda i Kristiansand. I løpet av disse årene har arrangementet blitt det mest populære musikkarrangementet i Norge, og selger ut sine billetter ett år før arrangementet skal avholdes. Dette er unikt, og noen ingen andre arrangører kan vise til.

Palmesus har de siste årene bygd opp en solid organisasjon, men mange fast ansatte. For bedriften Palmesus er det viktig med forutsigbarhet i forhold til leiekontrakt med kommunen. Det er bakgrunnen for at de ønsker å ha lenger perspektiv på leiekontrakten enn tilfellet har vært de siste årene, hvor leiekontrakten har vært på tre år.

Med dette som bakgrunn har Palmesus og Kristiansand kommune fremforhandlet en avtale som gjelder for fem år, med en opsjon på ytterlige to år.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar saken til etterretning.](#)

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Tore Løvland  
Rådgiver

Vedlegg:  
Planskisse 2019  
Leiekontrakt Palmesus 2019-23, summene sladdet

## Bakgrunn for saken

Palmesus så dagens lys første gang i 2009. De første årene bar arrangementet preg av å være en vennefest, hvor man ikke fikk den store tilstrømningen av publikum. Rundt 2013 besluttet initiativtakerne bak Palmesus å danne en profesjonell organisasjon og i dag har Palmesus 11 heltidsansatte, 550 prosjektansatte, 1000 frivillige og omsatte sist år for 70 millioner.

Det er liten tvil om at Palmesus har utviklet seg til å bli en av de viktigste og største arrangementene i Norge. Med 17.000 besøkende hver dag, og hvor et betydelig antall av gjestene også kommer fra andre steder enn Agder, gjør at ringvirkningen for regionen også er store.

Ett av mange eksempel på dette, er at det er «umulig» å få tilgang på hotellrom i Kristiansand den helgen Palmesus arrangeres.

For en bedrift med så mange ansatte, og en omsetning som nærmer seg 100 millioner, er det viktig at man har forutsigbarhet i rammebetingelsene. En av de viktigste, om ikke den viktigste rammebetingelse for Palmesus, er leiekontrakten med Kristiansand kommune for leie av arealene i og rundt Bystranda.

Kristiansand kommune har kommet til enighet med Palmesus om en kontrakt som nå gjelder for årene 2019 til 2023, med opsjon for ytterlige to år (2024-25).

Avtalen er utformet etter samme mal som andre leiekontrakter knyttet til leie av kommunale uteområder. Skulle imidlertid Palmesus bli solgt til andre personer enn de som eier selskapet i dag, termineres denne avtalen.

Administrasjonen har en tett dialog med arrangøren foran hvert arrangement, noe som er helt avgjørende for at kommunens forventninger og krav til arrangøren blir fulgt opp. Fra administrasjonens side vil vi påpeke at administrasjonen i Palmesus fremstår som seriøse og etterrettelige, og uten unntak følger opp de pålegg vi som utleier har til leietaker.

Fra og med 2019 endres tilgjengelig areal i og rundt Bystranda. Området rundt NRK, som Palmesus i stor grad har benyttet de siste årene, forsvinner nå som Bystranda Blå bygges. Dette betyr at Palmesus må se på hele sin riggplan, da det nevnte området blant annet har blitt brukt til riggplass. I tillegg gjøres andre arealer tilgjengelige, blant annet området ved Langfeldts Almenning. Dette området inngår ikke i den fremforhandlede avtalen, og hvis Palmesus ønsker å leie disse arealene må det skrives tilleggsavtaler på disse områdene.

Når man arrangerer et så stort arrangement som Palmesus tett inntil boliger, er det ikke å unngå at interessekonflikter vil oppstå mellom arrangør og beboere. Kommunen har hatt flere møter med beboerne i området, og vil fortsette å ha denne kontakten slik at vi vet om de utfordringene beboerne har. Vi er også kjent med at Palmesus har jevnlig møter med de samme beboerne, og vi oppfatter dialogen som svært god mellom partene, selv om man ikke alltid er enige om tiltakene som iverksettes.

Riggperioden for arrangementet slik vi kjenner det er i dag, er oppstart fem dager før arrangementsstart, og to dager etter arrangementets slutt. Administrasjonen jobber aktivt med Palmesus for å gjøre denne perioden så kort og skånsom for omgivelsene som mulig, men sikkerheten gjør at vi krever at arrangøren stenger områdene de rigger på.

I kontrakten er det satt som en forutsetning at arrangementet varer i to dager. Hvis det blir aktuelt å øke med en dag slik det ble gjort i 2017, er dette omtalt i avtalen og medfører en betydelig økning av leien.

Vedlagt ligger skisse over hvordan Palmesus ser for seg at festivalområdet vil se ut i 2019.