

# **REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 18-11-2009**

**Mødedato** Onsdag d. 18. november 2009 kl. 09:00

**Mødested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Oppfølging av vedtak - Politisk organisering i Kristiansand kommune.....	3
NOU 2009 18 Rett til læring.....	6
Kick - nytt vedtak om støygrenser.....	18
Lumberområdet - endring av kommunedelpen for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling.....	22
Forslag til reguleringsplan for Marinetomta - sluttbehandling.....	36
Omtaksering eiendomsskatt.....	67
Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS.....	74
Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyret for 2010.....	78
Vedtektsendring - organisering av Agderrådet i henhold til Kommunelovens § 27.....	82
Dvergsoya- orientering om videre fremdrift.....	85
Best Event - klage på avslag om skjenkebevilling.....	90

# **Punkt 92/09: Oppfølging av vedtak - Politisk organisering i Kristiansand kommune**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Politisk organisering i Kristiansand kommune



Dato: 10.11.09  
Saksnr.: 200910917-1  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
18.11.2009

## Oppfølging av vedtak - Politisk organisering i Kristiansand kommune

Sammendrag:

Bystyret vedtok 21.02.07 i sak "Politisk organisering i Kristiansand kommune"

**Bystyret 21.02.07**

### **Vedtak:**

1. Det gjøres ingen endringer i politisk organisering.  
(48/2)
2. Det utarbeides retningslinjer for formannskapets behandling av større og prinsipielle arealplansaker.
3. Alle hovedutvalg gjennomgår praktisering av delegasjonsreglementet og drøfter hvordan de i større grad kan bli et strategisk organ i forhold til vedtatte ansvarsområder.  
(Enst.).
4. Det foretas vurdering av organisering av havna så snart den reviderte lov om havner og farvann er vedtatt, dog ikke senere enn 1.8.08.  
(Enst.).
5. Det utredes forslag om personlig sekretær for ordfører.  
(45/6)
6. Evaluering av møteform og politisk forretningsorden gjennomføres i neste valgperiode.  
(49/3)
7. **Det foreslås ny gjennomgang av politisk organisering i siste halvdel av neste valgperiode.**  
(49/3)
8. Det innhentes informasjon fra andre kommuner som har en tilsvarende stilling som personlig sekretær for ordføreren.

(45/6)

9. Kommunalutvalget legger frem en sak for bystyret der det tas sikte på å innføre ordningen fra neste valgperiode.

(45/6)

Rådmannen vil be formannskapet drøfte mandat og organisering av dette arbeidet.

[Saken fremmes uten forslag til vedtak.](#)

Tor Sommerseth  
rådmann

Kristin T. Andresen  
ass. rådmann

Trykte vedlegg:

Sak vedr. Politisk organisering i Kristiansand kommune  
Saksprotokoll fra bystyret 21.02.07

## **Punkt 93/09: NOU 2009 18 Rett til læring**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Høringsuttalelse nou 18 fra barnehagedir

Høringsuttalelse NOU 18 2009 fra ppt



Dato: 25.10.09  
Saksnr.: 200814142-12  
Arkivkode E: B10  
Saksbehandler: Marianne Godtfredsen/Steinar Harbo

**Saksgang**  
Oppvekststyret  
Formannskapet

**Møtedato**  
10.11.2009  
18.11.2009

NOU 2009:18."Rett til læring." Høring.

Sammendrag:

Et offentlig utvalg ledet av kommunaldirektør i Trondheim kommune, Jorid Midtlyng, leverte 2. juli 2009 innstillingen NOU 2009:18 «Rett til læring» til kunnskapsminister Bård Vegar Solhjell. Innstillingen inneholder forslag som skal bidra til bedre læring for barn, unge og voksne med behov for særskilt hjelp og støtte. Innstillingen har vært ute til høring i barnehager, skoler, PPT og kommunalt foreldreutvalg. Høringsuttalelsene ligger som vedlegg.

Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune oversender høringsuttalelsen i samsvar med barnehagedirektøren og skoledirektørens innstilling i saken.

Tor Sommerseth  
rådmann

Nina Gjærum Reinhardt,  
barnehagedirektør  
Marie Føreland, skoledirektør.

Trykte vedlegg: Høringsuttalelse fra PPT

Utrykte vedlegg: Høringsuttalelser fra barnehagene  
NOU – 18 Rett til læring

Bakgrunn for saken :

Et offentlig utvalg ledet av kommunaldirektør i Trondheim kommune, Jorid Midtlyng, leverte 2. juli 2009 innstillingen NOU 2009:18 «Rett til læring» til kunnskapsminister Bård Vegar Solhjell. Innstillingen inneholder forslag som skal bidra til bedre læring for barn, unge og voksne med behov for særskilt hjelp og støtte.

### **Mandat**

Utvalgets mandat er bredt og sammensatt. Utvalget skal blant annet vurdere spesialundervisningens organisering, ressursbruk og resultater og om den ordinære opplæringen legger til rette for læring og utvikling for barn, unge og voksne med særskilte behov. På bakgrunn av analyser og vurderinger skal utvalget legge fram forslag til bedre organisering og effektiv ressursbruk i en helhetlig tiltakskjede, der fordelingen av ansvar, oppgaver og rolle skal bidra til målrettet og koordinert hjelp nærmest mulig brukeren. Utvalgets forslag skal fremmes innenfor eksisterende ressursrammer.

### **Hovedutfordringer**

Utvalget bygger sin innstilling på fire sentrale utfordringer når det gjelder evnen til å gi tilpasset og likeverdig opplæring i en inkluderende barnehage/skole for alle:

**1. Ensretting og mangel på hensyn til mangfoldet:** Barnehager og skoler forstår og behandler mennesker mer likt enn mangfoldet tilsier. I for stor grad tar man ikke hensyn til eller har forståelse for variasjon og ulikhet mellom mennesker.

**2. Ulik forståelse og praktisering av regelverket:** Regelverket forstås og praktiseres ulikt fra kommune til kommune, fra skole til skole og innad på samme skole. Dette bidrar til store variasjoner i kvaliteten på opplæringen. Problemet er ikke nødvendigvis regelverket i seg selv, men heller måten det etterleves på.

**3. Mangel på samordning og samarbeidskompetanse:** Opplæringen og hjelpeapparatet består av ulike instanser med delansvar for tiltak overfor barn, unge og voksne med særskilte behov. Ofte samvirker disse ikke godt nok med hverandre eller med barnehage og skole. Konsekvensen er at det utføres dobbeltarbeid, at det mangler helhet og sammenheng i tilbudet og at informasjon mangler og at foresatte i mange tilfeller blir sittende igjen med koordineringsansvaret.

**4. Forhold knyttet til den spesialpedagogiske innsatsen:** Praktiseringen av spesialundervisning gjør at begrepet har fått et uklart innhold, at den spesialpedagogiske innsatsen kommer for sent og at sammenhengen fra kartlegging/utredning og konkret pedagogisk handling ikke blir ivaretatt godt nok.

### **Høringsuttalelse vedrørende NOU – ”Rett til læring” ved Barnehageetaten, Kristiansand kommune.**

Prosessen i høringsuttalelsen:

Høringsnotatet er gjort tilgjengelig for alle enhetene i barnehageetaten. På et ledermøte ble det informert om de viktigste endringene for barnehagebarn i NOU – 18 ”Rett til læring”. På den bakgrunn har barnehagene og PPTjenesten gitt barnehagedirektøren innspill som er innarbeidet i høringsuttalelsen.

## Generell kommentar:

Det er fint at det gjennom utredningen, Rett til læring, blir satt fokus på å bedre læringen for barn, unge og voksne med særskilte behov.

Midtlyngutvalget presiserer viktige og grunnleggende prinsipper for barnehage og skole, bygd på inkludering og likeverdig opplæring for alle.

Det er positivt at man får en dreining bort fra et ensidig fokus på diagnoser og enkeltindividet, til sammenhenger og systemer som barnet befinner seg i.

Barnehagedirektøren vil presisere at selv om barn under opplæringspliktig alder har behov for spesialpedagogisk hjelp, og omfattes av opplæringsloven § 5, er det en vesentlig forskjell på forutsetningene som ligger til grunn for rettigheten, når det gjelder barn under- og i skolealder. Paragraf 5.7 som omhandler spesialpedagogisk hjelp før opplæringspliktig alder, utløses som en individuell rettighet forankret i en sakkyndig vurdering. Paragraf 5.1 som omhandler rett til spesialundervisning i skolealder, utløses først når eleven ikke har et tilfredsstillende utbytte av det ordinære opplæringstilbudet.

Det er imidlertid etter barnehagedirektøren syn, en svakhet at utredningen, NOU – 18 Rett til læring, hovedsakelig er basert på skole. Barnehagefaglig kompetanse og foreldrerepresentasjon i utvalget savnes. I utvalgets mandat (s.31 i NOU-utredningen) brukes begreper som tidlig intervensjon for barn med særlige behov og tidlig innsats for livslang læring. Begrepet barnehage som institusjon er utelatt.

Det oppfattes uklart hva utvalget mener relatert til "ekstra tilrettelegging" på barnehagefeltet. Barnehagen har en rammeplan med syv fagområder, som stiller krav til hva barna skal få oppleve og erfare, og bygger på prosessmål.

Skolen har en læreplan med formulerte læringsmål og ferdigheter i hvert fag, for hver enkelt elev. Når retten til ekstra tilrettelegging skal utløses, "når eleven ikke har et tilfredsstillende læringsutbytte", kan man derfor ikke etter barnehagedirektøren oppfatning, bruke samme "kriterier" for barnehage og skole.

Selv om barnehage og skole tilhører Kunnskapsdepartementet og er en del av utdanningsforløpet, er det viktig å presisere at dette er to ulike selvstendige institusjoner, og som ifølge St.meld. 41 (Kvalitetsmelding for barnehager) skal ha hver sine særpreg.

Dette kommer etter barnehagedirektørens oppfatning, ikke tydelig frem i utredningen. Barnehageloven § 1 sier bl.a. følgende: "Barnehagen skal møte barna med tillit og respekt, og anerkjenne barndommens egenverdi. Den skal bidra til trivsel og glede i LEK OG LÆRING, og være et utfordrende og trygt sted for fellesskap og vennskap." Barnehagedirektøren vil presisere at for alle barn under opplæringspliktig alder, skal man ha fokus på læring gjennom lek.

Den spesialpedagogiske historien i Norge viser at man har gått fra en ensidig fokusering på individet og en diagnostisk tilnærming, til et mer systemrettet fokus.

Dette er en viktig og konstruktiv utvikling, hvor inkludering er grunnlaget for alt arbeid både i barnehage og skole.

For å sikre og ivareta enkeltbarnets rettigheter, må barnets vansker og hjelpebehov ikke kun defineres utifra et systemperspektiv, men må vurderes i et spenningsfelt mellom enkeltindividets behov og systemet. Det er først i dette perspektivet man vil kunne innfri målet om inkludering og likeverdig opplæring for alle.

Det er derfor viktig å presisere at det er behov for ulike løsninger for å imøtekomme det enkelte barns behov.

Det er vanskelig å se hvordan utvalgets forslag om rett til tilrettelegging, kan brukes relatert til barn som ikke går i barnehage, og som evt.pr.idag mottar spesialpedagogisk hjelp i hjemmet.

Barnehagetilbud er kun en rettighet, og man må derfor sikre at loven også omhandler barn som ikke går i barnehage, men likevel har behov for spesialpedagogisk hjelp.

### **Forøvrig støtter barnehagedirektøren følgende punkter i NOU – 18 ”Rett til læring”.**

-Viktig og positivt at det lovfestes minimum to foreldresamtaler pr.år.

- Bra at det blir satt sterkere fokus på overganger og samarbeid mellom barnehage og skole, fra begge institusjoner. Både skole og barnehage må ansvarliggjøres i forhold til å sikre gode overganger.

-Støtter forslaget om at PPT skal være tettere på barnehagene og videreutvikle kompetanse innenfor læringsmiljø, problematferd og sammensatte lærvansker. PP-tjenesten uttaler:”Dersom PPT skal være tettere på barnehager enn tilfellet er i dag, må det for det første presiseres hva det betyr. For det andre må et eventuelt tettere samarbeid konsekvensutredes hva roller og kapasitet angår.”

-Nødvendig og viktig at barne- og ungdomsarbeidere får hevet sin kompetanse på læringsmiljø og vanlige læringsutfordringer hos barn,slik at de kan bidra til en inkluderende barnehage.Man vil samtidig presisere at det først og fremst bør settes stort fokus på å øke pedagogtettheten i barnehagen som en pedagogisk institusjon. Dette vil være med å sikre en god kvalitet.

-Positivt at masterutdanningene blir mer profesjonsorientert,når det gjelder praktisk pedagogisk orientering og at det stilles krav til praksis i studiene.

-Viktig at det blir satt fokus på og initiert til mer praksisnær forskning innenfor barnehagfeltet, når det gjelder spesialpedagogisk hjelp og tilrettelegging. En gruppe enhetsledere uttrykker følgende:”I barnehagene venter vi mer praksisnær forskning, for eksempel: hva hemmer og hva fremmer læring?”.

-Tverretalig samarbeid.

Det er viktig at det i fremtiden blir lovfestet et forpliktende samarbeid på tvers av etater, slik at barn og foreldre får et helhetlig tilbud.

### **Spesifikke kommentarer til punkter som omhandler barnehagfeltet:**

#### **1)NOU - 18 ”Rett til læring”, kap. 14. boks 14.1,side 162.**

Opplæringsloven § 5.7 Rett til spesialpedagogisk hjelp, erstattes av en rett til ekstra tilrettelegging før opplæringspliktig alder.

Retten til tilrettelegging overføres til Barnehageloven.

#### **Høringsuttalelse:**

Barnehagedirektøren støtter Midtlyngutvalget presisering av viktige og grunnleggende prinsipper for barnehage og skole, bygd på inkludering og likeverdig opplæring for alle. Det er positivt at man får en dreining bort fra et ensidig fokus på diagnoser og enkeltindividet, til sammenhenger og systemer som barnet befinner seg i. Barnehagedirektøren støtter utvalget i at normalitetsbegrepet bør utvides.

Imidlertid opplever barnehagedirektøren at enhetsledere er svært skeptiske til Midtlyngutvalgets forslag om å erstatte Opplæringsloven § 5.7 Rett til spesialpedagogisk hjelp, med en rett til ekstra tilrettelegging før opplæringspliktig alder.

Formuleringen "rett til ekstra tilrettelegging" virker mer uklar enn gjeldende lovverk, med hensyn til når retten til ekstra tilrettelegging inntreffer og hvem den skal gjelde for. Retten til tilrettelegging mangler etter barnehagedirektørens syn, en tydelig retning, i forhold til innholdet som retten utløser.

"Spesialpedagogisk hjelp har dessuten et meningsinnhold som gir løfter om mer spesialisert kompetanse knyttet til opplæringen." Dette vil også sikre foreldres rett til å anke på et enkeltvedtak, noe som kan bli problematisk ved Midtlyngutvalgets forslag til endring.

Når utredningen foreslår at vedtak om ekstra tilrettelegging kan fattes uten sakkyndig vurdering, men basert på barnehagens egen saksforberedelse, gjort i samarbeid med PPT, stiller barnehagedirektøren seg spørrende til om man vil kunne sikre forvaltningslovens krav relatert til §17, §24, § 25. Paragrafene omhandler krav om at vedtaket skal begrunnes, bygge på relevant informasjon og sikre forvaltningens utrednings og informasjonsplikt.

Ved utvalgets forslag om "Rett til ekstra tilrettelegging", vil det etter barnehagedirektørens oppfatning, bli komplisert å sikre at spesialpedagogisk hjelp i barnehagen skal være gratis. (jmf. Opplæringsloven § 5.7.3 – fratrekk i foreldrebetaling). Dagens ordning med gratis spesialpedagogisk blir ikke nevnt i utredningen.

Når det i 2011 innføres rammetilskudd til kommunene, vil det i tider med store økonomiske utfordringer, være viktig med et sterkt og tydelig lovverk som ivaretar barn som har rett på spesialpedagogisk hjelp.

## **2) NOU - 18 "Rett til læring", kap.14, boks 14.1. side 162.**

Vedtaket om ekstra tilrettelegging i opplæringen kan fattes uten sakkyndig vurdering, slik det forutsettes i dagens § 5.3 i Opplæringsloven, men basert på barnehagens egen saksforberedelse, gjort i samarbeid med PPT.

### **Høringsuttalelse:**

Det bør foretas en grundig faglig analyse av konsekvensene det vil medføre for barn under opplæringspliktig alder, at vedtak forslås fattet basert på barnehagens egen saksforberedelse, gjort i samarbeid med PPT.

Forslaget kan være positivt relatert til en tydeligere ansvarsfordeling, men krever en omfattende og forpliktende kompetansetilførsel på alle nivåer.

Utvalget åpner opp for at det kan utarbeides en sakkyndig vurdering under følgende forutsetninger:

- det er sannsynlig at det må gjøres avvik fra læreplanen
- skolen ikke har den nødvendige kompetansen
- foresatte og barnehage/skole krever det
- tilretteleggingen vil kunne forutsette større organisatoriske endringer.

Dette er et punkt som tydelig viser at det kan være vanskelig å få tak i hva utvalget mener, når det gjelder barnehage. Her uttrykkes en forskjellsbehandling av barn i barnehage og skole. Det sies for eksempel ikke noe om sakkyndig vurdering og avvik i forhold til det ordinære barnehagetilbudet. Det må også stilles krav til barnehagens kompetanse, ikke bare skolens kompetanse.

Det blir viktig å definere hva som menes med større organisatoriske endringer.

**3) NOU - 18 "Retten til læring", kap.14, boks 14.1, side 162.**

Når tiltak som er satt inn for å bedre læringsutbyttet ikke har ønsket effekt, må barnehage/skole og PPT samhandle om den videre tilretteleggingen.

**Høringsuttalelse:**

Barnehagedirektøren støtter Midtlyngsutvalgets forslag.

Det bør innføres en lovfestet rett til en individuell opplæringsplan for barn som mottar spesialpedagogisk hjelp. Retten bør hjemles i barnehageloven. Pr. i dag er det kun elever i skolen som sikres en slik rett.

**4) NOU - 18 "Retten til læring", kap.14, boks 14.1, side 162.**

Den som har ansvar for gjennomføringen av ekstra tilrettelegging i opplæringen, må ha relevant kompetanse for å møte de utfordringene som ligger til grunn for tilretteleggingen, eks. spesialpedagogisk kompetanse.

**Høringsuttalelse:**

Barnehagedirektøren støtter Midtlyngsutvalgets forslag.

**5) NOU - 18 "Retten til læring", kap.13, boks 13.1, side 154.**

Læringsboka innføres som felles verktøy for tidlig innsats og oppfølging. Boka følger barnets og elevens utvikling, læring og læringsmiljø gjennom barnehage, grunnskole og videregående opplæring.

**Høringsuttalelse:**

Læringsboka kan være et godt verktøy for å sikre kvalitet, ikke minst i forhold til overgang mellom barnehage og skole. Den kan også være et godt dokumentasjons- og rapporteringsverktøy. Bruken av læringsboka kan sikre kvaliteten på foreldresamtalene.

Hvis man velger å ta dette verktøyet i bruk, er et forslag å fokusere på 3 grupper:

- 1) Barn med funksjonsnedsettelse som har behov for ekstra tilrettelegging.
- 2) Barn som sliter på en eller annen måte (gråsonebarna)
- 3) Minoritetsspråklige barn.

Det bør foretas en nøye vurdering av hvilken informasjon som skal gis videre til skolen i form av ei læringsbok, og det må utarbeides en felles forståelse av hvordan boka skal brukes.

Det er viktig at informasjon som blir gitt videre til skolen har en nyttefunksjon for barnet og lærerne, og har et stort fokus på personvern og etiske retningslinjer.

PP-tjenesten uttrykker: "Læringsboka må utformes brukervennlig og rasjonaliserende, og ha samarbeidsstrukturer mellom hjem, barnehage og PPT som sikrer tiltaks kvalitet."

**6) NOU - 18 "Retten til læring", kap.13, boks 13.1, side 154.**

Kommunen får plikt til å sikre språkkartlegging av barn omkring fylte 3, 4 og 5 år. For tospråklige barn må begge språk kartlegges.

**Høringsuttalelse:**

Barnehagedirektøren ser det som positivt at det blir satt systematisk fokus på barns språkutvikling, og støtter at kartleggingen bør skje når barnet er 3 år.

Det er avgjørende at språkkartleggingen følges opp med gode og aktuelle tiltak.

Starter barn i barnehagen på et senere tidspunkt, må kartleggingen gjennomføres

når barnet starter i barnehagen.  
Viktig at tospråklige barn kartlegges på begge språk.

### **7) NOU - 18 "Rett til læring", kap.13, boks 13.1, side 154.**

Dokumentasjons – og rapporteringsarbeid i barnehage og skole, begrenses til det som tjener barnets og elevens utvikling, læring og læringsmiljø. Omfanget av dokumentasjons – og rapporterings-systemer må derfor gjennomgås med sikte på å skape sammenheng og frigjøre ressurser til lærings – og utviklingsarbeid.

#### **Høringsuttalelse:**

Viktig punkt hvor det presiseres at dokumentasjons – og rapporteringsarbeid begrenses til det som tjener barnets utvikling, læring og læringsmiljø. Pedagogene bør ha mest fokus på tiltak og godt pedagogisk arbeid blant barna. PP-tjenesten uttaler: "Barnehageeiers plikt til kontinuerlig og systematisk oppfølging må ikke føre til en praksis med måling og vurdering basert på "forenklede forestillinger om normalitet og avvik. Det er den kliniske vurderingskompetansen og det samarbeidende faglige skjønnet, som må viderutvikles i barnehagen."

### **Spesifikke kommentarer som handler om skolefeltet. NOU 2009: 18. "Rett til læring"**

Utvalget har, etter skoledirektørens mening, levert et solid arbeid innen et stort og vanskelig felt. Det er pekt på hovedutfordringer og gitt over 60 forslag til ulike tiltak.

Utvalgets beskrivelse av nåsituasjonen og tiltak for å endre en uheldig utvikling, støttes i all hovedsak av skoledirektøren.

Vi vil kommentere hovedutfordringene, og de som vi mener er de viktigste forslagene.

#### **- Ensretting og mangel på hensyn til mangfoldet.**

Mye tyder på at skolen i for stor grad er tilpasset en gjennomsnittselev som ikke finnes. Utdanningssystemet er spesielt godt tilpasset en gruppe veltilpassede elever med foreldre som selv har lyktes i utdanningssystemet. I tillegg kan det se ut som at de som arbeider i skolen i stor grad har samme bakgrunn.

Når opplæringen rettes mot "normaleleven" vil de som representerer noe annet få en opplæring som er mindre tilrettelagt og mindre tilpasset deres behov.

Skoledirektøren er enig med utvalget i at normalitetsbegrepet bør utvides og at det normale bør være integrering innenfor fellesskapet. Forskning viser at for store grupper elever med særskilte behov er det å være i et fellesskap med andre oftest bedre enn andre løsninger.

#### **- Ulik forståelse og praktisering av regelverket.**

Det er godt dokumentert at det er store forskjeller i omfanget av spesialundervisning. Antall elever som får spesialundervisning varierer ifra 1-2% til 16-17% innenfor et fylke. Variasjonene er også store innen hver kommune.

Skoledirektøren er enig med utvalget at utfordringen er å sikre relevant faglig kompetanse gjennom hele opplæringssystemet, og at kompetansen er tilstede og tilgjengelig når behovet er der.

I mange tilfeller kan det se ut til at retten til tiltak har mer fokus enn kvaliteten på tiltaket.

#### **- Mangel på samordning og samarbeidskompetanse.**

Utfordringen her er at hjelpeapparatet består av mange instanser med delansvar for tiltak. Skoledirektøren er enig med utvalget i at et tydelig regelverk og felles klare rutiner er en forutsetning for å lykkes. Koordinering av tiltak gjennom en individuell plan, er et annet virkemiddel som det bør arbeides videre med.

- **Forhold knyttet til den spesialpedagogiske innsatsen.**

Bare en del av det som i dag omtales som spesialundervisning, er opplæring utført av personale med spesielle forutsetninger for og kompetanse til å støtte læringen til eleven. Begrepet "spesialundervisning" har et uklart innhold.

Spesialundervisningen settes inn sent, og det er i for stor grad en "vente og se" holding. Finland setter inn omfattende hjelpetiltak tidlig og målrettet mot elever som ikke har tilstrekkelig utbytte av opplæringen for så å kunne redusere innsatsen etter hvert.

I tillegg peker utvalget på at diagnose ikke er en forutsetning for å få spesialpedagogisk eller annen kompetent hjelp.

Synspunktene over støttes av skoledirektøren.

Kommentarer til noen av utvalgets forslag:

**Tidlig innsats og forebygging:**

"Barnehage- og skoleeier får en plikt til kontinuerlig og systematisk oppfølging av barns og elevers utvikling, læring og læringsmiljø. Det utvikles en ressursbank med varierte verktøy som en støtte for barnehager og skoler i oppfølgingen av barn og elever. *Læringsboka* innføres som felles verktøy for tidlig innsats og oppfølging. Boka følger barnets og elevens utvikling, læring og læringsmiljø gjennom barnehage, grunnskole og videregående opplæring."

Skoledirektøren støtter en sterkere forpliktelse til kommunene om tidlig innsats og forebygging. Opprettelsen av en ressursbank som tar utgangspunkt i de mange gode verktøyene for kartlegging og oppfølging, vil styrke arbeidet med å forbedre læringsutbytte. Skoledirektøren støtter, i prinsippet, forslaget om innføring av læringsboka som et felles verktøy for tidlig innsats og oppfølging.

Utvalget har kun behandlet dette tema på et overordnet nivå, og det er foreløpig flere spørsmål enn svar når det gjelder læringsboka. Det trengs et grundig arbeid for å definere hva boka skal inneholde. Det er også viktig at læringsboka ikke kommer "på toppen" av alt arbeidet en lærer skal gjøre. Læringsboka bør i stor grad inneholde ting som allerede er kjent.

**Retten til ekstra tilrettelegging i opplæringen:**

"Retten til spesialundervisning erstattes av en rett til *ekstra tilrettelegging i opplæringen*. Retten utløses som i dag når eleven ikke har tilfredsstillende læringsutbytte. Tilretteleggingen skjer gjennom bruk av personellressurser, materielle ressurser og organisatoriske tiltak. Dersom det er klart hvilken tilrettelegging det er behov for og skole, foresatte og PP-tjenesten er enige om tiltakene, foreslår utvalget at vedtak om ekstra tilrettelegging i opplæringen kan fattes uten sakkyndig vurdering".

Skoledirektøren støtter forslaget om at retten til spesialundervisning erstattes av en rett til ekstra tilrettelegging i opplæringen.

Det overordnede og generelle prinsippet for all opplæring er at opplæringen skal tilpasses evner og forutsetninger hos den enkelte elev. Det er i dagens lovverk et unaturlig skille mellom ordinær opplæring og spesialundervisning. For de fleste elever bør ekstra tilrettelegging være av kort varighet.

Skoledirektøren er enig med utvalget at det ikke er et skille mellom tilpasset opplæring og ekstra tilrettelegging i opplæringen. Det er hele tiden snakk om en opplæring som skal være tilpasset, men for noen elever vil tilpassingen kreve ekstra tilrettelegging. Ekstra tilrettelegging bør ikke automatisk forutsette sakkyndig vurdering. Dersom skole, foresatte og PP-tjenesten er enige om tiltakene, er det ingen grunn til å bruke mye tid og ressurser på

formelle prosedyrer. Dersom foresatte mener tiltakene ikke er gode nok, kan vedtaket påklages.

Forslaget vil også bidra til å frigjøre kapasitet i PP-tjenesten. Tiltak vil kunne settes i verk tidligere uten å vente på at en sakkyndig vurdering foreligger.

Sikkerheten i at det skal utarbeides sakkyndig vurdering dersom det

- gjøres avvik fra læreplanen
- foresatte eller skolen krever det
- eller at tilretteleggingen vil kunne forutsette større organisatoriske endringer

gjør at skoledirektøren støtter forslaget om at retten til spesialundervisning erstattes med rett til ekstra tilrettelegging.

### **Tilpassede og fleksible opplæringsløp:**

”Alle elever i yrkesfaglige utdanningsprogrammer får tilbud om et 2+2-løp uavhengig av om de får læreplass eller ikke. Dersom eleven ikke får plass i lærebedrift, skal fylkeskommunen utvikle et tilbud med to års varighet på linje med opplæring i bedrift, eksempelvis gjennom en elevbedrift. Fylkeskommunene videreutvikler og gjør opplæringsstilbud med avvik fra læreplanen tilgjengelig for elever som ved overgang fra grunnskole til videregående opplæring ikke har forutsetninger for studie- eller yrkeskompetanse.”

Utvalget har under dette punkt flere forslag. Skoledirektøren er enig i at skoleeier bør forsterke rutineene for overganger mellom barnehage, skole og lærebedrifter. Frafallet i videregående opplæring er en stor utfordring, og det bør settes inn tiltak for å hindre at så mange elever faller fra. Skoledirektøren er enig med utvalget i at teorifagene oppleves som lite relevante av elever som helst vil skaffe seg praktisk kompetanse. Et godt forslag er at fylkeskommunen videreutvikler og tilgjengeliggjør konkrete tilbud for elever som ikke har forutsetninger for studi- eller yrkeskompetanse. Et tilbud om et 2+2 løp støttes også.

Det trengs mer fleksibilitet på ungdomstrinnet og det bør legges sterkere vekt på praktisk opplæring for å kunne ta vare på alle elevene. Forsøket med nytt fag, arbeidslivsfag, bør intensiveres.

### **PP-tjenesten og Statped tettere på:**

”Utvalget foreslår en klarere ansvarsfordeling mellom PP-tjenesten og statlig spesialpedagogisk støttesystem (Statped). PP-tjenesten skal være tettere på barnehager og skoler, og videreutvikle kompetanse på læringsmiljø, problematferd og sammensatte lærevansker (områder med høy forekomst). Statped organiseres i fire spesialpedagogiske regionsentre (Sørøst, Vest, Midt og Nord). Disse bistår kommunene med spesialisert kompetanse på områdene syn, hørsel, språk/tale/kommunikasjon, ervervet hjerneskade og omfattende og sammensatte lærevansker. Som en følge av at regionsentrene skal arbeide med områder med lav forekomst, foreslås sentrene/avdelingene for sammensatte lærevansker avvirket i sin nåværende form.”

For Kristiansand er det viktig at det blir en klarere ansvarsfordeling mellom PP-tjenesten og Statped. Statped brukes i liten grad av kommunen, men vi kan se at mindre kommuner har mer behov enn oss.

Det virker naturlig at områder med høy forekomst har fokus hos PPT. I tillegg støtter skoledirektøren utvalgets forslag om at PPT skal være tettere på skolen. Dette kan bl.a gjøres ved at de frigjorte midlene som følger av utvalgets forslag, er foreslått til å styrke PPT i kommunen.

Se egen høringsuttalelse fra PP-tjenesten.

### **Helhet krever tverrfaglig og tverretatlig samarbeid:**

” Bestemmelser om individuell plan

hjemles i barnehageloven og opplæringsloven, og bestemmelsene i dagens særlover om individuell plan harmoniseres i de aktuelle lovverkene. Det innføres rett til én tjenesteyter (personlig koordinator) ved behov for langvarige og koordinerte tjenester. Det foretas en grenseoppgang mellom spesialisttjenesten innenfor opplæringssektoren (spesialpedagogiske regionsentre) og spesialisthelsetjenestene (barne- og ungdomsklinikkene) knyttet til deres ansvar og oppgaver overfor kommunene.”

Skoledirektøren ser læring som en livslang prosess hvor skole, hjem og fritid utgjør viktige arenaer som henger sammen og utfyller hverandre. Hjelp og støtte må derfor henge sammen. Individuell plan kan bidra til å plassere ansvar mellom ulike tjenester og nivåer. Tverretattlig og tverrfaglig samarbeid må styrkes for å gi barnet det beste tilbudet.

### **Økt kompetanse på alle nivåer:**

”Den allmenne kvalifiseringen i relevante grunnutdanninger styrkes ut fra behovet for kompetanse knyttet til ekstra tilrettelegging i opplæringen, herunder spesialpedagogiske emner. Barnehager og skoler skal kunne håndtere utfordringer med relativt høy forekomst, eksempelvis knyttet til begynneropplæring (lesing, skriving, regning) og samspillvansker/psykiske vansker. Profesjonsorienteringen i de disiplinorienterte masterutdanningene styrkes når det gjelder praktisk-pedagogisk orientering, krav til praksis i studiene og rådgivning ved starten av yrkeskarrieren.”

Skoledirektøren er enig i at økt kompetanse er en hovedstrategi for å styrke skolens evne til å skape inkluderende miljøer. Spesielt gjelder dette utfordringer og dilemmaer som har relativt høy forekomst.

Lærerutdanningen må styrkes ved at pedagogiske emner vektlegges tydeligere i den obligatoriske delen. Spesialpedagogisk kompetanse er viktig, ikke bare for segregerte tiltak, men i minst like stor grad i vanlige klasser.

## **Punkt 94/09: Kick - nytt vedtak om støygreiser**



Dato: 06.11.2009  
Saksnr.: 200900290-17  
Arkivkode E: J75  
Saksbehandler: Vegard Vige

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
18.11.2009

## Kick - nytt vedtak om støygrenser

### **Sammendrag:**

I sin behandling av klagesak om de dispensasjoner fra pålagte støykraav som Kick fikk i sommer påpekte Fylkesmannen at kommunen hadde begått saksbehandlingsfeil ved å gjøre endringer i de pålegg om støybegrensning som var gitt til Kick uten at dette var gjort i form av et formelt vedtak.

For å rette på denne feilen fremmes derfor nå en ny sak for å kunne gi et nytt pålegg om støybegrensninger til erstatning for det eksisterende vedtak fra 2006.

### Forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i kommunehelsetjenestelovens § 4a-8 pålegges Kick å sørge for at lydnivået utenfor soveromsvinduene til naboer i samme kvartal, som resultat av virksomheten til Kick, ikke overstiger 47 dBA i tidsrommet kl 23.00 – 07.00.
2. Virksomheten må gjennomføre de nødvendige driftsmessige, tekniske og bygningsmessige tiltak for å sikre at dette overholdes, og dokumentere at dette gir den fornødne effekt ved å gjennomføre en ny støymåling fra en uavhengig virksomhet med spesiell kompetanse på slik støyvurdering.
3. Dokumentasjon på at dette er gjennomført fremlegges for kommunen senest 1. februar 2010

Lars Dahlen  
Helse- og sosialdirektør

Vegard Vige  
kommuneoverlege

**Bakgrunn for saken :**

Formannskapet vil i hht Bystyrets vedtak i sak 50/09 senere få seg forelagt alle saker der det de siste 5 år er gitt pålegg hjemlet i kommunehelsetjenestelovens bestemmelser om miljørettet helsevern, og vil da få anledning til en grundig gjennomgang av bakgrunnen for Kick-saken. I denne sammenheng gjengis kun de forhold som er av betydning for å kunne fatte et nytt vedtak om støygrenser .

**Pålegg om støybegrensning:**

Kick Cafe ble i 2006, på bakgrunn av over 20 års konflikt med naboene i leilighetene som ligger i samme kvartal, og på bakgrunn av gjentagne støymålinger som viste høyt støynivå nattetid, gitt et pålegg om å sikre at støynivået utenfor naboenes soveromsvindu i tidsrommet 22.00 – 06.00 ikke oversteg 35 dBA. Denne grenseverdien ble satt i henhold til gjeldende faglige anbefalinger. Dette pålegg ble klaget inn for Fylkesmannen, som i 2007 stadfestet kommunens vedtak, og det vedtaket er derfor endelig og kan ikke omgjøres uten at saken gis en ny behandling. En ny behandling krever at det er tilkommet vesentlige nye momenter i saken.

**Oppfølging av pålegget, og endring av støygrense og tidspunkt:**

I løpet av kommunens oppfølging av at Kick rettet seg etter dette vedtaket fremkom at bakgrunnsstøynivået i bakgården, ved gjentagne anledninger, var blitt målt til å ligge mellom 45 – 50 dBA. Virksomheten ba om råd i forhold til hvordan de da skulle forholde seg til en støygrense på 35 dBA. De fremmet en søknad om endring av denne støygrensen, vedlagt en faglig vurdering fra konsulentfirmaet Sinus AS som har spesiell kompetanse på støy og støyvurderinger. Sinus påpekte at det ikke er praktisk mulig å dokumentere om Kick overholder den vedtatte grense på 35 dBA når bakgrunnsstøyen er såpass mye høyere.

Kommuneoverlegen skrev derfor i et brev til virksomheten at kommunen ville anse dokumentasjonen som god nok når Kick kan dokumentere at lydnivået holdes under 47 dBA. Poenget med dette var ikke å redusere kravet til støybegrensning til Kick, men kun å sette en grense det var praktisk mulig å kontrollere, og slik at Kicks virksomhet ikke skulle medføre noen økning av lydnivået nattetid sett i forhold til bakgrunnsstøyen. Vurderingen var at hensynet til å beskytte naboene mot søvnforstyrrende og dermed potensielt helseskadelig støy var like godt ivaretatt så lenge Kick ikke medførte noen økning av lydnivået i forhold til bakgrunnsstøyen.

Videre ble det en diskusjon om klokkeslett. Miljørettet helsevern fant det rimelig å endre tidspunktet for når støybegrensningen skulde gjelde fra klokka 2200 til 2300. Denne endring har bakgrunn i at tidligere faglige retningslinjer definerte natta til å omfatte tidsperioden 22.00 – 06.00, mens nyere retningslinjer gjennomgående benytter perioden 23.00 – 07.00.

Dette gjelder T14/42 retningslinje for støy i arealplansammenheng som ble utgitt den 26.1.2005. Norsk standard NS 8175, er det sentrale dokument for definisjon av støygrenser i Norge, og vises til i veiledningsdokumenter både fra Statens forurensningstilsyn og fra Nasjonalt folkehelseinstitutt, som er de to statlige fagorgan med ansvar for støy. NS 8175 ble revidert i 2008, definerer også natta til å være fra klokka 2300 til 0700, og denne definisjonen er i samsvar med europeisk standard for utendørs støy.

Begge disse endringene – flytting av støygrensen fra 35 dBA til 47 dBA, og endring av tidspunktet begrensningen skulle gjelde fra 22.00 – 06.00 til 23.00 – 07.00 – var ment som en rent praktisk tilpasning i oppfølgingen av det vedtaket som var gjort i saken.

Fylkesmannen har imidlertid behandlet den klage Kicks naboer fremmet på et antall dispensasjoner som ble gitt Kick i sommer fra gjeldende støykrav, og påpeker i den sammenheng at dette er en formell saksbehandlingsfeil. Kommunen har ikke anledning til å gjøre slike endringer etter at det er gjort et formelt vedtak, som er stadfestet av Fylkesmannen, og dermed er endelig og sluttbehandlet.

En slik endring krever at kommunen behandler saken på nytt, og fatter et nytt vedtak med ny klageadgang for alle impliserte parter

**Kommuneoverlegens vurdering, og tilråding om nytt vedtak:**

Støy som regelmessig og over tid forstyrrer nattesøvnen har et betydelig potensiale for å forårsake helseskader. Den aktuelle type støy, primært fra musikkavspilling i klubblokalet til Kick, kan dels hindre innsovning og dels føre til endringer i søvnmønster og kunne føre til oppvåkninger i løpet av natten.

Dette kan gi en lang rekke ulike stressreaksjoner og konsekvenser både for fysisk og psykisk helse, sosial deltakelse og trivsel, med blodtrykksøkning, nedsatt konsentrasjonsevne og arbeidsevne, økt irritabilitet, og i neste omgang mulighet for psykiske reaksjoner og kroppslige sykdommer som diabetes og hjerte/karsykdommer. Det er derfor av vesentlig betydning å sikre naboene til Kick mot skadevirkninger av søvnforstyrrende lydnivå.

Det er store individuelle variasjoner i hvor plaget ulike mennesker blir av et bestemt lydbilde, og det er ikke mulig å stille krav til en virksomhet ut fra ulik individuell sårbarhet hos naboene. Anbefalingen er derfor å følge de faglige anbefalinger om støygrenser, som tilsier en grense på 35 dBA målt utenfor soveromsvinduet, hvilket vil gi 5-7 dB lavere lydnivå inne i soverommet med vinduet på gløtt, og å sette tidsrommet til perioden 23.00 – 07.00.

På grunn av et bakgrunnsstøynivå i den aktuelle bakgård på 45-50 dBA er det ikke praktisk mulig for Kick å dokumentere om man eventuelt overholder en slik grense, og ved å sette grensen virksomheten skal dokumentere at de holder seg under til 47 dBA så sikrer man at virksomheten ikke bidrar til å øke bakgrunnsstøynivået, og dermed ikke bidrar til å øke den støybelastning naboene blir utsatt for.

Uansett er denne saken en god illustrasjon på en situasjon som har oppstått fordi det i forhold til arealplanlegging ikke er gjort gode nok avklaringer før driften ble satt i gang, og der 2 i prinsippet uforenlige tiltak er plassert side om side; boliger der innbyggerne har behov for nattero, og et konsertlokale/diskotek med behov for å ha aktivitet og høyt lydnivå nattetid. En støymessig fullgod løsning ville kreve at enten boligene eller Kick ble fjernet. Dette ville imidlertid bli svært inngripende og gi store økonomiske, praktiske og personlige konsekvenser for dem det ville gå ut over. Disse konsekvensene ville ikke stå i et rimelig forhold til den helsegevinst som ble resultatet.

Det er ikke mulig å gjøre et vedtak i en slik sak som gir en fullgod løsning for begge parter. Det at Kick nå har gjennomført en lydisolering av bygget, bør kunne føre til at de klarer å overholde et støykrav på 47 dBA og likevel gjennomføre de aktiviteter som er naturlig for virksomheten også etter kl 23.00. Et slikt støykrav vil, for naboene, bety at de ikke får noen merkbart økt støybelastning i forhold til den bakgrunnsstøy som eksisterer uavhengig av virksomheten i Kick.

Det kommuneoverlegens oppfatning at den beste praktiserbare løsningen er å fatte følgende vedtak:

Kick pålegges, med hjemmel i kommunehelsetjenestelovens § 4a-8, å sørge for at lydnivået utenfor soveromsvinduene til naboer i samme kvartal ikke overstiger 47 dBA i tidsrommet 23.00 – 07.00 hver dag. Kick pålegges videre å dokumentere, etter at lydisolering av bygget er fullført, ved en beskrivelse av egne driftsrutiner og ved ny støyutredning at dette lydkrav overholdes.

**Klageadgang:**

Begge parter, dvs Kick, som blir gitt et pålegg, og naboene som har rett på nødvendig helsehjelp i form av miljørettet helsevern, har i henhold til kommunehelsetjenestelovens § 4a-12 rett til å klage et vedtak inn for Fylkesmannen.

Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og klagefristen settes til 3 uker etter at vedtaket er fattet.

# **Punkt 95/09: Lumberområdet - endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 206 hør debatten

kart teg

plankart

SKMBT høringsuttalelse Lumber

Høringsuttalelse KDPLumber

Planbeskrivelse 24 04 2009

NVE Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag

høringsuttalelse elkem

epost høringsuttalelse

bestemmelsene endret etter høring

Vedlegg

Hoveddokument

HØRINGSUTTALELSE KOMMUNEDELPLAN, SAKSNUMMER 200704003

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

ester.stray-200704003

Kommunedelplan for Vågsbygd, saksnr. 200704003-30/HG

Hoveddokument

Hoveddokument

Hoveddokument

Høringsuttalelse KDPLumber

Hoveddokument

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - Lumberområdet - endring - til uttalelse

Hoveddokument

Hoveddokument



Dato: 05.11.09  
Saksnr.: 200704003-47  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Hilde Gulbrandsen

**Saksgang**  
Formannskapet  
Bystyret

**Møtedato**  
18.11.2009  
23.11.2009

## Lumberområdet - endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - sluttbehandling

### Sammendrag:

Saken gjelder endring av planformål på deler av Lumberområdet. Utgangspunkt er bystyrevedtak om å se på deler av kommunedelplanen på nytt for å legge til rette for næringsutvikling.

Planforslaget er hørt i to alternativer. Disse skiller seg fra hverandre ved omfang av boliger.

Det er kommet 15 høringsuttalelser, hvorav de fleste anbefaler alternativ to, med relativt få boliger. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i saksframstillingen.

Planendringen er behandlet etter gammel plan- og bygningslov og dette gjenspeiles i planformål og henvisninger til paragrafer.

Rådmannen vektlegger behov for næringsarealer og nærhet til eksisterende prosessindustri og anbefaler følgende

### forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, alternativ 2 slik det framgår av plankart datert 06.02.2009. Tilhørende bestemmelser, sist revidert 03.11.09 vedtas.
2. Bystyret ber om at rådmannen legger fram en næringsstrategisk vurdering av fordeling mellom kontor og industri på K/I-5 før reguleringsplan for området legges ut på høring. Vurderingen skal også svare på nødvendig omfang av indistrikai på Lumber.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

**Trykte vedlegg:**

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Plankart datert 06.02.2009

Planbestemmelser datert 03.11.09

Høringsuttalelser, 15 stk.

**Utrykte vedlegg:**

Alternativ 1

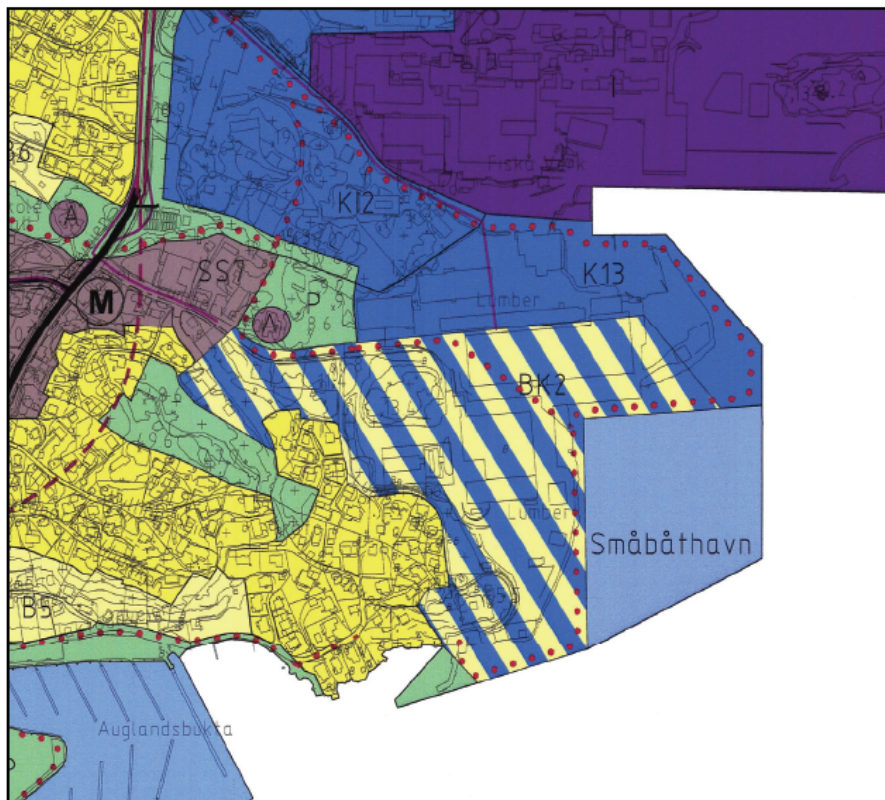
Opprinnelig kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd

Øvrige dokumenter i saksmappe, KRISS 200704003

Bakgrunn for saken :

Bystyret behandlet gjeldende kommuneplan den 21.09.05. I forbindelse med denne behandlingen fattet bystyret også vedtak om å revurdere arealdisponeringen for Lumberområdet vedtatt i kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Bystyret vedtok at nye formål bør være nærings- og offentlige formål.

Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Endring av kommunedelplaner skal alltid behandles etter forskriften.



*Kartutsnitt – gjeldende plan (kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd)*

Det er området BK2, avsatt som bolig/næring i gjeldende kommunedelplan som er vurdert endret. Grunnlag for dette framgår av planprogrammet, som ble vedtatt av formannskapet 06.02.08.

I den gjeldende kommunedelplanen er det lagt inn en ny småbåthavn i tilknytning til Lumber. Tanken bak denne lokaliseringen var at det ikke var behov for dypvannskaia på Lumber og at man heller ikke så behov for den i fremtiden. Behovet for båtplasser er økende. Med nye boliger på Lumber var det naturlig å utvikle en småbåthavn istedenfor. Området for ny småbåthavn er tatt med i planarbeidet for å se arealet i sammenheng med eventuell endring av arealbruken på land.

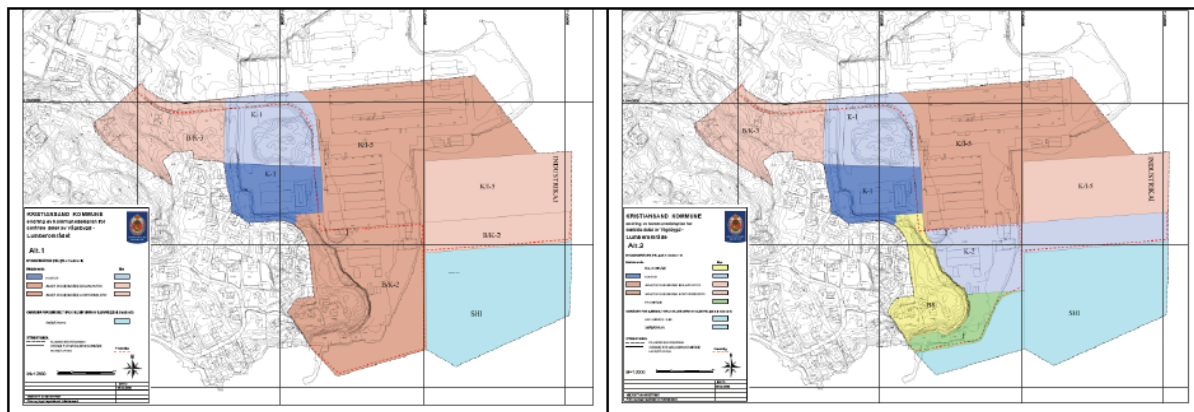
Forslag til endring er utarbeidet av Plan- og utredningsstaben hos Teknisk direktør. Hensikten med planarbeidet har vært å revurdere arealdisponeringen på Lumberområdet med tanke på å øke tilgangen av næringsarealer og unngå å introdusere konflikter med Elkems industriutvikling.

### **Planens innhold**

Endringsforslaget er utarbeidet med samme detaljeringsgrad som gjeldende kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. Det betyr at det ikke er vist samleveier,

interne veier og gang/sykkelveier på plankartet. Det er heller ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad eller fordeling mellom kontor og industri eller bolig der det er benyttet kombinerte formål. Dette må skje i etterfølgende reguleringsplan.

Planforslaget er hørt i to alternativer. Disse skiller seg fra hverandre sør i planområdet, der alternativ 1 åpner for bolig i kombinasjon med kontor, mens alternativ 2 ikke åpner for bolig annet enn oppe på høyden, og med lav utnyttelse. I alternativ 2 er det også lagt inn et friområde som buffer mellom næring og friområde med badeplass. Begge alternativene har i tillegg et område for kombinerte formål bolig/kontor vis-à-vis Amalienborg.



*Planalternativene*

Det har vært en omfattende dialog knyttet til formål mellom kommunen og grunneier, og grunneier har stilt egne utredninger til disposisjon. Det har også vært dialog mellom grunneier og Elkem som nabo. Forhandlinger om felles uttalelse førte ikke fram.

Teknisk direktør har oppfattet at dialogen i stor grad dreier seg om kjørevei, omfang av boliger og ekspansjonsmuligheter for Elkem.

Alternativ 1 er det alternativet som svarer best på Lumber AS sine ønsker om utvikling. I dette alternativet er til sammen 47,6 daa foreslått til bolig/kontor. Rene næringsområder utgjør 81,8 daa.

I alternativ 2 er det forsøkt å ivareta Elkem sine ønsker om utvidelse, og likevel gitt Lumber et potensial for utbygging av boliger i område B/K-3. Kombinert formål kontor/industri er det samme som på K12 og K13 i kommunedelplanen. Disse er ikke vurdert endret.

Fordi forslag til endring beholder samme dataljering som opprinnelig kommunedelplan tar ikke planen stilling til fordelingen mellom industri og kontor innenfor område K/I-5. I teorien kan området bli et rent industriområde eller et rent kontorområde. Planforslagene inneholder med andre ord en usikkerhet med hensyn til hvilke deler av et framtidig ekspansjonsbehov for Elkem som vil kunne dekkes på Lumber. Etterfølgende reguleringsplan må ta stilling til fordeling mellom de aktuelle formålene.

Gjeldende plan hjemler en viss utfylling i sjø. Gjennomførte undersøkelser viser at det er mulig å realisere betydelig større utfylling enn i vedtatt kommunedelplan. Samlet volum er anslått til 1.4 mill m<sup>3</sup>. Setningsforløpet er imidlertid usikkert og må vies oppmerksomhet ved regulerings- og byggeplanlegging. Utfyllingen berører antydnet grense for gyteområde for fisk.

### **Næring**

I kommunedelplanen er det lagt en "bufferzone" mot Vågsbygdveien og Lumberområdet med formål Kontor/lettindustri. Området som ligger mellom Lumber og Elkem (K/I-3) omfattes ikke

av denne endringen og beholdes med dette formålet (kontor/industri). Det er samme formål som legges inn på den østlige delen av Lumber. Størrelsen på området er lik i de to alternativene.

I begge alternativene legges det inn en buffersone med rent kontorformål (område K1) mellom kontor og industriformål og bolig/kontorformål (B/K-3). Felles for begge alternativene er at det i bestemmelsene stilles krav om høy førsteetasje for å sikre at byggene er egnet for produksjonsvirksomhet. Endring i forhold til gjeldende plan er at bolig utgår fra kombinert formål K/I-5 og K-1.

### **Bolig**

Det som er likt i begge alternativene er bolig kombinert med kontor i vestre del av planområdet, dvs. langs øvre del av Lumerveien. Området grenser inntil sentrumsformål. Landskapsmessig er delområdet egnet for lavere bebyggelse, tilpasset eksisterende boligområde og naboskapet til Amalienborg med parkanlegg. Boliger her vil få gode kvaliteter med nærhet til sjøen, bussmetro og offentlig og privat service (butikker, skole, barnehage m.m.)

I alternativ 1 er det lagt inn et kombinert bolig- og kontorområde ved sjøen, B/K- 2. Dette området har flotte kvaliteter med sjøutsikt og gode solforhold. I kommunedelplanen er det regulert fremtidig friområde der det i dag er privat småbåthavn. Dette friområdet vil ligge vegg i vegg med boligområdet, og gi beboerne ypperlige bademuligheter rett ved boligen.

I alternativ 2 er det skilt mellom bolig og kontor. Boligformål følger terrenget slik at det høyereliggende plataået er boligformål. Skillet gjøres for å unngå konflikt mellom næring og boliger. Det legges inn et kontorområde som buffer mot eksisterende boligområde. Innenfor formålet bolig inngår lekeplasser med mer i tråd med kommunens normaler. For alternativ 1 må det også settes av tomt til barnehage innenfor området B/K-2. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

### **Dypvannskai**

Dypvannskaia foreslås beholdt i området i begge alternativene, men flyttet, for å åpne opp for muligheten til å fylle i sjø og på den måten skape mer byggegrunn. Det er stilt krav om kaifront i bestemmelsene til planen.

### **Småbåthavn**

Formålet småbåthavn foreslås opprettholdt, men har fått ny plassering som følge av større utfylling. Avgrensing mot dypvannskai må ivaretas i reguleringsplan.

### **Kyststi og friområde**

Trasé for kyststien er ivaretatt, men lagt om i tråd med den nye situasjonen. Stien er lagt slik at den ikke kommer i konflikt med drift av dypvannskai, men for øvrig langs kaifront og fylling. Eventuell industriutvikling innenfor K/I-5 vil representere en konflikt med kyststi og fri ferdsel. Det er derfor ikke lagt inn noen forbindelse over K/I-5. Dette er en endring i forhold til vedtatt kommunedelplan.

Innenfor planområdet i sørvest er det lagt til rette for sammenhengende kyststi mot Augland, som i gjeldende kommunedelplan.

I alternativ 2 er det lagt inn et lite friområde i sør. Dette er tenkt som en buffer mellom K-2 og allerede vedtatt friområde utenfor planområdet. Det vil også kunne fungere som en visuell overgang når det gjelder fjernvirkning fra sør og sørøst.

### **Dagens situasjon**

Lumber er et tradisjonelt industriområde ved sjøen, og var opprinnelig et sagbruk. Fabrikken drev med sponplate- og finérproduksjon. Samlet utgjør Lumber næringspark 32 000 m<sup>2</sup> bygningssmasse, som leies ut til et bredt spekter av virksomheter.

Både grunneier Lumber as og nabo Elkem as arbeider med reguleringsplaner for egne arealer. De to store aktørene har ikke samme ønske om utvikling for området idet grunneier ønsker et betydelig innslag av boliger, mens Elkem som nabo ønsker arealene ved sjøen tilrettelagt for industrivirksomhet og ingen boliger i området. Dette er grunnlaget for at planendringen fremmes i to alternativer, som begge møter bystyrets bestilling om mer næringsarealer på bekostning av boliger.

### **Veikapasitet**

I dag legger kapasiteten på Vågsbygdveien begrensninger på utbyggingsvolum i bydelen Vågsbygd. Til våren påbegynnes utbygging til 4-feltsvei på strekningen fram til Lumberkrysset. Når denne parsellen er ferdig, ventes køproblemene å bli mindre. I dialog med Lumber as er det gjort trafikkberegninger som viser at Lumberkrysset kan håndtere hele utbyggingen som er hjemlet i foreliggende planendring. Trafikkberegninger er imidlertid beheftet med stor usikkerhet, og den benyttede programvaren gir systematisk noe (for) høy kapasitet.

Teknisk direktør er opptatt av å skape robuste og fleksible trafikk-løsninger for Lumber og resten av bydelen. Han har derfor konkludert med at det er viktig å opprettholde en korridor for en ekstra veiforbindelse mellom Lumberveien og Fiskåkrysset. I vedtatte planer finnes to aktuelle traséer: en som følger Fiskåveien gjennom Elkems område og en som ligger parallelt med Vågsbygdveien. Se planbeskrivelsen for nærmere omtale. Det er ikke nødvendig for denne planendringen å ta stilling til hvilken trasé som må holdes åpen, men det er etter teknisk direktørs vurdering en forutsetning for det aktuelle utbyggingsvolumet at Elkems pågående reguleringsarbeid opprettholder muligheten for å etablere avlastingsveien når behovet oppstår.

Rekkefølgekrav til veikapasitet anbefales beholdt, men omformuleres og innslagspunktene justeres.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Det kom inn 10 merknader til melding om oppstart av planarbeid. Viktige stikkord fra merknadene er adkomstvei, forurensing i grunn, risiko- og sårbarhet, biologisk mangfold i sjø, bussmetro og passasjergrunnlag, grøntdrag, buffersone mellom bolig og industri, utfylling i sjø, omfang av boliger, småbåthavn, offentlige formål, utnyttelsesgrad og ulike næringsformål.

Jaktodden vel var kritisk til at man tilsidesetter en demokratisk prosess ved å endre vedtatt kommunedelplan.

### **Innspill underveis**

Grunneier og Elkem ble invitert til å oppdatere sine innspill og gi egne foreløpige konklusjoner før endelige planforslag ble utarbeidet.

**Lumber** viser til arbeid med reguleringsplan for eget område og gjennomførte analyser av trafikkskaping, forurensing i sjø og geoteknikk. Har følgende ønsker for planområdet:

- det legges til rette for utfylling i sjø
- 300 boliger i sør og 130 i vest
- 90.000 m<sup>2</sup> næring, danner skjerm mot Elkems industrivirksomhet. Formål: kontor, lager og kombinerte næringsformål
- ikke større varehandel i konflikt med senterstruktur eller Vågsbygd senter.
- sikre tilstrekkelig kaifront for av- og pålessing
- felles parkeringsanlegg for næring og båthavn

**Elkem** viser til bedriftens historie, teknologiutvikling og konkurransesituasjon. Understreker at det er avgjørende at kommunen gir forutsigbare rammebetingelser når det gjelder

infrastruktur og tilgang på areal. Tilkjenne gir behov for ekspansjonsareal på Lumber på 100 daa., inkludert et behov for utfylling i sjø på 20 daa, samt behov for dypvannskai. Vil dekke behov for kontor, lettere industrivirksomhet, administrative bygg og funksjoner på egen grunn og ønsker arealene på Lumber sikret til videre industrisatsing.

## **Oppsummering innkomne merknader i høringsrunden**

### **Fiskå skole, elevrådet (dok 32)**

Anbefaler alternativ 2 og er opptatt av sikring av badeplasser.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Det er en eksisterende badeplass innenfor BK-2 i vedtatt plan. Denne er vist med planformål bolig/kontor i gjeldende plan, mens bryggeanlegg og båtplasser er vist som friområde. Alternativ 1 er lik gjeldende plan på dette området, mens alternativ 2 inneholder et friområde langs sjøen i sør.

### **Norsk sjøfartsmuseum (dok 33)**

NSM minner om stanse- og meldeplikten som inntreffer dersom det påtreffes kulturhistorisk materiale. Har ingen merknader utover det.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Må tas til etterretning.

### **Samfunnsmedisinsk enhet (dok 35)**

Fokuserer på grønne buffere og støy. Mener det er viktig å foreta en full helsemessig konsekvensanalyse ved enhver utvidelse av industriområder i Vågsbygd. Viser til nasjonale føringer og forurensingsloven.

### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør viser til forskriften for konsekvensutredninger og mener utredningsplikten er oppfylt. Etterfølgende reguleringsplan vil fastsette bruk i mer detalj. Spesielt for kombinerte formål kontor/industri må helsemessige konsekvenser i form av støy- og forurensingsbelastning og lignende gjennomføres på tiltaksnivå, når fordeling mellom tillatte formål fastsettes og det er kjent hva slags aktivitet det tilrettelegges for. Teknisk direktør vil minne om at FoU-virksomhet har en helt annen profil enn tradisjonell produksjonsvirksomhet. Dersom hele området tilrettelegges for kontor vil det etter teknisk direktørs vurdering neppe være behov for de samme konsekvensvurderingene som ved fabrikketableringer.

### **Norges vassdrags- og energidirektorat (dok 36)**

Mener det i kommunedelplanen bør utføres vurderinger av grunnforholdene og eventuelt avmerke potensielle fareområder i planen, også for landområder. Nærvær av kvikkleire og marine avsetninger gir særskilt grunn til å vurdere skredfaren nærmere.

### **Teknisk direktørs kommentar**

KI-5 og BK-2/K-2 og F ligger delvis på fylling som igjen ligger på marine avsetninger, slik at det for disse områdene virker naturlig å kreve undersøkelser av potensiell rasfare som del av en reguleringsprosess. Forslag til formulering er lagt inn i bestemmelsene og merket med blått.

### **Statens vegvesen (dok 37)**

Påpeker en uklarehet i bestemmelsene om veikapasitet og påpeker at gjennomført kapasitetsberegning er basert på en løsning som vegvesenet ikke har godkjent. Påpeker at

vegvesenet vil stille rekkefølgekrav om bedre kapasitet på Vågsbygdveien ved behandling av reguleringsplan for området. Dette vil gjelde boliger som ikke inngår i utbyggingsprogrammet.

Er enig i teknisk direktørs vurdering av behov for robusthet i veisystemet og finner det ikke forsvarlig å fjerne vedtatte traséer for lokale samleveier.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør foreslår å endre formuleringen i bestemmelsen for å fjerne uklarhet. Rekkefølgekrav om bygging av ny Vågsbygdvei fram til og med Lumberkrysset legges også inn. I praksis vil dette neppe ha stor betydning idet anleggstart for veiprojektet er fastsatt til våren 2010.

Teknisk direktør registrerer videre at vegvesenet gir administrasjonen tilslutning når det gjelder behov for å beholde trasé for parallellvei.

#### **Kystverket (dok 38)**

Ser behov for å ha tilgjengelig infrastruktur for sjøtransport. "I den grad planarbeidet gir god tilrettelegging for bruk av dypvannskaia, ser vi det som formålstjenlig at problemstillinger knyttet til støy, bakarealer for havnevirksomheten og manøvreringsforhold ved bruk av kaia belyses". Gjør oppmerksom på at tiltak langs land og ut i sjø må behandles etter havne- og farvannsloven.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Det foreslås ingen ytterligere utredning på dette plannivået.

#### **Fylkesmannen i Vest-Agder (dok 39)**

Anbefaler alternativ 2 på grunn av friområde i sør og tilrettelegging for allmennheten. Anbefaler videre en rekkefølgebestemmelse om at det må søkes Fylkesmannen om tillatelse etter forurensingsloven og forurensingsforskriften før utfylling kan skje. Gir råd om at det stilles krav om universell utforming fordi kommunedelplan gjelder foran kommuneplan.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Rekkefølgekrav om tillatelse etter forurensingsloven og forurensingsforskriften er innarbeidet.

Når det gjelder universell utforming tenkes dette løst ved at ny kommuneplan vil gjelde foran eksisterende kommunedelplaner. Dette vil gi en annen ryddighet enn om universell utforming innføres som planpremiss bare for deler av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd.

#### **Solodden velforening (dok 40)**

Har en gjennomgang av delfelt i begge alternativene og er opptatt av buffer mot boliger, å beholde lekeplass/friområde innenfor B8 og B/K-2 og anbefaler max byggehøyde på kote 14 for K2. Ønsker erstatningsbåtplasser i SH1 og at dagens adkomst til båt- og badeplass innenfor F erstattes med kyststien. Henstiller om at det ikke legges støyende eller forurensende industri på Lumber og at det tas hensyn til eksisterende og nye boliger. Ber om en begrensning i areal til Elkem.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen av alternativene beslaglegger nye friområder eller lekeplasser. Det aktuelle området ligger innenfor BK-2 i gjeldende plan og er gitt kombinert formål bolig og kontor.

Teknisk direktør har valgt å beholde samme detaljeringsnivå på forslag til endring av kommunedelplanen som på de delene som ikke er gjenstand for revisjon. Bestemmelser om utnyttelsesgrad, høyder og fordeling mellom formål i kombinerte områder er derfor ikke foreslått. Beslutningen utsettes til reguleringsnivå med større krav til detaljering.

Erstatning for bortfall av båt plasser er et privatrettslig forhold, som ikke omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser.

Planen tar ikke stilling til hvem som skal utvikle området, men teknisk direktør mener begge planalternativene tar rimelig hensyn til naboskapet i et så sentralt område.

#### **Fiskåtangen velforening (dok 41)**

Anbefaler alternativ 2 og argumenterer med at buffersonen mellom Elkem og Fiskåtangen er under press. Mener et eksisterende industriområde er bedre egnet for Elkems ekspansjonsbehov enn Kjeholmen og buffersonen mot boligene på Fiskåtangen.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen.

#### **Vågsbygd vel (dok 42)**

Er opptatt av landskapsprofiler, grøntdrag, grønne forbindelser, strandpromenade og kyststi og veiforbindelse fra Vågsbygdveien til Lumber.

En arm av kyststien ønskes lagt i vestkanten av område K-1 og langs sjøen. Sti mellom Jaktodden og Lumber må gjenåpnes.

Ønsker avkjørsel til Lumberområdet fra Fiskåkrysset og trekker fram potensialet for kulturbasert næring omkring Amalienborg.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Deler av uttalelsen gjelder forhold som ligger utenfor planområdet for endringen.

Veikapasitet er omtalt foran, og teknisk direktør ser fordeler ved å lede trafikk fra Lumber over Elkems område til Fiskåkrysset. En ulempe er imidlertid at offentlig vei gjennom Elkems område vil styre hvor gjerde og port kan etableres for den delen av Elkems virksomhet som av sikkerhetshensyn eller annet må ha adgangskontroll. Dette er et argument for at denne forbindelsen fortrinnsvis bør ligge nær Vågsbygdveien, for eksempel som vist i kommunedelplanen for Vågsbygdveien.



**Elkem (dok 43)**

Viser til bedriftens konkurransesituasjon og mener det er avgjørende at kommunene bidrar til forutsigbare rammebetingelser når det gjelder infrastruktur og tilgang til tomtearealer. Mener det er kortsiktig å regulere sentrale næringsområder til andre formål enn de som kan sikre videre industrisatsing.

Anbefaler alternativ 2, fortrinnsvis med industri, eventuelt noe kontor innenfor K/I-5. Boligbygging bør begrenses til B/K-3. Småbåthavn må skjermes mot innseiling til industrikai.

Beskriver at solcellefabrikken omfattes av storulykkesforskriften.

Påpeker at veitrasé fra Fiskåkrysset til fabrikkområdet på Lumber er fanget opp i generalplanen for Elkem og at den andre traséen parallelt med Vågsbygdveien søkes regulert bort. Argumenterer med manglende behov.

**Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør er uenig i vurderingen av behov for parallell vei. Se nærmere om begrunnelse i planbeskrivelse/konsekvensutredning. Minst en korridor bør holdes åpen for et framtidig behov for økt veikapasitet. Plassering av korridoren kan diskuteres.

**Fiskeridirektoratet (dok 44)**

Finner å kunne gå inn for etablering av småbåthavn som foreslått på vilkår av at det gjøres tiltak for å redusere mulig forurensing og anlegget utformes for å opprettholde god vannkvalitet.

Aksepterer omfang av utfylling og tildekking/uttak av forurensete masser på vilkår av at mudring og utfylling ikke skjer i perioden januar – mai, at spredning av forurensete masser unngås og at mudrede masser deponeres på godkjent plass.

Imøteser informasjon om den videre saksgang.

**Teknisk direktørs kommentar**

Bestemmelse om prosesskrav til fylling og mudring er innført.

**Forbrukersamvirket Sør BA (dok – 45)**

Ønsker at lokalveitrasé fra Fiskåkrysset til Lumberkrysset i kommunedelplan for rv456 skal utgå fordi den vanskeliggjør utnyttelse av eiendommene Lumerveien 5-9, som forbrukersamvirket eier og har tatt opp til regulering.

**Teknisk direktørs kommentar**

Se kommentar til Elkems uttalelse.

**Lumber as (dok 46)**

Mener alternativ 1 bygger på de prinsippene området bør planlegges ut fra. Mener området bør utvikles med utbant preg og blanding av næring og bolig. Argumenterer med størrelse og sentral plassering. Foreslår at området utvikles som et fremtidsrettet og klimavennlig utbyggingsområde og nevner muligheten for å bli et pilotprosjekt i Fremtidens byer. Følgende planprinsipper nevnes: kombinasjon av næring og bolig ved sjøen som konkurransefortrinn, utvidelsesmuligheter for Elkem (kontorer og forskning) med adkomst over Elkems område, god grønnstruktur og kyststi, småbåthavn, barnehage, dypvannskai, fellesanlegg for parkering og høy utnyttelse.

Påpeker at området eies av en grunneier og at dette gir muligheter for å sikre utvikling i henhold til prinsippene over. Viser til pågående reguleringsarbeid, som gir rom for 430

boenheter og 90.000 m2 næringslokaler. Dette er en økning i forhold til gjeldende plan og Lumber mener en dermed har svart på Bystyrets ønske om mer næring.

Anbefaler alternativ 1 og ber om en rask behandling.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Teknisk direktør er enig i de fleste forslagene fra Lumber som grunneier. Gjenstående problemstilling er om boliger vil representere en for stor begrensning for framtidig industriutvikling på Elkems eiendom og eventuell ekspansjon inn på Lumberområdet.

#### **Vest-Agder fylkeskommune**

Gir en sterk tilråding til at alternativ 2 velges. Mener dette vil gi et etablert næringsområde et løft i form av nyetableringer og mulighet for videreutvikling av virksomheter.

Mener forslag til endring er godt utredet.

#### **Teknisk direktørs kommentar**

Ingen

### **TEKNISK DIREKTØRS SAMLEDE VURDERING**

#### **Vurdering av planforslaget**

##### **Utredningsplikten**

Teknisk direktør vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Utredningsplikten vurderes oppfylt.

##### **Måloppnåelse**

Begge planalternativene bedrer arealreserven for næringsarealer ved at bolig utgår som formål i deler av planområdet (B/K3 er blitt mindre) og ved at det åpnes for betydelig større omfang av utfylling i sjø.

Alternativ 2 gir rom for industriutvikling på Lumber i tråd med Elkems signaler om behov for arealsikring av tomt for ny fabrikk. Fordeling mellom kontor og industri er ikke gitt, men potensialet for konflikt med naboskapet i form av støv, støy, forurensing og begrensning av tilgang til sjøen er størst for dette alternativet.

Alternativ 1 skiller seg fra 2 ved at kombinasjonen bolig/kontor beholdes i sør, stort sett som i gjeldende plan. Konfliktpotensialet mellom boliger og industri er til stede også i dette alternativet, men ligger i større grad innenfor planområdet, mellom nye boliger og ny industri.

Innenfor område K/I-5 gjelder kombinert formål kontor/industri. At planen ikke tar stilling til fordeling mellom formålene kan oppfattes som en svakhet, men har sin bakgrunn i mål om lik detaljeringsgrad med resten av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. Teknisk direktør anbefaler at det utarbeides en næringsstrategisk utredning som skal gi føringer for omfang av industri og industrikai innenfor Lumberområdet. Utredningen bør foreligge før reguleringsplan som omfatter K/I-5 kan legges ut på høring.

#### **Vurdering av innkomne uttalelser**

Det er ikke kommet noen innsigelser til planendringen.

Ikke alle merknader inneholder en anbefaling av alternativ. Der anbefaling er gitt, foreslår de fleste alternativ 2, med få boliger og størst omfang av næring. Samtidig er det viktig å merke

seg at grunneier ønsker alternativ 1 med et betydelig innslag av boliger. Også dette alternativet gir økt rom for næringsutvikling sett i forhold til vedtatt plan.

Merknadene inneholder innspill til presiseringer eller supplering av planbestemmelsene. Disse er i stor grad tatt til følge. Det er gjort endringer i bestemmelsene når det gjelder krav om risikoanalyse av rasfare på land som følge av usikre eller dårlige grunnforhold, strandpromenaden gjennom BK-3 legges i gang- og sykkelveien, rekkefølgekravene til etablering av vei- og krysskapasitet er endret og krav til prosess og utførelse ved fylling og mudring er introdusert. Teknisk direktør mener endringene ikke medfører behov for ny høring.

#### **Forhold til gjeldende kommuneplan**

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som eksisterende byggeområde. Kommuneplanens bestemmelser sier ikke noe spesielt om dette området, det gjør heller ikke kommentarene til plankartet.

Forslaget til endring bidrar til måloppnåelse for satsingsområdene Vekst og verdiskaping og Bærekraft gjennom en god plassering av byggeområder for næringsformål. Dersom strandsonen innenfor planområdet hadde vært urørt ville vurderinger knyttet til bærekraft vært annerledes, men området er allerede bebygd og sjøbunnen forurenset. Utbygging i tråd med planen vil medføre opprydding eller tildekking av forurensete masser.

Satsingsområdet Bærekraft ivaretas best med en høy utnyttelse til arbeidsplassintensiv Virksomhet, med realisering etter at kontorområder i Kvadraturen og nær Kvadraturen er realisert med høy utnyttelse. Kontor framfor tradisjonell industri gir best måloppnåelse for dette satsingsområdet. Fordeling mellom kontor og industri må avklares i reguleringsplan.

#### **Forhold til gjeldende kommunedelplan**

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er planområdet avsatt til kombinert formål bolig/kontor. Det er dette formålet administrasjonen er bedt om å vurdere å endre.

#### **Forholdet til grunneiers ønsker og planarbeid**

Lumber as sine undersøkelser av havbunnen er lagt til grunn ved avgrensing av område for utfylling. Også trafikkanalyser og kapasitetsvurderingen utført på oppdrag fra grunneier er tatt med i planarbeidet.

Grunneiers ønsker om boliger sør i planområdet er ikke imøtekommet. Område B/K3 ivaretar ønsket om boliger i vest. Planen gir ikke fordeling mellom bolig og kontor og teknisk direktør vil ikke ta stilling til antall boliger i de aktuelle områdene. Dette må løses i reguleringsplan. Det samme gjelder fordelingen mellom kontor og industri og dermed totalt antall kvadratmeter næringsareal.

Teknisk direktør er tilfreds med at grunneier ikke ønsker å legge til rette for varehandel og vil ikke åpne for handel i Lumberområdet, dette for å bygge opp om vedtatt senterstruktur og Vågsbygd senter. Lumberområdet vurderes som for verdifullt for plasskrevende handel og lager/lagersalg.

Kaifront er ivaretatt mens parkeringsløsning håndteres på reguleringsnivå.

#### **Forhold til Elkems videre industrisatsing**

Teknisk direktør vurderer det lite aktuelt å tillate industriutvikling på hele den delen av Lumber som Elkem i sin uttalelse definerer behov for. Konfliktene med eksisterende boligområde, vedtatt friområde, småbåthavn og fjernvirkning fra Bragdøya og deler av bydelen for øvrig ville bli for store.

Alternativ 2 ivaretar Elkems arealbehov når K/15 ses i sammenheng med K12 og K13 i kommunedelplanen. K/15 alene utgjør 59 daa. Dersom denne arealreserven ikke er tilstrekkelig, kan det være et alternativ å revurdere intern arealdisponering på Elkems eiendom. Ved å legge kontor og andre administrative funksjoner til Lumber og frigjøre arealer på egen eiendom kan konfliktene med naboskap begrenses samtidig som grunneier på Lumber i større grad kan realisere egne planer.

### **Anbefaling**

Teknisk direktør anbefaler alternativ 2.

Bestemmelsene er foreslått justert og endret i samsvar med innkomne merknader.

# **Punkt 96/09: Forslag til reguleringsplan for Marinetomta - sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak190 hør debatten

Skriv fra Bystranda Aveny

5. Snitt og oppriss

2. 521535\_Regplan\_aquarama\_m500-A1\_Rev\_20091102

11. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken

10. Oppsummerte høringsuttaleser

9. Notat parkvesenet

8. Fotomontasjer

7. Sol skyggeanalyse

6. Illustrasjonsplan

4. Forslagsstillers planbeskrivelse

3. Bestemmelser 15102009 rev 29 10 09

1. Situasjonkart



Dato: 04.11.09  
Saksnr.: 200812542  
Arkivkode O: PLAN: 1210  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Byutviklingsstyret	12.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Forslag til reguleringsplan for Marinetomta. Sluttbehandling.

Kristiansand kommune har i lang tid arbeidet for å utvikle et attraktivt bade- og svømmetilbud i tilknytning til dagens svømmehall og Marinetomta. Ulike konsepter for oppgradering av eksisterende svømmehall og/eller nybygg har vært utviklet og vurdert, men har til nå ikke funnet sin form innenfor en økonomisk bærekraftig ramme.

Dersom Kvadraturen fortsatt skal framstå som et levende og attraktivt landsdelssenter og hele kommunens "storstue" i konkurranse med bl.a. Sørlandsparken, er det viktig at det etterfylles med interessante institusjoner og publikumsfunksjoner som erstatning for storhandel og institusjoner som har flyttet ut. Et aktivitetssenter på Marinetomta vil, sammen med bl.a. Kilden, Tangen- og Kvadraturen videregående skoler og studenthuset Pir 6, bidra til en slik utvikling.

Med bakgrunn i dette har derfor blitt etterspurt nye, drivverdige konsepter fra kommunens side, gjerne med innslag av private interessenter på eier eller driftssiden. 03.12.2008 valgte Bystyret tilbudet fra Kruse Smith Eiendom AS i samarbeid med BRG Eiendom AS. Kommunalutvalget godkjente avtale mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS i møte 10.03.2009. Det ble igangsatt regulering på denne bakgrunn. Byutviklingsstyret vedtok planprogrammet i møte 29.01.2009 og la forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn den 11.06.09.

Forslag til reguleringsplan for Marinetomta legger til rette for svømme- og badeanlegg med 50 meters svømmebasseng, stupetårn og andre badeinnretninger, helse/velværefasiliteter, idrettshall med to håndballbaner, hotell, forretning og bevertning. Rammen er 28.000 m<sup>2</sup> bruksareal på et areal som er ca 12 dekar. Arealene mot sør og vest reguleres til offentlig friområde, utgjør ca 12 dekar og skal innholde bystranda, kvartalslekeplassfunksjon og park- og aktivitetsfunksjoner.

Etter teknisk direktørs vurdering gir Aquarama et meget godt svar på de kommunale og fylkeskommunale (videregående skolers) behov knyttet til idrett og folkehelse, både for den oppvoksende generasjon og befolkningen som helhet. Anlegget rommer muligheter for nye, interessante kombinasjoner av trening, helse og velvære som kan bli et vesentlig bidrag til kommunens satsing på dette området.

Hotelldelen er et supplement til primærfunksjonen som er en økonomisk bærebjelke for prosjektet, og som kan skape synergieffekter sammen med helse- idrettsdelen. Men den kan neppe sies å være av avgjørende betydning for primærfunksjonen. Teknisk direktør deler også plan- og bygningsetatens bekymring for konsekvensene av en seksjonering av hotelldelen (sale-leaseback), og oppfordrer bystyret til å sende ut et klart signal om at en gradvis privatisering av bruken, til ferieleiligheter, ikke vil bli akseptert av kommunen, jf erfaringer fra andre tilsvarende konsepter.

Etablering av et bygg med denne utstrekningen og med formål hotell er i strid med Kvadraturplanen. Planforslaget skiller seg fra gjeldende reguleringsplan ved økte byggehøyder, noe høyere utnyttelse, hotell er tatt inn som formål mens næringsarealet er redusert.

I plansammenheng er utfordringene først og fremst bygningsvolum og funksjon i forhold til tomtestørrelse og naboskap i denne delen av byen. Plan- og bygningsetaten finner det nødvendig å legge vekt på at anlegget er for stort i forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse, at det har som konsekvens, uheldige endringer av gaterom, press på gatenettet samt reduksjon av og press på friområder. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet åpner for meget viktige funksjoner som vil ha stor betydning for byens utvikling, men tomtevalget innebærer at prosjektet må reduseres i volum og høyde. Hotellet utgjør en stor del av bygningsmassen. Plan- og bygningsetaten konstaterer at denne funksjonen samtidig er den som har den svakeste funksjonstilhørigheten til resten av anlegget.

Teknisk direktør oppfatter bystyrets vedtak 03.12.08 som en klar intensjon om at det er ønskelig å etablere et nytt aktivitetssenter på Marinetomta, og det også uttrykkes en vilje til å vurdere rammene i gjeldende reguleringsplan på nytt, og om nødvendig lempe på disse. Samtidig er det viktig å være seg bevisst de spesielle kvalitetene som dette området besitter. Kvadraturplanen har vært med å understøtte denne bevisstheten, og det bør derfor gjøres en grundig vurdering før man bryter med de forholdene planen styrer.

Kommunen har allerede gjennom gjeldende reguleringsplan for Marinetomta helt eller delvis brutt med Kvadraturplanens retningslinjer på følgende punkter:

- Vest for Elvegata skal "Sjømannsskolen" og "Svømmehallen" inngå som frittliggende institusjoner i parkområde, med mulighet for utvidelse av bygningsmassen
- Marinetomta skal beholdes ubebygd som del av et åpent parkdrag mot sjøen

Teknisk direktør er også av den oppfatning at prosjektet totalt sett beveger seg i grenseland av hva som er akseptabelt når det gjelder høyder/utnyttelse, og i forhold til å ta i bruk byens grønne "indrefilet" til byggeformål.

Men gitt at prosjektets totale volum er akseptabelt, er de prioriteringer som er gjort med hensyn til plassering av volumer på tomta gode. Spesielt når det gjelder å trekke seg tilbake fra bystranda sammenlignet med dagens svømmehall og gjeldende regulering, og ved at bebyggelsen er konsentrert i størst mulig grad vekk fra friområder og stranda. Prisen for dette er et endret og mer lukket bygningsvolum langs Østre Strandgate, noe som også er det mest alvorlige bruddet med Kvadraturplanens føringer.

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget.

Etter høringsrunden er planen forbedret på følgende punkter:

- Antall parkeringsplasser er redusert fra 300 til 200 og antall sykkelplasser er økt fra 170 til 280.
- Høyden på bygget er senket med 3m mot Bystranda Avenue.
- Idrettshallen er flyttet opp til Østre Strandgate for å få en lavere bebyggelse foran kasernen.
- Fortauet i Østre Strandgate er gitt større bredde.
- Torgplassen foran hotellet er endret, og serveringen er trukket tilbake innenfor byggegrensen.

- Aquarama har fått en klarere profil rettet på forebygging og folkehelse

Trafikkberegningene for prognoseåret 2020 viser at det er tilstrekkelig kapasitet , og at merbelastningen på det omkringliggende vegnettet er relativt liten sett i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det forutsettes avbøtende tiltak bl.a. i Østre Strandgate. Marinetomta ligger i bysentrum der mindre interessekonflikter knyttet til trafikk og parkering er uunngåelig, og på mange måter å betrakte som en del av byens liv. Det er likevel viktig at nye planer og prosjekter ikke medfører uakseptable tilleggsbelastninger for enkeltpersoner eller bidrar til trafikkfarlige løsninger i gatebildet. Reguleringsplanen og konsekvensutredningen viser etter teknisk direktørs vurdering at den trafikale merbelastningen som prosjektet skaper, er akseptabel og håndterbar.

Teknisk direktør viser til de forbedringene som er gjort med selve prosjektet for å imøtekomme høringsinstansene. I tillegg er det viktig å vektlegge kommuneplanens satsingsområder. Aquarama skal være et "Fyrtårnsprosjekt", jfr tidligere politiske vedtak.

Ut fra en helhetsvurdering av de overnevnte forhold vil Teknisk direktør anbefale at reguleringsplanen for Marinetomta godkjennes

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Marinetomta datert 02.11.09 med bestemmelser datert 29.10.09, med følgende endringer:
  - a. Det utformes bestemmelser om at trekkka i Østre Strandgate tilstrebes bevart i arbeidet med utomhusplanen.
  - b. Adkomsten til p-kjeller legges inn i bygget.
  - c. Bestemmelse om utkraging av gesims over friområdet tas ut.
  - d. Parkeringskjeller endres til fellesområde for B1 – B3 og det lages bestemmelser om fordeling av antall plasser mellom de ulike funksjonene.
2. Kommunens utbyggingspolitikk sikres gjennom inngåelse av tilleggsavtale mellom kommunen og Aquarama AS.
3. Bystyret utsetter spørsmålet om seksjonering av hotelldelen, og ber om at det fremmes en egen sak til formannskapet om dette før tilleggsavtale nevnt i pkt. 2 inngås.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

1. Situasjonsskart.
2. Forslag til reguleringsplan for Marinetomta, sist datert 02.11.2009.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Marinetomta, sist datert 29.10.2009.
4. Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 26.10.2009.
5. Diverse snitt og oppriss, datert 26.10.2009
6. Illustrasjonsplan, datert 27.10.2009
7. Sol/skyggeanalyse, datert 15.10.2009
8. Fotomontasjer, datert 26.10.2009
9. Notat fra parkvesenet, datert 22.10.09
10. Oppsummerte høringsuttalelser.
11. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.

Andre relevante plandokumenter som finnes på saken og kan fås på forespørsel:

- Konsekvensutredning trafikk, datert 05.06.09.
- Utredning av forutsetninger for trafikkanalyse, datert 24.04.09
- Supplerende trafikkberegninger, datert 28.10.09.
- Støyanalyse, datert 30.04.2009
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 30.04.2009
- Miljøundersøkelse av grunnen, datert 06.03.09
- Grunnundersøkelser, geoteknisk rapport, datert 10.11.08
- Håndtering av universell utforming, datert 24.04.09.
- Arkeologisk registrering, datert 12.02.09.
- Konsekvensutredning, samfunnsøkonomiske virkninger, datert 06.05.2009
- Notat samfunnsøkonomiske virkninger, datert 03.03.09 med kommentar 22.05.09
- Konsekvensutredning virkning for folkehelse, udatert.
- Landskapsanalyse og grøntregistreringer, udatert.
- Notat om salg og tilbakeleie, datert 09.07.09
- Notat kvalitetssikring av trafikkarealer, 41.10.09
- Skisser og illustrasjoner på trafikkløsninger/logistikk, datert 26.10.09
- Illustrasjoner av alternativer:
  - Alternativ plassering av nedkjøring til p-kjeller
  - Alternativer med bevaring av trerekke / planting av nye trær i Østre Strandgate.
  - Snuløsninger for lastbil i Kronprinsensgate, datert 21.10.09
- Illustrasjoner:
  - Skisse av romfordeling i bygget, datert 02.10.09
  - Snitt og illustrasjonsplan for av F3, datert 21.10.09
  - Vendesløyfe i Elvegata/Blokkhusgata, datert 21.10.09
  - Riggplan, datert 31.08.09.
- Samtlige høringsuttalelser.
- Modell.

## INTRODUKSJON

Reguleringsplanen har en spesiell forhistorie og et innhold som det er stor oppmerksomhet rettet mot. Av den grunn er saksfremlegget redigert på følgende måte:

- a. Bakgrunn, tidligere saksgang og planens innhold
- b. Høringsutkastet og endringer etter høringen.
- c. Vurdering av forslaget som nå legges frem.
- d. Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning for Marinetomta fremmes av Aquarama Kristiansand AS, et selskap som eies av BRG Eiendom AS og Kruse Smith Eiendom AS.

Planarbeidets formål er primært å legge til rette for et moderne svømmeanlegg i Kristiansand. I tillegg har det blitt gitt føringer fra bystyret om at prosjektet skal inneholde funksjoner for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett, samt at friområdet rundt Bystranda skal ivaretas.

Planprosessen hadde sitt utspring i voksende vedlikeholdskostnader for dagens svømmehall, behovet for gjennomgripende reovering og bygningstekniske svakheter ved dagens bygg med 25 meters bane. Det ble vedtatt at nybygg med 50m bane skulle legges til grunn for den videre planlegging. Lokaliseringen av videregående skole til Tangen skapte behov for innpassing av 2 gymnastikksaler, ev. idrettshall.

Planforslaget inneholder i tillegg hotell som en del av forslagsstillers totalprosjekt slik det foreligger i vunnet arkitektkonkurranse og gjenspeilet i privatrettslig avtale med kommunen.

### Tidligere saksgang

Den første reguleringsplanen myntet på nytt svømmeanlegg på Marinetomta, ble vedtatt 01.12.2006. Planen baserte seg på vinnerutkastet i en avholdt arkitektkonkurranse, Akvadranten. Denne planen åpner for de samme funksjoner som nytt planforslag med unntak av hotell. Reguleringsplanen, som var i strid med Kvadraturplanen, lot seg imidlertid ikke realisere.

Våren 2008 ble det utlyst ny arkitektkonkurranse. De to mest aktuelle tilbyderne la begge opp til en større utnyttelse av tomta enn i Akvadrant-planen. I kommunalutvalget 10.06.2008 ble det gitt føringer for videre planlegging, uten at det ble fremmet noen formell sak. I planprogrammet er følgende referert fra kommunalutvalget:

*Det åpnes for en vesentlig økning av bruksarealet i forhold til gjeldende plan, men følgende må ivaretas:*

- *Maksimal utnyttelse settes til 25.000 – 30.000 m<sup>2</sup> (BRA). Arealer til tekniske rom under bakken, samt parkering kommer i tillegg.*
- *Arealene for handel/ forretning begrenses til maksimalt 1.500 – 3.000 m<sup>2</sup> (BRA) og forutsettes primært å understøtte hovedvirksomheten i anlegget.*
- *Bystranda sine kvaliteter skal ivaretas i henhold til gjeldende plan. Rammer gitt i gjeldende plan skal gjelde mht reguleringsgrense mot Bystranda.*
- *Arealet langs Østre strandgate kan bebygges. Kravet til kvartalslekeplass for Tangen skal ivaretas.*
- *I valget mellom økte byggehøyder og nedbygging av grøntområdet foretrekker man økte byggehøyder.*

03.12.2008 valgte Bystyret tilbudet fra Kruse Smith Eiendom AS i samarbeid med BRG Eiendom AS. Kommunalutvalget godkjente avtale mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS i møte 10.03.2009.

Det ble igangsatt regulering på denne bakgrunn. Byutviklingsstyret vedtok planprogrammet i møte 29.01.2009 og la forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn den 11.06.09. Etter en begjæring fra enkelte bystyrerepresentanter ble lovlighetskontroll etter kommunelovens §

59 behandlet av byutviklingsstyret den 27.08.09. Det var ikke noe til hinder som sperret for prosessen videre.

### **Planens innhold**

Reguleringsområdet er ca 35 dekar stort og omfatter Marinetomta, dagens svømmehall, bystranda og tilstøtende deler av Kronprinsensgate, Østre Strandgate og Elvegata.

Bebyggelsen legges i vinkelform mot Elvegata og Østre Strandgate og foreslås med varierende byggehøyder fra 13m til 26 m i forhold til tilstøtende terreng, og fra 2 til 6 etasjer med stor innvendig etasjehøyde. 5 og 6 etasje er tilbaketrukket fra gesims mot gatene. Bebyggelsen vil inneholde svømme- og badeanlegg (6000 m<sup>2</sup>) med 50 meters svømmebasseng, stupetårn og andre badeinnretninger, helse/velværefasiliteter (6500 m<sup>2</sup>), idrettshall (3500 m<sup>2</sup>) med to håndballbaner, hotell (11000 m<sup>2</sup>), forretning (500 m<sup>2</sup>) og bevertning. Til sammen foreslås det å bygge 28.000 m<sup>2</sup> bruksareal på et areal som er ca 12 dekar stort.

Arealene mot sør og vest reguleres til offentlig friområde. Dette arealet utgjør ca 12 dekar og skal inneholde bystranda, kvartalslekeplassfunksjon, skateanlegg, sandvolleyballbaner m.m.

Planen foreslår løsninger for opparbeidelse av tilstøtende gater for å håndtere trafikk, gående/syklende, parkering, av/påstigning og vareleveranser. Det er også satt rekkefølgekrav om opparbeidning av Østre Strandgate frem til Festningsgata.

En viktig del av planarbeidet har vært konsekvensutredning av relevante temaer for et større område.

### **HØRINGSFORSLAGET OG ENDRINGER I PLANFORSLAGET ETTER HØRINGEN**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.09 – 01.09.09 Det kom inn 16 merknader fra flere velforeninger, naboer og offentlige innstanser.

I saksfremlegget til førstegangsbehandlingen ble regulantens forslag kommentert, og problemstillinger som det var spesielt viktig å få belyst i høringen, ble trukket frem. Disse problemstillingene sammen med byutviklingsstyrets presiseringer samt forhold som fremgår av de ulike høringsuttalelsene, har vært hovedgrunnlaget for arbeidet med å forberede – og forbedre – planforslaget for 2.gangsbehandlingen.

Samtlige høringsuttalelser er oppsummert og kommentert i eget trykt vedlegg, der det også fremgår om uttalelsen, helt eller delvis, er imøtekommet av regulant. Det er til dels store protester fra berørte naboer og velforeninger. Mange av problemstillingene som reises sammenfaller med hovedproblemstillingene i planforslaget og er tematisk vurdert senere i saksfremstillingen.

Etter høringen har det vært en rekke arbeidsmøter mellom regulant/utbygger og Plan- og bygningsetaten. Det var enighet om å legge følgende til grunn for denne prosessen:

- Premissene og beregningsgrunnlaget, f.eks. for trafikk, skulle utformes slik at de ble oppfattet som dekkende uansett syn på Aquarama
- Endringsønskene, som var følgene av uttalelsene m.m., grupperes i tre:
  - De som lar seg imøtekomme ved justering av planforslaget, og som regulant sier seg enig i, inkludert eventuelle avbøtende tiltak.
  - De som lar seg imøtekomme ved justering/endring av forslaget, men som regulant ikke godtar
  - De som ikke lar seg imøtekomme innen forutsatt ramme for planforslaget.
- Plan- og bygningsetaten skulle ikke ta stilling til noe av det som kom til uttrykk før saksfremlegget ble skrevet og en samlet vurdering kunne presenteres.

Som følge av dette arbeidet har regulanten tatt inn i forslaget som nå fremmes for sluttbehandling, følgende endringer i forhold til høringsutkastet:

- Kjørebane i Østre Strandgate er gjort bredere. Utkraving over fortau er fjernet. Dette har gått på bekostning av bredden på gressrabatt med trær. Forslagsstiller foreslår å erstatte trerekka i Østre Strandgt. med nye trær.
- Det er tatt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av Østre Strandgate fra Festningsgata til Elvegata.
- Krav til antall sykkel-p-plasser er økt fra 170 til 280.
- Det er gjort endringer i byggets volumoppbygging, bl.a. lavere byggehøyde vis a vis Kaserna.
- Høyden på bygget er senket med 3 m i sørøst mot "torget" på Tangen.
- Bestemmelser om plassering av heistårn og takoppbygg i inntil 1,5 m høyde er endret slik at disse er tilbaketrukket fra gesims og ikke i gesims.
- Bruk av offentlige friområder til uteservering, blant annet for hotellet, er nå tatt ut av planen. Hotell må ordne sin uteservering på egen grunn og bruk av friområdet til uteservering er ikke hjemlet i planen men må søkes kommunen om på vanlig måte.
- Offentlig toalett for friområdet innpasses i bygningsmassen og legges ikke i friområdet.
- Planen er utformet slik at bystranda, en sandvolleyballbane og skateanlegget skal brukes som vanlig i byggeperioden.
- Bestemmelsene benytter samme utnyttelse som ligger til grunn for konsekvensutredningen.
- Planens formål er justert og inndelt slik at det presiseres at svømmehall, idrettshall og velværedel er allmenntilgjengelig formål.
- De trafikale gateløsningene er kvalitetssikret og justeringer foretatt.

Plan- og bygningsetaten mener at disse endringene, som har ført frem til betydelig bedre løsninger, er av en slik art at de ikke påvirker rammene eller forutsetningene for prosjektet og dermed ikke krever ny høring. Plan- og bygningsetaten anser nå planforslaget for å være et gjennomarbeidet og kvalitetssikret planprodukt.

Det er denne justerte planen med bestemmelser som kommenteres i det etterfølgende:

## **VURDERING AV FORSLAGET SOM NÅ LEGGES FREM**

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

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I kommuneplanen er området, som resten av Kvadraturen, avsatt til byggeområde – senterområde.

I forhold til kommuneplanens fire satsingsområder kan følgende trekkes frem

- *Landsdelsenter og regional utvikling:*  
Tiltaket gir et tilbud som dels er lokalt rettet, dels forutsetter brukere fra et større geografisk område. I landsdelen er det markedsmessig plass til et begrenset antall anlegg av lignende innhold, med anlegget i Lyngdal som den nærmeste konkurrenten i markedet (om enn uten samme tilbudsbredde som Aquarama). I tillegg er det under realisering et stort, nytt og bredt anlagt "badeland" i Dyreparken. Aquarama blir like fullt en markert tilvekst til kommunens regionale tjenestetilbud, i og med koblingen til andre funksjoner enn de "vannbaserte", samt at badet skal ha allmenntilgjengelig funksjon fremfor en næringsbasert fornøynelsesprofil.
- *Vekst og verdiskapning:*  
For kommunens innbyggere vil anlegget trolig føre til noe redusert bruk av tilbud utenfor kommunen samtidig som antallet brukere utenfra vil øke. Netto import av kjøpekraft, som dette innebærer, kan bidra til noe sterkere verdiskapning lokalt.
- *Levekår og livskvalitet:*

Det er gunstig at brukerne her får et geografisk konsentrert, men allsidig tilbud, som takket være lang avstand til konkurrerende virksomheter, vil trekke til seg nye brukere. Ikke alt dette vil innebære netto levekårsmessig gevinst, bl.a. fordi nyskapt etterspørsel har sin motsats i bortfall eller reduksjon av andre aktiviteter. Tilrettelegging for sykkelbruk er i tråd med dette satsningsområdet

○ **Bærekraftig utvikling:**

Et vanskelig spørsmål å besvare fordi *bærekraftig* kan beregnes på høyst ulike måter og i forhold til forskjellige egenskaper. Hvis utgifts- og inntektsanslagene holder, vil Aquarama være bærekraftig driftsmessig. Hvis netto samfunnsnytte, alt tatt i betraktning, er negativ, vil bærekraftighet være vanskelig å dokumentere. På den annen side satses det mye på å gjøre bygget maksimalt funksjonelt, med strenge krav til energibruk, materialvalg, tilgjengelighet, driftsform osv – noe som er vesentlige forutsetninger i begrepet *bærekraftig utvikling*. I satsningsområdet ligger det videre at kommunen skal reservere tomter for fremtidige offentlige og allmennyttige funksjoner. I dette tilfettet brukes deler av et slikt areal til en allmennyttig funksjon kommunen har stor bruk for, men i tillegg også til hotell. Satsningsområdet inneholder dessuten prinsippet om at attraktive bymiljøer skal tas vare på, f. eks møteplasser, parker, strandsoneområder og kulturverdier. Planen utfordrer dette ved at arealer avsatt til friområder i kvadraturplanen omdisponeres, strandpromenaden brytes og overgangen mot murbyens verneverdige bebyggelse vurderes som lite tilpasset.

### Kommunedelplan for Kvadraturen

I kommunedelplan for Kvadraturen inngår Marinetomta og Tangen i ett utviklingsområde. Det er stilt krav om reguleringsplan for disse områdene. Formål på Marinetomta er park/turvei og offentlig/allmennyttig formål. Temakart treplantingsplan viser Østre Strandgate og Elvegata som gater med grønn hovedramme, og svømmehallen med tilstøtende arealer som park. I temakart tilrettelegging for gang-/sykkelvei, er Østre Strandgate, Elvegata/Tangen og Strandpromenaden vist som eksisterende gang-/sykkelvei.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen ved at deler av formålet er allmennyttig og Østre Strandgate og Elvegata er har fått trebeplantning. Planforslaget er i strid med kommunedelplanen ved at en større del av avsatt park/turvei er omdisponert til byggeområde og strandpromenaden brutt, formål hotell er i strid med planens arealbruk og Østre strandgate er innsnevret slik at gang/sykkelvei er erstattet av fortau.

Plan- og bygningsetaten har i denne saken, som ellers, vurdert planforslaget opp mot Kvadraturplanen, som er gjeldende overordnet plan for området. Plan- og bygningsetaten vil imidlertid understreke at Kvadraturplanen er under revisjon, og at heller ikke Akvadrantplanen er i tråd med denne

### Reguleringsstatus

Området inngår i sin helhet i reguleringsplan for Marinetomta, Tangen, vedtatt 01.11.2006– Det nye reguleringsforslaget medfører en betydelig økning i utnyttelse (ca. 12.000 m<sup>2</sup> mer) og høyder i forhold til denne planen, hotell legges inn, åpne områder mot Østre Strandgate bebygges.

### **Konsekvensutredning/ Planprogram**

Fordi tiltaket som planlegges har et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup>, utløses krav om konsekvensutredning. Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 2, første ledd, punkt e jfr. vedlegg I.

### Utredningsalternativer

I konsekvensutredninger er det sammenliknet tre hovedalternativer. I tillegg er det for alternativ 0 og 2 lagt til kompletterende funksjoner (alternativ 0+ og 2+). Under oppsummeres nøkkelopplysninger, som utdypes i planbeskrivelsen hvor de ulike alternativene er vist med illustrasjoner.

#### Alternativ 0

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Marinetomta med dagens situasjon (skoler, svømmehall, parkering)

#### Alternativ 0+

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- 50 m svømmebasseng
- Flerbrukshall (tilsvarende 2 gymsaler)
- Kokkeskolen gir alternativ utnyttelse (off. formål)

#### Alternativ 1

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Vedtatt reguleringsplan for Marinetomta 2006 (Akvadranten 16 000 m<sup>2</sup>)

#### Alternativ 2

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Ferdig utbygget Aquarama (totalt 28 000 m<sup>2</sup>)

#### Alternativ 2+

- Vedtatt reguleringsplan for Tangen, inkl. utomhusplan for Bystranda.
- Ferdig utbygget Aquarama (totalt 28 000 m<sup>2</sup>)
- Tillegg separat stupebasseng, se illustrasjoner s 15 og 16 i vedlagt planbeskrivelse.

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

Ved førstegangsbehandling påpekte plan- og bygningsetaten at.. ”gjeldende reguleringsplan (Akvadranten, alternativ 1) ble brukt av forslagsstiller som målestokk for planforslaget (Aquarama, alternativ 2). Gjeldende reguleringsplan lot seg ikke gjennomføre. Det blir derfor noe ufullstendig over vurderingene hvis gjeldende plan brukes som om motsetningene som den har innebygd, er løst og unødvendige å trekke frem. Eller at trafikkutviklingen sammenholdes med beregnet trafikkmengde av tiltak i en plan som ikke lot seg gjennomføre. Grunnen til at dette trekkes frem, henger sammen med at også i forrige runde ble vektige problemstillinger knyttet til arealbruk og trafikk tatt opp i løpet av planprosessen. Det var langt fra enighet om alle valg underveis, og prosessen engasjerte mange.” Plan- og bygningsetaten har på denne bakgrunn valgt ikke å bruke gjeldende plan som målestokk, men har drøftet sakens problemstillinger i lys av kvadraturplanens og andre overordnede planers føringer.

#### **Kulturminner, byplangrep og forholdet til omkringliggende bebyggelse**

Planen åpner for store bygningsvolumer på et relativt lite areal. Vurderinger må gjøres med ulike innfallsvinkler fordi nybygget skal forholde seg forskjellig ”naboskap”, alt etter hvilken retning bygget måles mot. De bevaringsverdige bygningene på nordsiden av Østre Strandgate stiller andre krav enn den nye bebyggelsen som vokser frem på Tangen. Samtidig er det uttalt som ønskelig, at Aquarama skal fremstå som ”fyrtårn” eller ”signalbygg”.

Byplanen med sine kvadratiske rutenett av gater og kvartaler med karrébebyggelse er et kulturminne i seg selv. Innenfor dette er murbyen et verneverdig kulturmiljø. I kvartal 53 og 54 er det i Kulturminnevernplanen avmerket flere bevaringsverdige enkeltbygg. Kasernen og Grevinne Trampes Sjømandshjem samt bebyggelsen langs Kronprinsensgate er alle regulert til bevaring.

Byantikvaren uttaler at:

”... gjeldende reguleringsplan for Marinetomta ”Akvadranten” etter vår vurdering har grep og utnyttelse innenfor akseptable tålegrenser sett i forhold til omkringliggende bevaringsregulerte kulturmiljø. Spesielt i forhold til murbebyggelsen i kvartal 54, men også til Kvadraturen ellers og nye Tangen fordi byggehøyder forholder seg ”greit” til omgivelsene og ca halve Marinetomta er regulert ”grønn” mellom Østre Strandgate

*og Bystranda, nærmest den laveste murbebyggelsen. Arealene nedenfor Østre Strandgate ble først regulert på 1880-tallet og da med en lavere utnyttelse enn bykvartalene. Dette ble videreført i bygningsvedtektene som ble utarbeidet på 1930-tallet hvor hele kvadraturen skulle kunne bebygges med 4 etasjer ut mot gata pluss en tilbaketrasket 5. Unntaket var Østre Strandgate hvor 3 etasjer kunne bygges på oppsiden og kun 2 etasjer mellom gata og sjøen. Disse bestemmelsene har som kjent vært det styringsverktøy som først og fremst har regulert byggevirksomheten i Kvadraturen etter krigen... Med nesten dobling av bygd areal, (fra 16.000 m<sup>2</sup> til 28.000 m<sup>2</sup>) og en vesentlig volumøkning (fra cote 21 til cote 30), brytes etter vår vurdering det nye forslaget "Aquarama" tålegrensen for utbygging. Det er først og fremst det vellykkede "grønne grep" i gjeldende plan som er fjernet, samtidig som forslag til nye høyder mot Østre Strandgate vil komme i utakt med omgivelsene. Vestre del mot Østre Strandgate vil rage ca 23 m over gatenivå, dobbelt så høyt som mønet på Grevinne Trampes sjømannshjem. Foran Kaserna foreslås ny idrettshall 11 meter opp fra gata, omtrent som i gjeldende plan, men med et u-formet påbygg nedover mot bystranda ca 26 meter opp. Til sammenlikning rager Tinghuset ca 29 m opp fra gata med sine velkjente (negative) volumer sett i forhold til bygde omgivelser. Etter vår vurdering er det galt å forlate gjeldende plan og dens balanserte utnyttelse mellom nye volumer, bygde omgivelser og grøntstruktur. Ved å ta bort foreslått ny bebyggelse i vestre del av tomta, mellom aldersboligene og ny idrettshall videreføres (til en viss grad) gjeldende grep. Hvis hele Østre Strandgate likevel ønskes bebygde må maks høyde etter vår vurdering halveres."*

Med gjenbygging av åpne rom mot sjøen (grønne arealer) avviker den foreslåtte reguleringsplanen vesentlig fra Akvadrant-planen og fra overordnet plan. Forslagsstiller ser det som en naturlig avslutning av Kvadraturen at det blir sammenhengende gateløp langs Østre Strandgate og at byen åpnes mot sjøen gjennom gatene. Plan- og bygningsetaten deler byantikvarens vurdering at gjenbygging av åpnet rom mot sjøen bryter med et viktig byplangrep.

Fylkeskonservatoren anser de foreslåtte høyder og den kompakte bygningsmassen for å være uheldig, og påpeker at særlig gatemiljøet i Østre Strandgate og forholde til Grevinde Trampes bygg blir skadelidende.

Mange av merknadene i høringen går på at bygget er for høyt, særlig mot bebyggelsen på Tangen og mot Kasernen og Grevinde Trampes hus i Murbyplanen. En viktig egenskap til Kasernen som bygg, er det monumentale uttrykket. Dette er skapt blant annet av at bygget er frittliggende med åpne arealer rundt og det har en høyde som er dominerende i forhold til nabobebyggelsen. En konsekvens av forslått utbygging kan være å i stor grad fjerne eller redusere denne egenskapen.

Etter plan og bygningsetatens skjønn utfordrer planforslaget hensynet til kulturminnene på alle tre nivåer. Der en tung bebyggelse i overgang by/sjø danner den visuelle barrieren sett fra sjøen, og gjenbygging av hele kvartalet på nedsiden av Østre Strandgate som tradisjonelt har lettere bebyggelse med åpninger mellom, bryter med Kvadraturens overordnede struktur. Bygget vil få helt andre høyder enn tilstøtende murbybebyggelse, og også større høyder enn ny bebyggelse på Tangen. Prosjektet forholder seg i liten grad til skala og volumer til den eldre bebyggelsen som finnes i denne delen av byen og er derfor problematisk i forhold til murbyen som miljø og de verneverdige enkeltbygg.

Marinetomta har en strategisk beliggenhet i overgangen mellom ny bebyggelse på Tangen og Murbyen. Sammenliknet med Tangen vil Aquarama samspille i forhold til et modernistisk uttrykk og til dels i forhold til høyder. Volumer og bebyggelsesstruktur er også sammenliknbart med bebyggelsen på nordre del av Tangen, men er derimot ulikt den nye boligbebyggelsen sør på Tangen som er planlagt med mindre volumer og bygningskropper i en oppdelt struktur. Aquarama kan således sees på som en videreføring av det moderne grepet i Tangenutbyggingen. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at ny bebyggelse på Marinetomta, med sin strategiske lokalisering, formidler overgangen mellom det nye transformasjonsområdet og den gamle murbybebyggelsen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at bebyggelsen burde reduseres i volum og høyde for å møte murbyen, fremfor å bygge seg opp og gjøre et brudd slik planen legger opp til.

## **Bebyggelsen - volum - tomt.**

En litt annen innfallsvinkel er knyttet til sammenhengen mellom innhold, bygningsvolum som følge av dette, og tomtestørrelse. Innholdssammensetningen (dels driftsmessig, dels finansielt begrunnet) leder frem til et m<sup>2</sup>-anslag som så legges inn på tomta. Utgangspunktet var altså ikke spørsmålet: hvor mye nytt byggeri er det riktig å akseptere på dette arealet som er – og skal være - en uhyre viktig grønn lunge i Kvadraturen?

## Volumoppbygging og form

Bygget har de tyngste volumene mot Østre Strandgate, Kronprinsensgate og øvre del av Elvegata der hotelldelen utgjør de høyeste delene av bygget og er formet som en S. Takhøydene blir lavere i svømmehalldelen mot Bystranda. Prosjektets høyder kan illustreres ved å sammenlikne med høyblokka i krysset Kongensgate/Elvegata, et høyt bygg i denne delen av byen, som har en høyde på kote 28, mens topp Aquarama er kote 30. Bygget er foreslått med flatt tak, eller tilnærmet flatt tak. Dette viderefører takformene fra Tangen. Volum og formspråk bryter med småskalabebyggelsen med saltaksløsninger i nabokvartalene mot vest.

## Utforming - estetikk

Utbyggingsprosjektet imøtekommer flere av kommuneplanens estetiske retningslinjer til signalbygg ved at det skal bidra til gode offentlige uterom og med god arkitektonisk utførelse og materialbruk. Ut over dette er mange av retningslinjene fraveket, spesielt trekkes det frem at planlegging av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner.

Høyder, størrelser, volumer og forutsetninger avgjøres nå i reguleringsaken, mens detaljutforming av bygg, fasader og utearealer må skje i etterkant. Plan- og bygningsetaten har foreslått, og sikret i planbestemmelsene, at den videre detaljplanleggingen skal skje i en prosess der designveileder, fasader, utomhusplan og teknisk plan behandles samlet og vedtas endelig av byutviklingsstyret.

## Innhold

Plan- og bygningsetaten mener det har vært en klar forutsetning for planarbeidet at svømmehallen/badet, idrettshallen og helse/velværedelen skal være et allmennyttig tilbud, og ikke et kommersielt anlegg som f. eks vi ser i en del badeland og fornøylesparker. Dette er synlig ved at det er gjort en presisering av formålet i planen slik at dette nå er angitt som allmennyttig formål – idrettsanlegg og svømmehall.

I prosessen har det blitt vurdert om anlegget skulde ha et separat stupebasseng. Slik forslagsstiller hadde utformet forslaget medførte dette en bebyggelse som stakk vesentlig lenger ut i friområdet mot bystranda og kunne av denne grunn ikke anbefales. Plan- og bygningsetaten ba om at denne problemstillingen ble en del av høringen, men ingen uttalelser har kommentert dette. Planen slik den nå fremmes er uten eget stupebasseng, men har et stupetårn som benytter det ordinære bassenget.

Høringspartene har stilt spørsmål om hva som vil inngå i helse og velværedelen, og om dette vil være et tilbud rettet mot alle. Forslagsstiller svarer at denne delen utvikles i retning av folkehelse, og at de arbeider nært sammen med kommunen for å utvikle et variert helsetilbud til alle deler av befolkningen, der forebyggende arbeid og folkehelse vil stå særlig sentralt. I bygget vil det være en blanding av kommunale og private helsetjenester.

Det er også kommet høringsinnspill om at idrettshallen burde vært større slik at det kan arrangeres landskaper i håndball. Hallen er ikke dimensjonert for dette, men kan brukes til eliteseriekamper. En større hall ville krevd en annen utforming av bygget.

## Fleksibilitet for fremtidige endringsbehov

Bygningene har intensiv utnyttelse med mange arealkrevende funksjoner. Planen, med mye innhold og stort volum i forhold til tomt, har ikke rom for større fremtidige endringsbehov. Det skjer kontinuerlig endringer, og det vil komme behov som vi i dag ikke kjenner, men som kan føre til at friområdet blir utfordret som eneste mulige reserve.

Forslagsstiller har redegjort for at arealet til svømmehall er tilstrekkelig dimensjonert for å ivareta regionens behov og underbygger dette med erfaringstall fra et badeanlegg i annen region (Aquarama er dimensjonert for 1000 besøkende, mens Pirbadet som ligger i en region med 350 000 innbyggere sjelden har så mange gjester). De viser videre til at det i deler av bygget kan gjøres endringer, og at bygget er planlagt for å kunne håndtere utvikling over tid. Plan- og bygningssetaten mener en konsekvens av å vedta planen er at tomten ansees som ferdig utbygd og at endringsbehov må skje innenfor bygningsvolumet med de ombygginger dette måtte medføre. Det synes som det foreligger fleksibilitet til å foreta mindre endringer, men at en konsekvens av å tillate det foreslåtte volumet og innhold er at fleksibiliteten knyttet til fremtidige behov for større arealer til offentlige og allmenntilgjengelige formål, som har naturlig tilknytning til svømme- og idrettsfasilitetene, utelukkes (for eksempel eget separat stupeanlegg). Det utelukker også bruk av arealer til nye parker/friområder slik gjeldende kommunedelplan legger opp til. Velforeningen har påpekt denne problemstillingen.

### Sol- og skyggeanalyse

Sol-/skyggeanalysen viser at spesielt Østre Strandgate og Elvegata påvirkes negativt med tanke på tilfang av sol og dagslys.

Omkringliggende bebyggelse (nordre del av Tangen, Kaserna, Grevinde Trampes etc.) vil også på ulike deler av dagen på høst, vinter og vår bli skyggelagt som en følge av utbyggingsforslaget. Flere av høringsinnspillene protesterer på dette. Endringer etter høring av bygget mot Østre Strandgate medfører et litt endret skyggebilde, men skyggelegging av deler av bebyggelse/boliger vil bli en konsekvens av den foreliggende utbyggingen.

Friområdene innenfor planområdet i fremlagt planforslag har gode solforhold.

På naboområdet, Tangen, er det nylig opparbeidede "torvet" det sentrale, samlende utearealet. Hvordan sol-/skyggeforholdene blir påvirket som følge av Aquarama, er av vital betydning for vurderingen av prosjektet. Som analysen viser, er det gode forhold på dagtid, ettersom torget åpner seg mot sørvest. På kveldstid om sommeren, når bruken av området sannsynligvis er på sitt mest intense, vil deler være skyggelagt, se analysen for 20. juni kl. 20. Flere av høringsinnspillene fra naboer og velforeninger på Tangen påpeker dette. Høyder på bygningsmassen er endret noe etter høring, og dette har gitt vesentlig mer kveldssol på "torget" sommerstid, men fremdeles vil en mindre del av "torget" og bystranda bli skyggelagt på kvelden sommerstid som en følge av utbyggingen.

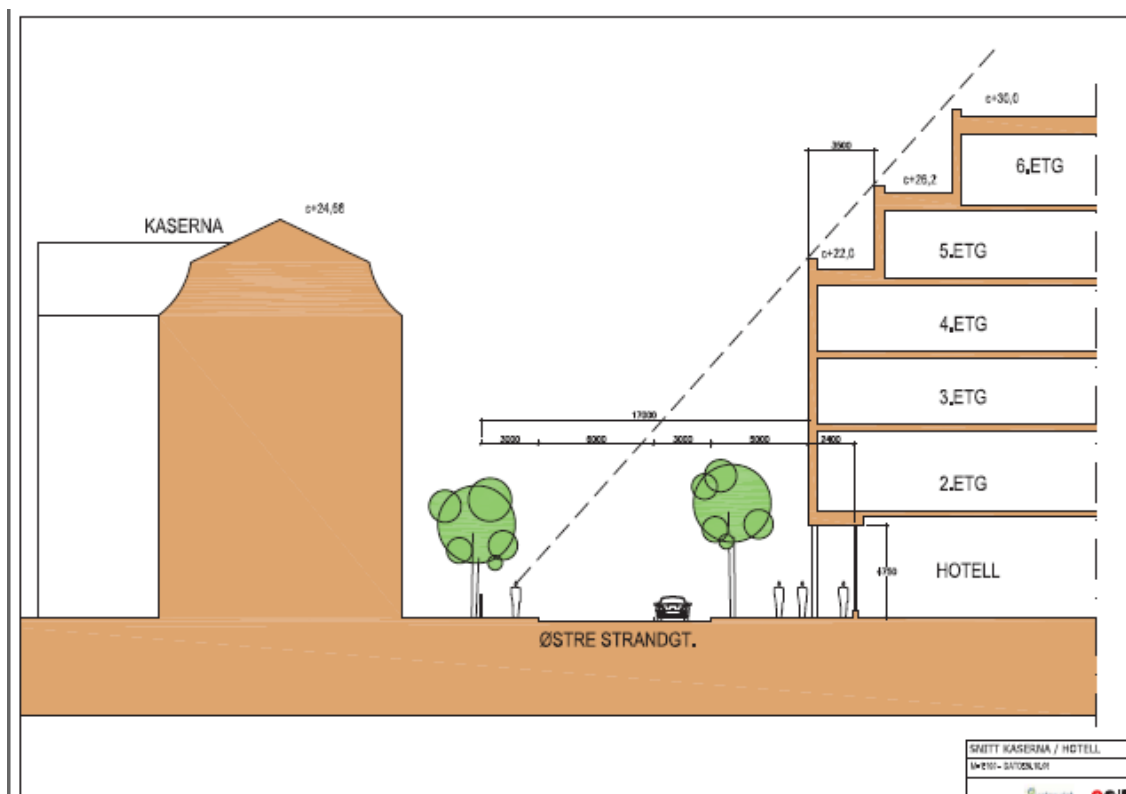
### **Gateløp**

#### Østre Strandgate

Østre Strandgate er ganske spesiell ved at den er svakt buet med varierende, men i hovedsak sammenhengende bebyggelse mot nord og Kvadraturen, og med åpne partier mellom frittliggende enkelthus mot sjøen i sydvest. Et stort antall av disse byggene er bevaringsverdige (jf. Murbyplanen), noen har en beliggenhet som fremhever byggets monumentale trekk, og både samlet og hver for seg inngår de i det som gir røtter og tilhørighet. Det fordrer både ydmykhet og en nennsom hånd når nye volumer skal innpasses i slike sammenhenger.

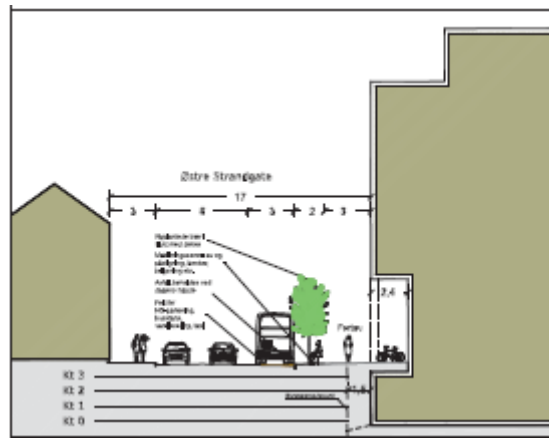
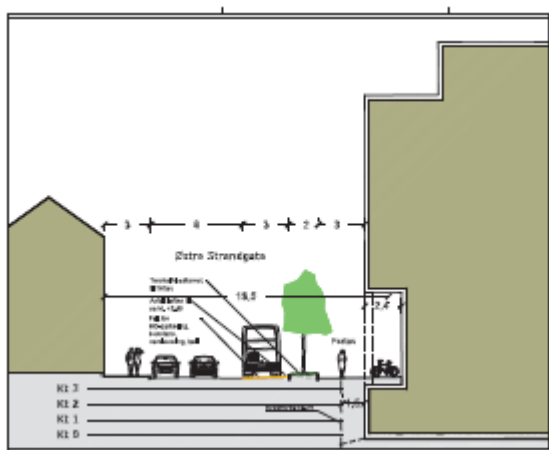
Det første som skjer når Aquarama bygges, er at et av disse åpne, karakteristiske og historiske trekkene ved området forsvinner og fylles med en sammenhengende 5 – 6 etasjes bygningsmasse i hele kvartalets lengde. Dette kommer vis a vis de særpregete bygningene Kasernen og Grevinde Trampes stiftelse.

Plan- og bygningssetaten er bekymret for at gateløpet forbi Grevinde Trampes og Kasernen vil fremstå som trangt med foreslåtte høyder sett i relasjon til avstanden mellom bebyggelsen på hver side. Denne effekten kommer i tillegg til bortfall av den monumentale virkningen som dagens frittliggende kasernebygning har.



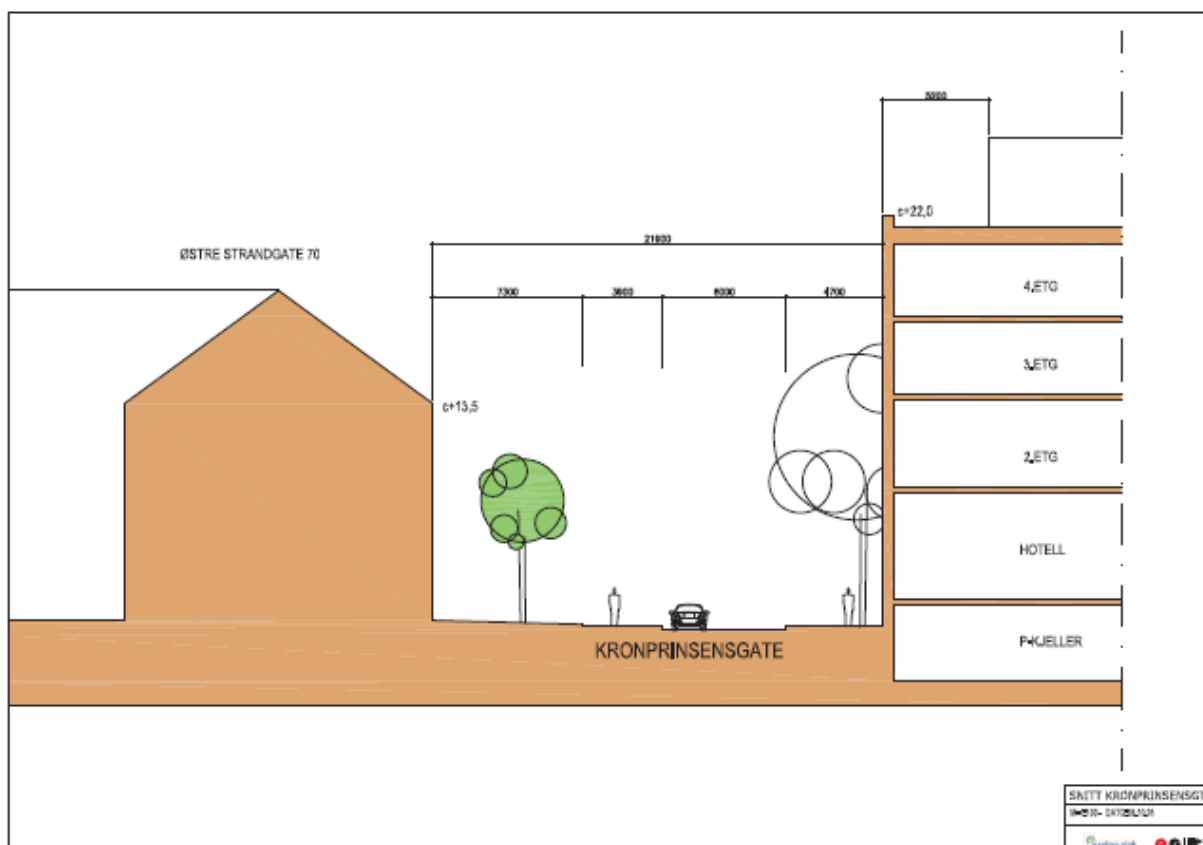
Mellom Grevinde Trampes bygg og Kokkeskolebygningen er det i dag 21,5 m. I planen for Aquarama er denne avstanden redusert til 17 m. Avstanden mellom bygningene i Kvartal 53 (mellom Holbergsgate og Kronprinsensgate) og bygningene i de to kvartalene på andre siden av Østre Strandgate, er i dag mellom 14,5 m nær Holbergsgate til 18,5 m nærmest Kronprinsensgate. Denne utvidelsen av gaterommet videreføres ved dagens Kokkeskole (21,5 m fra Grevinde Trampes). Fylkeskonservatoren mener at reduksjon av gatebredden er uheldig.

Østre Strandgates tydelige økende åpning fra Holbergsgate til Elvegata er ett karaktertrekk som gir rom for rekken av store trær som fremhever det unike i gateløpet. Trerekken er viktig for å myke opp byggets høyder, volumer og gatebildet. Et alternativ er å beholde dagens gamle trær og høydemessig tilpasse fortau og vei til gressrabatten trærne står i mellom parkeringslomme og fortau. Krav til bredde på kjørebane og behov for parkeringslomme for busser, av-/påstigning og HC-p medfører at trærne kan visne i den endrede situasjonen. Gressrabatten kan bli lite funksjonell når den også skal fungere som gangareal mellom fortau og p-lomme, og vanskelig å tilrettelegge for universell utforming. Dette har gjort at forslagsstiller foreslår å plante nye trær hvor dekket rundt utformes som en del av fortauet. Det er enighet om at trerekken da skal erstattes med store trær, men dette vil allikevel ikke være en fullgod erstatning før etter mange år. Nye trær vil også stort sett ligge skyggelagt og dette kan hemme veksten. Parkvesenet mener det bør være et mål å opprettholde opprinnelig trekke og at konklusjonen på valg av alternativ bør gjøres i utomhusplanen. Plan- og bygningsetaten er enig i at dette er den beste løsningen med foreslått utbygging. Trerekken er et viktig element i helheten, og det vil være svært uheldig om det, som konsekvens av utbyggingen, blir nødvendig å plante erstatningstrær fordi trekket ødelegges.



### Kronprinsensgate

Stor avstand mellom Kokkeskolen og bygget på andre siden av Kronprinsensgate gir åpen sikt mot Bystranda og videre mot Festningen. Hotellanleggets plassering nærmere Kronprinsensgate gir en merkbar beskjæring av det visuelle inntrykket. Fylkeskonservatoren påpeker dette som uheldig. Plan- og bygningsetaten deler dette synet og mener avstanden mellom bebyggelsen burde vært større.

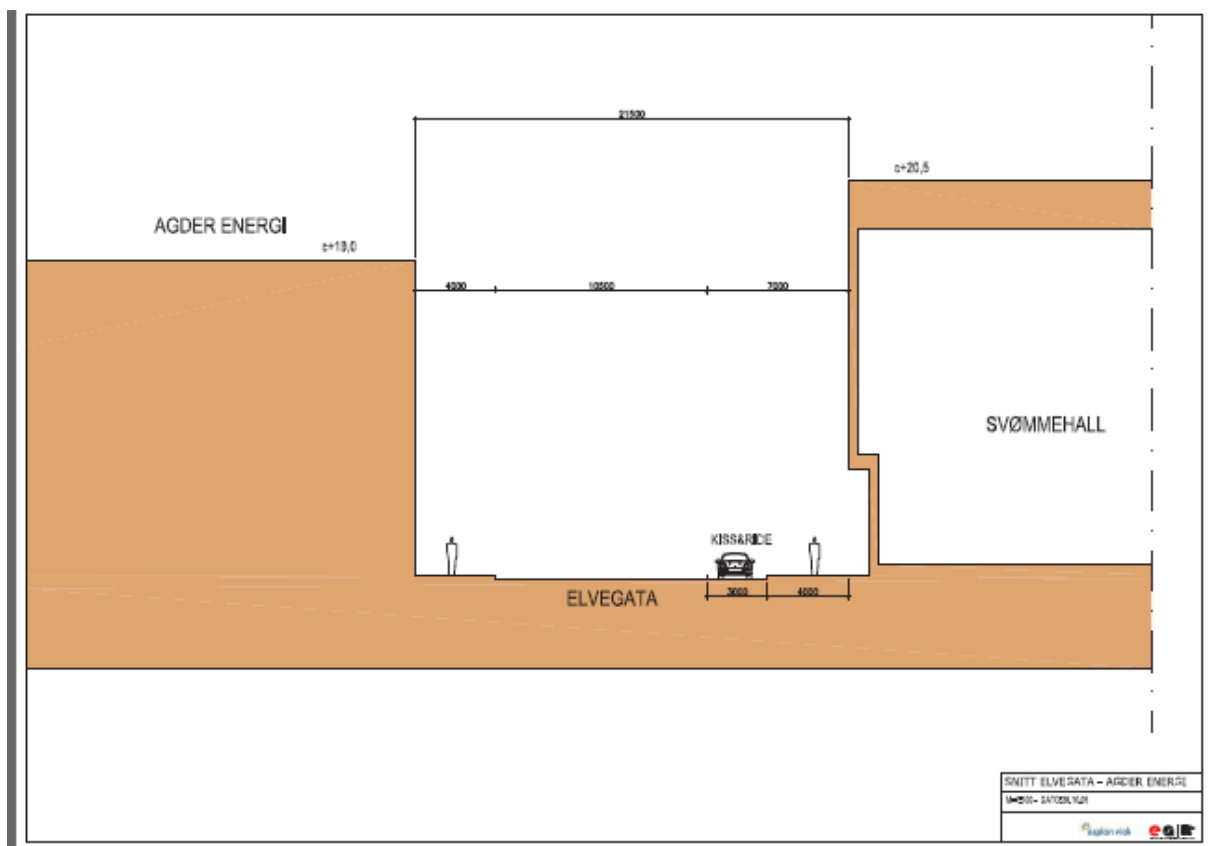


Flere høringsinnspill har påpekt trafikkkløsingene i denne gaten og forholdet mellom biltrafikk og fotgjengere. En følge av at Strandpromenaden bygges igjen, blir det en økt andel myke trafikanter i Kronprinsensgate. Samtidig tas gaten i bruk som varelevering og atkomst til anleggets parkeringskjeller med en antatt ÅDT på 4000 kjøretøy.

En del av vareleveransen er lagt til denne gaten og snumulighet for lastebil er en utfordring. En mulighet er at bilene må rygge opp i krysset med Østre Strandgate for å snu. Denne løsningen er uheldig trafikkikkerhetsmessig og kan ikke anbefales. Forslagsstiller har vist snumuligheter i enden av Kronprinsensgate der denne møter Strandpromenaden. En slik løsning gjør at det trekkes lastebiler ned i et område som er forutsatt forbeholdt myke trafikanter. Skal snumuligheten også fungere for større lastebil, må Strandpromenaden tas i bruk helt til byggekanten. Løsningen forutsetter også at deler av forhagen til den kommunaleide boligbebyggelsen i Østre Strandgate 70 må benyttes, og dette er ikke med planen. Noe kan oppnås hvis det innføres ordninger som begrenser størrelsen på bilene som skal benyttes til godstransport i by. Krav om etablering av snumulighet på gågaten i Strandpromenaden er satt inn i bestemmelsene. Problemstillingen er etter plan- og bygningsetatens skjønn ikke godt løst i planforslaget.

### Elvegata

Aquaramas østre langfasade vil gi en tydelig innsnevring av Elvegatas gaterom hvor øverste del i dag er fri for bygninger mot vest og svømmehallen ligger tilbaketrasket med lave høyder lenger nede. Høringsinnspill har tatt opp spørsmålet om ny bebyggelse kan trekkes lenger tilbake fra vei og Bystranda, senkes, sørfasade tiltes og fasader gjøres transparente. Bygget er nå senket 3 meter i sør. Plan- og bygningsetaten mener ytterligere tilbaketreninger og senkninger er vanskelig i og med at bygget i denne delen skal huse et 50m meters svømmebasseng der arealene i planen er godt utnyttet og endringsmulighetene små. Tiltning av fasade vil vanskeliggjøre innvendig funksjonalitet i badet. Fasademateriale skal vurderes samlet i egne prosess i etterkant. Av eksisterende trær er de store forutsatt bevart, og de små reetablert. En konsekvens av planen er at denne gaten vil helt endre karakter i det aktuelle området.



## Trafikk

Temaet trafikk er svært sentralt, da Marinetomta ligger i et hjørne av Kvadraturen, og er ventet å forårsake økt trafikk inn mot Tangen-området. Dette har vært et sentralt tema i høringsuttalelsene som protesterer mot etablering av anlegg som skaper mertrafikk, og de viser til at denne delen av Kvadraturen er en bosone hvor støy, støv og trafikkulempen innvirker på bokvaliteten.

Trafikkmønsteret er planlagt slik at trafikk til anlegget skal gå via Festingsgata og inn Østre Strandgate. Atkomst til parkeringskjeller legges fra Kronprinsensgate, nedenfor Østre Strandgate. Busser med besøkende til anlegget skal slippe av passasjerer langs ny bebyggelse i Østre Strandgate. Utkjøring fra området vil gå via Elvegata og Dronningensgate.

### Trafikkanalyse

Forutsetningene for analysen er grundig diskutert av forslagsstiller og kommunen (f. eks hvor mye trafikk ulike funksjoner skaper, transportmiddelfordeling. etc.). I dette utøves det mye skjønn, og forutsetningene har direkte innvirkning på utfallet av analysen. Det er stor usikkerhet knyttet til en slike analyser fordi den reelle trafikkutviklingen i området vil blant annet være avhengig av forhold som f. eks parkeringspolitikk i sentrum, kollektivtransportandel samt tilrettelegging og prioriteringer til kollektivtrafikk og sykkeltrafikk.

Analysen beregner følgende årsdøgntrafikk til Tangen i år 2020 for de ulike alternativene:

Trafikk før utbygging på Tangen, med generell trafikkvekst frem til 2020:	6600
Alternativ 0 – Dagens situasjon + Tangen:	8800
Alternativ 2 – Aquarama:	10800

For Østre Strandgate er tallene:

Trafikk før utbygging på Tangen, med generell trafikkvekst frem til 2020:	6400
Alternativ 0 – Dagens situasjon + Tangen:	7900
Alternativ 2 – Aquarama:	9300

Beregnet årsdøgntrafikk for planforslaget viser en endring i forhold til alternativ 0 der Elvegata (Tangen) har en økning på 23 %, mens Østre Strandgate mellom Kronprinsensgate og Elvegata får en økning på 18%.

Dette har selvsagt sammenheng med det generelle trafikkbildet i Kvadraturen. Flere av høringsinnspillene går på at de store prosjektene i Kvadraturen må ses i sammenheng i forhold til trafikk. Plan- og bygningsetaten mener det som er håndterbart, og relevant i en regulerings sak, er å prøve å beregne trafikkøkningen som en følge av anlegget og hvilke konsekvensene dette har for kapasiteten på det nærliggende veinettet og støy/ulempen. Det er åpenbart at anleggets generering av økt biltrafikk har litt å si for den totale trafikkmengden i Kvadraturen og vil øke biltallene for gatene som fører ut/inn av Kvadraturen; Dronningensgate (Lundsbroa), Festningsgata og Vestre Strandgate. Innfartene til Kvadraturen har daglig en samlet trafikkmengde på mellom 50000 og 60 000 kjøretøy mens beregnet trafikkvekst som følge av Aquarama er i størrelsesorden 2600.

Selv om netto trafikktilvekst er begrenset (målt i ÅDT), kan samlet biltall over Lundsbrua bli høyere enn kryssene på begge sider kan avvikle. Dette tilsier behov for tiltak for å styre eller begrense trafikken, for eksempel gjennom enda sterkere prioritering av kollektivtrafikken gjennom lyskryssene. Det kan godt være at avviklingsproblemer ikke blir vanskeligere direkte som følge av Aquarama. Det hjelper imidlertid ikke på avviklingen at tiltaket lokaliseres i et hjørne av Kvadraturen hvor marginene er små, og hvor økt veikapasitet er uhyre vanskelig å etablere.

I en tidlig planfase ble det utført kapasitetsanalyser for de nærmeste kryss som viser at det er god reservekapasitet i Østre Strandgate/Elvegata, Dronningensgate/Kronprinsensgate og Dronningensgate/festningsgata. Det kritiske krysset er Elvegata/Dronningensgate hvor både lokal bussmetro og regionale bussruter skal gjennom.

Etter innsigelse fra vegvesenet er det gjort nye trafikkberegninger av forventet trafikkvekst i 2020 og 2035 hvor en i tillegg til trafikk skapt av utbyggingsprosjektene, også tar høyde for generell trafikkvekst. Nytt grunnlag i form av nye trafikktegninger fra april/mai 2009 er tatt med, og nye kapasitetsberegninger for kryss Elvegata/Dronningensgate er utført for både morgen- og ettermiddagsrush. På bakgrunn av de forutsetninger som er lagt, og det skjønnsom er utvist, viser kapasitetsberegningene at det vil være tilstrekkelig kapasitet i krysset i 2020. Reservekapasiteten er ikke stor, og del vil bli nødvendig å tilpasse lyskrysset etter hvert som trafikken vokser. Andre tiltak kan også bli nødvendig. Det er ikke gjort kapasitetsberegninger av krysset i 2035 da dette anses som for langt frem i tid til at det er mulig å gjøre sannsynlige beregninger. Vegvesenet har på dette grunnlaget trukket innsigelsen.

Store deler av nyskapt trafikk vil komme i tidsrom som vanligvis ikke har toppbelastning. Sånn sett vil ikke trafikken skape avviklingsproblem i de nærmeste kryss/gater, bortsett fra i de få tilfellene hvor ulike trafikktopper faller sammen i tid. Det kan eksempelvis være at en større håndballturnering forgår i arrangementshallen samtidig som internasjonalt svømmestemne arrangeres osv.

Hvis forutsetningene som trafikkanalysene bygger på, holder, vil de lokale trafikkproblemene være begrenset til få gatestrekninger, avhengig av det trafikk mønsteret som velges. Generelt sett noe høyere generell belastning, men først og fremst mer trafikk i tidsrom som i dag er svakere belastet. Gatenett og kryss har kapasitet til å håndtere nyskapt trafikk fra Aquarama. Avhengig av de forutsetningene som legges til grunn, vil det kunne bli små marginer kapasitetsmessig og behov for trafikkbegrensende eller –styrende tiltak. Aquarama gir et lokalt bidrag til dette behovet. Trafikken representerer miljøulempen i nærområdet (høyere støybelastning, endret gatemiljø og økte mengder partikkel-/veistøv), spesielt i tidspunkt med forsinkelser i kryss og tilhørende opphoping.

Plan- og bygningsetaten vil understreke usikkerheten som ligger i slike analyser, og at bildet kan endres som følge av lokale lokaliseringsbeslutninger.

#### Avbøtende tiltak

For å kompensere for økning av biltrafikk inn i området har kommunen og forslagsstiller diskutert ulike avbøtende tiltak. De mest aktuelle tiltakene er:

- Tiltak som kan redusere trafikken gjennom boområdet, spesielt i Kronprinsens gate mellom Dronningensgate og Østre Strandgate.
- Tiltak som kan redusere farten og skape en bedre trafiksikkerhetssituasjon i Østre Strandgate.
- Gode, oversiktlige krysningpunkter. (Opphøyde gangfelt og innsnevring)

Det er stilt krav om at det skal foreligge godkjent teknisk plan for Østre Strandgate mellom Elvegata og Festningsgata, og det er enighet om at hele strekningen skal gis en opparbeidelse som en del av utbyggingen. Det er foreslått innsnevring, utvidelser av fortau, fjerning av parkering og etablering av humper, for å sikre gode trafikkløsninger som et avbøtende tiltak mot den økende trafikken. Dette ligger utenfor reguleringsområdet og det må avklares om det er tilstrekkelig om tiltaket håndteres i teknisk plan, eller om det må utarbeides nye reguleringsmessige hjemler.

Avbøtende tiltak i Kronprinsensgate mellom Dronningensgate og Østre Strandgate er ikke lagt inn som krav siden beregnet trafikk i gaten er lav og slike tiltak dermed ikke vil ha en stor avbøtende effekt sett i forhold til prosjektet.

#### Kollektivtrafikk

Fylkeskommunens utvalg for næring, samferdsel og miljø vedtok følgende høringsuttalelse: *"Fylkeskommunen mener at konsekvensene for kollektivtrafikken er uavklarte. Spesielt vil utvalget peke på at trafikkberegningene er mangelfulle med hensyn til framtidig utvikling. God framkommelighet for kollektivtrafikken i Kvadraturen er spesielt viktig for hele busstilbudet i regionen. Fylkeskommunen forutsetter at det blir gjennomført nødvendige trafikkanalyser og at nødvendige tiltak blir iverksatt for spesielt å sikre framkommelighet i*

*busmetroen og at Kristiansand kommune bidrar aktivt både på plansiden og finansieringsmessig for å gjennomføre dette.”*

Forslagsstiller viser til at det er kapasitet i krysset Elvegt./Dronningensgate, men har ut over dette ikke redegjort for konsekvenser for kollektivtrafikken selv om dette er etterspurt av plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten mener det burde vært redegjort for om tiltaket skaper forsinkelser siden krysset ligger på bussmetroens grunnlinje. Anlegget vil bidra til økt trafikk og merbelastning i krysset. Analysen viser at krysset har kapasitet, men den konkrete konsekvensen for bussen i forhold til eventuelle forsinkelser er ikke kjent. Med henvisning til fylkeskommunens uttalelse om at kommunen må bidra aktivt på plansiden og finansieringsmessig for å sikre fremkommelighet for bussmetroen, mener plan- og bygningsetaten at utvikling og aktivitet i sentrum er ønsket og påregnelig, og hensynet til bussmetroen et viktig spørsmål i planarbeidet med Kvadraturplanen hvor løsninger må utformes.

#### Kjøremønster

Mange av høringsinnspillene tar opp at enveiskjøringene i området må fjernes. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at i gater med parkering langs begge sider ikke kan tåle toveistrafikk gitt trafikkmengdene gatene har. En konsekvens blir at parkeringsplasser må fjernes. Dette er for øvrig en problemstilling som ikke vurderes i reguleringsplan, men trafikkregulerende tiltak som håndteres i egne prosesser og sees i en større sammenheng.

#### Parkeringsdekning bil – sykkel.

Planforslaget hjemler maksimalt 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA, noe som vil tilsvare 280/290 plasser. P-kravet er et eksempel på hva slags dilemmaer som ofte kommer til uttrykk i slike kompliserte planer. Skal parkeringstilbudet dimensjoneres som om avgrenset kapasitet som begrenser bilbruken, eller skal antallet parkeringsplasser fastsettes så høyt at etterspørselen dekkes? Mange av høringsinnspillene tar opp denne problemstillingen og mener at parkeringsdekningen må være høyere og at lav parkeringsdekning vil føre til kaos og uønskede situasjoner. Plan- og bygningsetaten mener at det skal angis et maks krav til antall plasser, noe som sammenfaller med forslaget til nye parkeringsbestemmelser i ny kommuneplan, som prinsipp for ikke å legge opp til en betydelig bilbruk til anlegget. Et mål er også å begrense trafikkbelastningen i nærområdet. Det er tatt høyde for at anlegget har en sentral beliggenhet, bussmetroens grunnlinje er i nærheten og det er lagt til rette for sykkelparkering med god kapasitet.

I reguleringsplanen for Kasernen ble det lagt til rette for mulig sammenkobling under Østre Strandgate med P-anlegg syd for Østre Strandgate. Dette bør følges opp i detaljeringen av Aquaramas P-anlegg.

I planforslaget er det stilt krav om 280 oppstillingsplasser for sykler, noe som tilsvarer 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg kommer 160 sykkel-p-plasser for brukere av bystranda.

#### Varelevering og avfallshåndtering

Varelevering skal primært løses fra Østre Strandgate, i felt mellom trerabatt og kjørebane. Det er angitt ca 15 vareleveranser pr dag. Det samme feltet skal inneholde hc-parkering for høye biler, samt stoppsted for busser til anlegget. Leveranse av kjemikalier til badeanlegget skal skje i Elvegata/Tangen. Antakeligvis vil dette medføre én leveranse pr uke. Avfallshåndtering og noe vareleveranse til hotellet skal skje fra Kronprinsensgate. Adkomstmulighetene er sterkt begrenset, og mye skal inn og ut i løpet av kort tid. Marginene er små, og det skal lite til av uventede hendelser før det oppstår køproblem.

#### Snuplass i Elvegata

Et spesielt problem er knyttet til snumuligheter for biler som setter av besøkende til anlegget. Det er ønskelig at dette skjer i Østre Strandgate og et bilene kjører ut nordover i Elvegata. Hovedinngangen til badeanlegget ligger derimot lenger sør i Elvegata, og det er påregnelig at flere vil kjøre frem til inngangen. Her har det blitt regulert inn en snuplass for biler i kryss med Blokkhusgata som har fått mye kritikk i høringsrunden, både fra naboer og av kommunens fagetater. Inngangen er lagt til gata som er kjøreadkomsten til Tangen, og på

”Torget”, som markerer startpunktet på den bilfrie aksene langs Bystranda og ut til spissen av Tangen. I planen er løsningen innpasset ved å bruke areal i tilknytning til kryss Blokhusgata/bilfri sone. Naboer har pekt på at snuplassen tar areal fra ”torget”, skaper trafikk/støy og ligger i et område hvor det kan oppstå konflikter mellom fotgjengere og bilister som snur.

Plan- og bygningsetaten har også stilt spørsmål ved den tekniske utformingen ved at det kun er plass til å dimensjonere snuplassen for personbiler, gitt at det ikke er aktuelt å trekke 1. etg litt inn og frigi areal til snuplass. Det er forutsatt både vareleveranse og avfallshenting i området. Lastebiler må derfor kjøre lenger ut på Tangen for å snu.

Det er sett på alternative løsninger for snuplassen uten et dette har resultert i bedre forslag. Plan- og bygningsetaten mener regulert løsningen ikke er god, og at ved å bygge denne inviteres biler inn i en svak løsning. Det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav til bygging av denne, men den blir liggende som en mulighet i planen.

#### Produksjonsbiler/trailere for TV

Ved arrangementer med tv-overføring er det behov for at opptil to produksjonstrailere må plasseres nær anlegget, og Kronprinsensgate ned mot Strandpromenaden er foreslått. Her vil det også være mye gangtrafikk og det er derfor svært viktig at plasseringen av oppstillingsplassene gjøres slik at ikke fremkommeligheten og sikkerheten reduseres for fotgjengere. Siden dette kun er ved spesielle anledninger, og arealene er knappe, er det ikke avsatt egen plass til dette. Dette må finnes praktiske løsninger på dette under utforming av teknisk plan.

#### **Hotell**

Etablering av hotell er i strid med kvadraturplanen. Det er derfor krav om at det må foreligge planfaglige argumenter som støtter en slik endring av arealbruk. Økonomiske motiver er et argument som ikke kan tillegges vekt etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten har utfordret forslagstillere til å redegjøre for om det foreligger funksjonstilhørighet mellom hotell og resten av anlegget. Forslagsstiller opplyser at dette er et helhetlig konsept der badet, idrettshall, helse/velvære og hotellet samlet gjør hele anlegget mer attraktivt enn hver enkelt del kan gjøre alene, og styrke Kristiansand som reiselivsdestinasjon. De mener hotellet vil være særlig viktig som overnattingstilbud for en del av de aktivitetene som skal foregå i anlegget, f. eks i forbindelse med svømmestevner, håndballturneringer og andre idrettsarrangementer. De viser videre til at Kristiansand har et behov for økt hotellkapasitet. Forslagsstiller mener også at hotellet vil kunne bruke de aktivitetene som resten av anlegget har og at det er en gjensidig nytte som både gjør badet og idrettsanlegget mer attraktivt og samtidig øker attraktiviteten ved hotellet. Plan- og bygningsetaten mener hotellet som overnattingstilbud til anlegget er en funksjonstilhørighet, men at dette også er det eneste reelle funksjonstilnyttede argumentet til fordel for innregulering av hotell. Et generelt behov for økt hotellkapasitet kan ikke brukes som argument for bebygge en spesifikk tomt med dette formålet. Heller kan ikke faktumet at badet, friområdet og anlegget for øvrig gjør tomten mer attraktiv til hotellformål, brukes som et planfaglig argument for innregulering av hotell i strid med overordnet plan. I forhold til en eventuell styrking av Kristiansand som reiselivsdestinasjon vil plan- og bygningsetaten bemerke at anlegget først å fremst er ment å dekke et lokalt behov for bad, gymsal, svømme- og idrettsanlegg.

Høringsparter hevder at hotell ikke har tilhørighet i en bosone, og de er redde for økt natteliv som følge av bar og restauranter. Planen gir ikke så detaljerte føringer for utforming av hotell at det er mulig å forutsi eksakt innhold og profil. Forslagsstiller sier de ikke legger opp til puber og diskotek og at denne type utelivsvirksomhet skal foregå i andre deler av byen. Planen åpner for bevertning, og et hotell vil kunne skape mer liv. Dette vil være en konsekvens dersom hotell aksepteres i planen. Innhold, profil og grad av aktivitet på kveld/nattestid er det vanskelig å forutsi på reguleringsplannivå med mindre man i bestemmelsene utelukker f. eks bar og diskotek. Dette er ikke gjort i forslag til bestemmelser.

I prosessen tok regulant opp spørsmålet om hvordan eventuelt en etappevis utbygging måtte forankres i endelig vedtatt plan med bestemmelser. Bakgrunnen var å sikre muligheten for å

la hotellet komme i fase to, hvis ressurs- eller markedsmessige forhold tilsa det. Etappevis utbygging ville i praksis føre med seg tekniske problemer (etablering av P-anlegg). Regulant valgte ikke å innpasse etappevis utbygging, noe som også vil gjenspeile seg i bestemmelsene/teknisk plan/anleggsplan.

#### Privatisering av nærområdene:

Plan- og bygningsetaten stilte ved 1. gangsbehandling spørsmål om hotell vil belaste eller privatisere nærområdene, blant annet Bystranda. Forslagsstiller har forelått at hotellrommene kan tillates seksjonert (delt) opp og solgt enkeltvis der andelseiere har bruksrett en viss periode og det er krav om tilbakeleie. Det har også blitt reist spørsmål om seksjoneringen i seg selv har noe å si i forhold til privatisering. Høringspartene har også reist denne problemstillingen. Plan- og bygningsetatens vurdering er at merbelastningen i form av antall brukere av bystranda/friområdet som hotellet medfører, utgjør en liten andel av den totale andelen mennesker som bruker arealet, og således ikke medfører en vesentlig merbelastning.

Spørsmålet om privatisering er derimot mer sammensatt og henger etter plan- og bygningsetatens skjønn sammen med om hotellkonseptet har behov for utearealer eller ikke. Dette avhenger av hotellets profil, konsept, romstørrelser og romtyper. F. eks vil et forretnings-/konferansehotell med i hovedsak enkelt- og dobbeltrom ha andre behov for utearealer enn et feriehotell med familieleiligheter beregnet på utleie over lengre perioder. Sistnevnte vil etter plan- og bygningsetatens skjønn ha behov for utearealer og bruke bystranda som en viktig del av ferieoppholdet.

Andelseierskap, med rett til eksklusiv bruk 3 mnd i sommerhalvåret, gir andre opplevelser av "strandrett" enn det å være hotellgjest i to døgn. Friarealet kan da blir oppfattet som del av hotellets uteareal, og gradvis vil bruken av områdene kunne bli endret. Valg av finansieringsform er ikke blant de problemstillingene som plan- og bygningsetaten skal vurdere, men det er etatens oppgave å angi tiltak som motvirker og stopper uønsket privatisering. Plan- og bygningsetaten mener forskjell i oppfattelse av eierskap når man eier, kontra leier, er så forskjellig at seksjonering har en reell planmessig betydning, og at dette ikke kun har finansieringsmessige konsekvenser.

I dette tilfellet er det fra forlagsstiller foreslått et hotell med ordinære hotellrom der to og to kan slås sammen til en leilighet som kan seksjoneres og selges. Plan- og bygningsetaten finner det mindre sannsynlig at det er et marked for å kjøpe et ordinært hotellrom, men at drivkraften bak kjøp av en slik seksjon, med unntak av investeringsmessige årsaker, er for å erverve en fritidsleilighet. Bygging av hotellrom som kan slås sammen til leiligheter gjør at plan- og bygningsetaten mener at hotellet burde hatt krav om uteareal på egen grunn. Uteoppholdsbehovet er i stedet henvist til friområdet.

Det er i alle fall nærliggende å anta at seksjonering og andelseiernes ønske om feriebolig gir tilgang til et annet finansieringsmarked enn det å basere prosjektet på aksjer.

Et utearealkrav er ikke stilt til hotellet og forlagsstiller har hevdet at det ikke finnes hjemmel til dette. Plan- og bygningsetaten vil hevde at dette er fullt mulig når det foreligger planfaglige argumenter som taler for et uteoppholdsbehov.

Det må være en sammenheng mellom andelenes størrelse og bruksretten som andelseier har i form av feriebosted. Dette tilsier at romstørrelser og struktur må fastlegges i reguleringsplanens bestemmelser.

#### Seksjonering av hotellet:

Seksjonering og salg av andeler er en måte å finansiere byggeriet ved at kapital kommer inn tidlig i prosessen, i motsetning til et ordinært hotell der byggeinvesteringskostnadene må bæres av utbygger og dekkes inn gjennom overskudd på ordinær hoteldrift. Forslagsstiler opplyser at muligheten for salg og tilbakeleie av hotellet er en avgjørende forutsetning for Aquarama. Løsningen er nærmere beskrevet i den inngåtte avtalen mellom kommunen og utbygger.

Erfaringer fra områder i Kristiansand hvor seksjonering og salg ble utført, er at utbyggingen i praksis er vanskelig å skille fra et ordinært, privat hyttefelt. Erfaringen fra en rekke av slike prosjekter er dessverre at resultatet ble annerledes en forespeilet i planleggingsfasen, og/eller at andelseierne sliter med utleien og ikke får de inntekter de var forespeilet ved kjøpet. Det er åpenbart at løsningen på utfordringer når det økonomiske går dårlig eller utleieplikten ikke maktes oppfylt, er forskjellig fra der det er én funksjon med én eier og der eierskapet er spredt på mange hender. Ønske om reguleringsendring til boliger eller fritidsboliger har erfaringsmessig vært foreslått. Hotellet har ikke krav til utearealer, parkeringsplasser eller annen infrastruktur som gjør at dette ikke kan endres til boliger/fritidsbolig.

Ved 1. gangsbehandling vedtak byutviklingsstyret:

*"Byutviklingsstyret oppfordrer forslagstiller til, i løpet av høringsrunden, å fremskaffe dokumentasjon om hvordan en kan sikre at det foreslåtte konseptet for andelseie med tilbakeleie ("sale-leaseback") for hotelldelen kan gjennomføres på slik måte at andeler i bygget og tilliggende nærområder sikres mot enhver form for privatisering i bruk, uavhengig av hotellets driftsmessige resultat, og i hele byggets livsløp"*

Det er som følge av dette blitt inngått et bilag til avtalen mellom utbygger og kommune, hvor hovedpunkter er:

- *"Private kan kjøpe en seksjon i hotellet under forutsetning av at de plikter å leie tilbake til hotellet eller et annet driftsselskap*
- *Maksimalt 50 % av hotellet, eller ca 2/3 av overnattingsrommene, kan organiseres i seksjoner.*
- *Alle seksjonene skal leies ut av hotellet på det åpne markedet i minimum 75 % av året*
- *Styret i sameiet skal fatte alle beslutninger vedrørende salg og tilbakeleie og fellesarealer. Dvs at styret avgir uttalelse på vegne av alle seksjonseiere, for eksempel i forhold til uttalelser til bruk av Bystranda eller andre nærliggende områder*
- *Disse forpliktelsene gjelder for hele avtaleperioden på 60 år og all videre forlengelse."*

Forslagsstiller har levert et notat om hvordan kommunen kan ha kontroll med, og håndheve bruken av bygget til hotell. Her vises det til at kommunen i tråd med plan- og bygningsloven kan gi pålegg om at bruk skal innrettes etter planformålet. Kommunen har også en del privatrettslige virkemidler hvis den privatrettslige avtalen, som omtalt over, misligholdes.

Plan- og bygningsetaten vil bemerke at de offentligrettslige mulighetene kommunen har som forvaltningsmyndighet for å håndheve bruken som hotell, begrenser seg til de tilfeller der det er klart at bruken er i strid med formålet i planen. De fleste virkemidlene for håndheving er av privatrettslig karakter og således en ikke en del av forvaltningen, men en privatrettslig håndheving som må skje via rettsapparatet. Det er viktig å merke seg at tillatelsen til byggeriet og seksjonering skjer offentligrettslig som en del av forvaltningen ved vedtakelse av reguleringsplan og tillatelser, mens de fleste håndhevelsesmulighetene notatet henviser til, er privatrettslige og ligger utenfor plan- og bygningsmyndighetenes handlingsrom.

Det kan forbyes seksjonering dersom det er nødvendig for å nå formålet med reguleringen. Hjemmel er Plan- og bygningslovens. § 26 som sier at det i "nødvendig utstrekning gis bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger"... Det kan settes vilkår for bruken eller forby former for bruk " for å fremme eller sikre formålet med reguleringen". Dette må da vurderes helt konkret. Dersom reguleringen tar sikte på tradisjonell hoteldrift, kan seksjonering forbyes med hjemmel i en reguleringsbestemmelse.

Plan- og bygningsetaten foreslo ved 1. gangsbehandling følgende bestemmelser:

*"Hotellets overnattingsdel er én bruksenhet. Enkeltleiligheter skal således ikke kunne tildeles egne registernumre ved deling, feste eller seksjonering. ", samt at næring som formålsbetegnelse skulle tas ut. Dette ble lagt ut til høring som et alternativ til utbyggers forslag. Utbygger har ikke lagt dette inn i forslaget som nå fremmes.*

Plan- og bygningsetaten mener hotellet, som er i strid med kvadraturplanen, har svak funksjonskobling mot resten av anlegget og kan ha en privatiserende effekt på friområdet med leiligheter basert på salg og tilbakeleie.

### **Samfunnsøkonomi**

Samfunnsøkonomiske avveininger fremkommer i tidligere Plan- og bygningslovs formålsbestemmelse, et krav som er ytterligere konkretisert i forarbeidene til ny lov. Plansystemet skal "...sikre gode helhetsløsninger, langsiktige hensyn og samfunnsøkonomisk effektivitet...Bruken av arealene skal være mest mulig optimal i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Dette krever kunnskap om ulike arealers verdi og muligheter, og muligheter til bevisst å velge mellom alternativ arealbruk ut fra denne kunnskapen".

Plan- og bygningsetaten går ikke inn i de økonomiske premissene som er avtalefestet. Det har imidlertid relevans for planvurderingen hvis gjennomføring av planen forutsetter en eller annen form for hotellkonsept basert på salg/tilbakeleie hvor verdifastsettelsen av rågrunnen ikke avspeiler reell verdi.

Det kan i noen sammenhenger virke som om hotellet skal stå på egne ben og langt på vei vil kunne leve sitt eget liv, frikoblet fra begrunnelsen om å styrke driftsgrunnlaget for spa- og velværesenteret. Uansett hvor tett eller svak koblingen vil være, er det likevel grunn til å spørre om hotellet trenger å ligge innenfor planområdet, som blir svært trangt, eller om det like gjerne kunne lokaliseres helt andre steder, eksempelvis tvers over Elvegata. Forslagsstiller avviser dette som uaktuelt og sier at hotellet må være fysisk integrert med resten av anlegget.

Hvis arealdisponeringen ble fastlagt i avtale hvor tomteprisen som kommunen beregnet for egen grunn, ble satt lavt som bidrag til å lande avtalen, er det andre hensyn enn de planfaglige som tillegges avgjørende vekt i arealdisponeringen.

Det er mot en slik bakgrunn at samfunnsøkonomiske avveininger blir nødvendige elementer for å forstå og begrunne hovedgrepet i planen. Det er som en del av konsekvensutredningen gjort samfunnsøkonomiske analyser.

Det synes å være enighet om at Aquarama har både kommunaløkonomiske og samfunnsøkonomiske virkninger som ikke lar seg summere på sikkert grunnlag.

Tomt er stilt til rådighet på vilkår som ikke belaster prosjektet, noe som blir ivaretatt i avtalen mellom partene. I plansammenheng blir dette problematisk, fordi dette kan bety at bedre alternativ arealbruk ikke blir vurdert. For å illustrere poenget: utvidelsen i forhold til gjeldende plan innebærer at ca 12.000 m<sup>2</sup> disponeres til hotell. Det samme arealet disponert til leiligheter (100 enheter hver på 100 m<sup>2</sup>), ville gitt en anselig salgssum for tomta. Omdisponert fra friområde til byggegrunn sier også noe om relativ verdifastsettelse.

Velforeninger uttaler at den samfunnsøkonomiske analysen er mangelfull ved at nytte/kostnadsbetraktningene for befolkningen i området mangler betraktning rundt kostnader i form av tapt utsikt, endring i eiendomspriser, økt helserisiko og belastninger tilhørende støy, støv og avgasser. Velforeningen har bedt om at det redegjøres for reduksjon i naboens velferd og analyseres økonomisk kompensasjon for tapt trivsel og velferd. Forslagstiller uttaler at de ser at det kan reises kritikk mot mangler i den samfunnsøkonomiske analysen, men at det ikke uten videre er enkelt å sette tall på alle vurderinger i en slik analyse. De understreker at det i analysene er utvist et skjønn og at det ikke er slik at en variabel er entydig positiv eller negativ. For eksempel kan naboeffekter vurderes som særlig negativt i byggefasen, mens det kan vurderes som mindre negativ- eller kanskje positiv - når anlegget er i drift. Graden av positivitet/negativitet vil også være avhengig av den konkrete lokaliseringen for den enkelte. De mener også at lokalisering av Aquarama skaper økt attraktivitet til området og dermed mulighet for økte verdier for mange eiendommer. De mener de vanskelig kan gjøre særlig dypere samfunnsøkonomiske analyser og at et videre arbeid vil kreve metodisk utvikling og være svært omfattende.

Plan- og bygningsetaten konstaterer at det ikke har vært mulig, med den tid som har stått til rådighet, å få tilfredsstillende samfunnsøkonomiske analyser, hvor også pluss og minus ble konkretisert og veid. Det er imidlertid et faktum at de grunnleggende problemstillingene er knyttet til størrelse, bygningsmessig plassering og drift av hotell.

### **Friområder - Grøntmiljø og vegetasjon**

En bærende forutsetning for planleggingen av Marinetomta er at friområdet inkludert bystranda ikke skal forringes størrelses- eller kvalitetsmessig for byens befolkning. Det har vært en tilbakevendende utfordring å holde fast ved denne forutsetningen i den hektiske arbeidsperioden med planforslaget. Ikke minst å holde igjen på indirekte oppfatninger av at friarealet ikke er helt åpent for alle, som kan komme av hotelleksponering, fysiske høydeforskjeller, bygningsmessige utkragninger, nedkjøring til p-kjeller eller uteservering. Byggets utforming styrer også utformingen av deler av friområder, f. eks plassering av p-kjeller og trapper og ramper til byggets diverse innganger. Konsekvensene er at regulert friareal bindes i forhold til om en skulle opparbeide friområdet isolert. Dette gjelder både valg av løsninger og bruk av arealer.

Forslagsstiller har gjennomført landskapsanalyser og grøntregistreringer i samarbeid med plan- og bygningsetaten og parkvesenet. Analysene har blitt brukt som grunnlag for den totale planvurderingen og vil danne et viktig grunnlag for det videre arbeidet med utomhusplanen.

Innenfor den aktuelle tomten er 20 dekar avsatt til park i kommunedelplanen. Dette er i reguleringsplan for "Akvadranten" redusert til 12,8 dekar og 12 dekar i Aquaramaforlaget. Denne arealdisponeringen ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen. Flere høringsuttalelser påpeker dette, men det er ikke reist innsigelse til denne problemstillingen. Akvadranten har en grønn forbindelse mellom Bystranda og Østre Strandgate. I foreliggende planforslag er denne forbindelsen brutt og erstattet med bebyggelse mot Østre Strandgate. Imidlertid er det gjenværende friområdet om lag 9 m bredere, og byggeområdet er trukket ca 6 m bort fra stranda.

Fylkeskommunens utvalg for næring, samferdsel og miljø sier i vedtaksform at *"Fylkeskommunen har et spesielt ansvar for å ivareta allmennhetens friluftssinteresser. Det pekes på den positive betydningen friområdene og Bystranda har for barn og unge og allmennheten for øvrig. Fylkeskommunen er negativ til ytterligere nedbygging av friområdene og anbefaler kommunen å bearbeide prosjektet ytterligere slik at kvalitetene i prosjektets nærområder ikke forringes"*.

Grønnstrukturutredningen, som i følge kommuneplanen skal legges til grunn for all endring av arealbruk, viser en sammenhengende strandpromenade og deler av arealet som nå ønskes bebygget som 1. prioritets grøntområde.

Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig at Kvadraturplanens føringer om parkarealer er betydelig redusert, spesielt fordi dette arealet er forutsatt som en grønn del av Tangenutviklingen. Det er videre uheldig at totalt antall kvadratmeter friareal er redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det nevnes her at en stor del av Kvadraturens boligvekst, med i første omgang 750 boenheter, er regulert inn på Tangen. Arealet ligger i strandsonen, har en viktig betydning for rekreasjon og er et sentralt knutepunkt for myke trafikanters kommunikasjon mellom Tangen og øvrige deler av Kvadraturen

Parkvesenet har utarbeidet et eget notat som følger som vedlegg.

### Strandpromenaden:

En følge av planforslaget er at Strandpromenaden brytes av det nye bygget. Dette grepet ligger også i gjeldende reguleringsplan. Høringsuttalelser kritiserer denne løsningen. Planen sikrer at det blir i gjennomgang gjennom bygget i åpningstidene. Denne endringen har en praktisk konsekvens ved at gang/sykkeltrafikk som ikke vil gå igjennom bygget, og trafikk utenfor åpningstidene, må gå enten nord eller sør for bygget. Den nordlige varianten må da

bruke Kronprinsensgate og Østre Strandgate som også skal håndtere det meste av anlegges biltrafikk.

Byplanmessig er en sammenhengende strandpromenade ikke en historisk struktur, men etablert i senere tid. Den fremstår i dag som en ferdselsåre for myke trafikanter langs sjøen og den har samme lengdemessig utstrekning som Kvadraturens tradisjonelle gatelengder og går parallelt med disse. Plan- og bygningsetaten mener en forkortelse av denne er et uheldig byplangrep.

Promenaden er den viktigste sammenhengende urbane rekreasjonsaksen sentrum har. Kvadraturens ellers stramme linjeføring er oppløst og gir rikelig med himmelrom (sol og lys), sikt og grønne lommer både ut mot havet og inn mot byen, en struktur som klart fremvises i gjeldende kommunedelplanen for Kvadraturen. Ny bebyggelse blir en barriere for promenadens tilgjengelighet og opplevelse. En vandring gjennom bygningsmassen på nærmere 50 meter, gir ikke tilsvarende kvalitet som i friluft.

### Uteservering

Det har vært en klar forutsetning at serveringstilbud som fremstår som privatiserende, eller utelukker deler av befolkningen, ikke skal løses på friarealer. Flere høringsinnspill har kritisert høringsutgaven av planen hvor dette var forslått. Utbygger aksepterer at det ikke tillates uteservering i F3, og at serveringen for hotellet avgrenses til området innenfor byggeområdet. Serveringstilbud som er et tilbud for friområdet, bør imidlertid kunne plasseres mot Bystranda, liknende dagens situasjon med strandkiosken. Dette er ikke noe som bør hjemles i bestemmelsene, men som følger av den generelle ordningen i kommunen; friområdene disponeres av Parkvesenet. Parkvesenet vil i en senere fase vurdere hvilke serveringstilbud som er ønskelige innenfor friområdet.

### Høyde – Delområdet F3

Det spesielle her er at parkeringskjelleren er lagt slik at deler av friområdet blir "tak". Plan- og bygningsetaten mener primært at bygningsmessige anlegg, som f. eks p-kjellere, ikke skal legges i et offentlig friområde. P-anlegget er heller ikke plassert under bakken, og på denne måten legger begrensninger for utformingen og opparbeidelsen av friområdet.

Arealet ligger på nivå med hotellet og dets uteservering, c+4, mens F2 ligger på c+1,5. Utbygger ser det som en tilleggskvalitet for friområdet at område F3 ligger høyere enn resten av Bystranda. Det blir et område hvor en kan sitte, enten oppe på plattingen eller i trappene ned mot resten av Bystranda. Det gir oversikt og utsikt. Rådet for funksjonshemmede har fremhevet det som en positiv kvalitet. Det er foreslått aktiviteter for barn og unge oppe på arealet slik at attraktiviteten og bruksmulighetene øker. Plan- og bygningsetaten er enig at en forhøyning skaper utsikt og har kvaliteter, men er derimot skeptisk til om F3 blir oppfattet som en integrert del av Bystranda. Høydeforskjellen kan oppfattes som en barriere og det tilliggende uteserveringen til hotellet gjør at F3 kan oppfattes som en del av hotellterrassen.

Plan- og bygningsetaten mener friområde F3 må oppfattes som åpent og tilgjengelig for allment bruk. På denne bakgrunn har forslagsstiller blitt bedt om å vurdert en annen høyde på p-kjeller. De har ikke kommet med et alternativ, men sier dette krever nøyere vurderinger og at de derfor ikke på det nåværende tidspunktet kan foreslå endring av høyden Planen innehar derfor den samme løsningen som beskrevet over med de konsekvenser dette medfører.

### Nedkjøring p-kjeller:

Nedkjøring til p-kjeller er lagt til friområdet og tar mye areal fra dette. Kvadraturplanens bestemmelser som sier at nedkjøring til p-kjeller ikke skal trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom. Forslagsstiller har laget et forslag til hvordan denne kan innpasses i byggeområdet med kjøreport. De opplyser at de ikke finner en slik løsning tilrådelig fordi det er betydelig usikkerhet ved konsekvensene av en slik løsning ved at det må gjøres større endringer i hotellets romfordeling. Plan- og bygningsetaten mener dette er en funksjon tilhørende bygget som skal inngå i byggeområdet – ikke i friområdet. Nedkjøring i dagen i

stedet for port er også en uheldig løsning ved at det forbrukes utearealer (friområder) som er en knapphetsgode i Kvadraturen, istedenfor å legge dette i bygget.

### Byggeperioden - rigg

Det er en forutsetning at friområdene og Bystranda skal fungere også i en 2-årig byggeperiode. Deler av riggområdet vil ligge på friområder og F2 og F3 blir en del av anleggsområdet i byggeperioden. I samråd med parkvesenet er det kommet fram til en omforent løsning som ivaretas at bystranda med sandvolleyballbane og scateanlegg, benevnt F1, sikres på en sikker og anleggsmessig akseptabel måte og bevares samtidig med at det drives anleggsvirksomhet.

### Utkraging av bygningsdeler over friområdet

Det er foreslått tillatelse til å krage ut gesims på bygget over F2 for å lage en arkitektonisk avslutning av bygget og for å få til en solavskjerming. Plan- og bygningsetaten mener at avskjerming kan gjøres på flere måter, og at dette avgjøres i den videre prosessen med detaljutforming av bygg og uteområder. Det skal ikke legges til rette for løsninger som går ut over byggelinjene.

## **Øvrige temaer**

### Universell utforming

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at all bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Vedtatt utomhusplan for Tangen vil ligge til grunn for hvordan temaet ivaretas på Marinetomta. Spørsmål om HC-parkering er reist i høringsinnspill. Planen sikrer at minimum 5% av p-plassene i p-anlegget skal være HC-plasser. Det er også lagt opp til gateparkering i Østre Strandgate for høye HC-biler.

### Barn og unges interesser

Bystranda er et svært viktig møtested for barn og unge. Ifølge Kristiansand Ungdomsutvalg er det viktig å beholde kvalitetene området har i dag, med stranda, gressflater, lekeapparater, skateanlegg og volleyballbaner. Ungdomsutvalget har medvirket i prosessen. Det er stilt krav om at områdene skal inneholde kvartalslek.

### Geologi og geoteknikk

Det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser for tomta. Det er også stilt krav om detaljert geoteknisk vurdering for å klarlegge behov for spuntkonstruksjoner og fundamenteringsmetode ved bygging av anlegget.

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det gjennomført miljøundersøkelser på tomta. Det ble avdekket mindre PAH-forekomster. Det er derfor stilt krav om at godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset masse skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

### Støy

Det er utarbeidet støyanalyse hvor utgangspunktet er trafikk tall som er fremkommet i trafikkanalysen. Konklusjonen er at ingen hus har innendørs lydnivå over kravet i forurensningsforskriften (42 dBA), forutsatt standard fasadedemping på 29 dBA, og at innendørs støy således ikke er problematisk.

Utearealene nærmest gatene er i alle tre alternativene vist med støy over 55 dBA. Mange av boligene har utearealer mot bakgård, men for de som kun har balkong og eller annet uteoppholdsareal mot gate vil dette føre til større støyulemper

Flere høringsparter har påpekt behov for redegjørelse av støy fra andre kilder enn trafikk, f. eks aktivitet knyttet til hotellet og til arrangementer i anlegget. I forhold til arrangementer i idrettshallen er denne i reguleringsplanen forutsatt brukt til idrettsarrangementer og ikke konserter etc., og støy vil være kortvarig knyttet til arrangementene. Dette støyomfanget er ikke utredet da det ikke antas å være omfangsrikt og plan- og bygningsetaten mener dette

må kunne aksepteres og er en konsekvens av at en ønsker å bygge en idrettshall av denne størrelsen.

Dersom det tillates store arrangementer på bystranda kan dette skape støy. Også denne støyen er kortvarig og vil ikke være en konsekvens av reguleringsplanen, da slike arrangementer avgjøres gjennom egne søknader og kan arrangeres uavhengig av om reguleringsplanen vedtas etter ikke.

#### Barrierevirkning og luftforurensning:

Deler av gatenettet mellom Festningsgata og Elvegata vil etter hvert få trafikkmengder som gir merkbare utslag barrieremessig, og som innebærer økt behov for kanalisering av trafikantgruppene. Som en mer allmenn ulempe, nevnes også at kommende trafikkvekst har større støvplage som direkte følge. En høringspart har påpekt problemstillingen rundt plager fra luftforurensning, at statens forurensningstilsyn har utarbeidet forslag til nye retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging, og at reguleringsforslaget ikke redegjør for dette. Plan- og bygningsetaten viser til at retningslinjene ikke er trådd i kraft eller behandlet i departementet og at der derfor ikke er naturlig å utrede dette i reguleringsplanen. Samtidig erkjennes det at problemstillingen er reell som følge av trafikk, men at det på lik linje med støy og andre trafikkulempes er konsekvenser som er generert av et trafikkbilde som er mer sammensatt en bare trafikken fra dette aktuelle prosjektet, men hvor vedtak av planen vil bidra til de samlede ulemper øker.

#### Anleggsperioden

Støy, trafikkbelastning og andre ulemper knyttet til anleggsperioden er reist som problemstillinger av høringspartene. I hovedsak er dette regulert av egne lover og ikke problemstillinger som håndteres i en regulerings sak. Høringspartene har i innspill tatt opp spørsmålet om det finnes alternative bygge- og/eller transportmetoder som begrenser ulempene. Forslagsstiller har i svaret erkjent at det kan bli ulemper for naboer og andre i anleggsperioden, og at de vil invitere til samarbeid, gjennomføre registreringer og vurdere ulike tiltak for at trafikk, støy og andre ulemper skal blir mest mulig redusert.

Idrettsetaten jobber med alternative løsninger for å opprettholde et svømmetilbud i på en annen lokalisering under anleggsperioden, men dette er forløpig ikke løst.

#### Energi

Anlegget som planlegges, vil ha et høyt energiforbruk. I beskrivelsen vises det til at Aquarama både ut fra samfunnsmessige og økonomiske hensyn vil fokusere på løsninger som over tid gir effektive energiløsninger. Det forutsettes tilknytningsplikt til fjernvarme i henhold til gjeldende vedtekter.

#### Biologisk mangfold

Kommunens kartlegging av viktige naturtyper, viltområder og rødlistearter viser ingen forekomster innenfor planområdet.

#### Automatisk fredede kulturminner:

Forholdet til eldre tids kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven ble avklart i forbindelse med gjeldende reguleringsplan (Akvadranten).

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser to mulige forhold som kan medføre risiko. Det ene er faren for springflo, det andre er forekomst av forurensede masser. All bebyggelse er planlagt med 1. etg. på c+4, og dette ligger 1,5 m over NVEs foreløpige anbefalinger. Det er derfor grunn til å anta at bebyggelsens 1. etasje ikke vil bli utsatt for flom. Parkeringskjeller og tekniske anlegg i kjeller må imidlertid sikres spesielt for vanninntrengning. Når det gjelder forurensede masser, er det stilt krav om at tiltaksplan for behandling av forurensede masser skal være godkjent før det gis rammetillatelse.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Et viktig kostnadselement for kommunen er kapitalinnsatsen i form av tomt stilt til rådighet, og det som reelt ligger i grunnprisfastsettingen som i realiteten innebærer delfinansiering.

Velforeningen uttaler at hvis prosjektet blir realisert, vil de anvende Granneloven med sikte på erstatning av ulempe, eiendomsverdier m.m.

Utbygger har uttalt at det er aktuelt å jobbe videre med prosjektet selv om reguleringsplanen ikke skulle inneholde hotell, men at dette medfører reforhandling av avtalen med kommunen med tilhørende reforhandling av de økonomiske sidene.

De privatrettslige sidene ved utbyggingen temaet er håndtert i avtalen mellom utbygger og kommune.

#### Utbyggingspolitikk - utbyggingsavtale

Plan- og bygningsetaten mener det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis. Bakgrunnen er behovet for å sikre opparbeidelse og overtakelse av friområder og veianlegg. Til planen ligger det rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet som dels er overlappende med krav knyttet til Tangen-utbyggingen. Dette berører deler av offentlig vei som på ett sted er i privat eie. P-kjeller som tilhører anlegget, er lagt under friområder som reiser problemstillinger i forhold til eierforhold. Dette er forhold som bør sikres i en utbyggingsavtale.

#### Interne innspill - samarbeidsgruppen for bydelen

Problemstillingene som er drøftet i samarbeidsgruppa for sentrum, og fremsatt av etater og sektorer, er innbakt i vurderingen av planforslaget. Byantikvaren og parkvesenet har avgitt egne uttalelser, og går i mot planforslaget slik det nå ligger.

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

Plan- og bygningsetaten vil understreke at planen som nå fremmes, er blant de aller viktigste som er til politisk behandling de siste tiår. Planen vil, når prosjektet realiseres, ha virkning for Kvadraturen, som blir ytterligere styrket som regionalt møtested. Prosjektet tilfører Kvadraturen helt nye opplevelsesmuligheter og aktivitetsformer.

Gjennom prosessen er det jobbet med planen for å sikre at den blir optimal, og at de rammene som den setter for prosjektet, gir ønsket resultat. Plan- og bygningsetaten mener prosessen har vært god med godt samarbeid og gode drøftelser. De problemstillinger som er reist av høringsinstanser og administrasjon er tatt seriøst av forslagsstiller og blitt gjenstand for grundige drøftelser. Dette har resultert i en rekke endringer og forbedringer av planforslaget. Plan- og bygningsetaten anser nå planforslaget for å være et gjennomarbeidet og kvalitetssikret planprodukt.

Det er en svakhet at det ikke ble gjennomført en lokaliseringsanalyse som start på arbeidet. I praksis var stedsvalget gjort ved vedtaket om at Svømmehallen skulle erstattes av nybygg i kombinasjon med idrettshall. Dette innebærer at det er vanskelig å dokumentere at arealbruken i planen er den beste. Det er ikke gitt at lokaliseringen er optimal, alle hensyn tatt i betraktning. Det er mulig at andre områder ville ha gitt større fordeler/færre ulemper til lavere ressursinnsats/større samfunnsnytte samlet sett.

Viktige problemstillinger som blant annet utnyttelse, byggehøyder og gjenbygging av arealet langs Østre Strandgate, ble gitt som forutsetninger, og la grunnlaget for utarbeidelse av avtale mellom kommunen og utbygger, uten at dette hadde fått en grundig planfaglig vurdering eller medvirkningsprosess.

Plan- og bygningsetaten mener en viktig egenskap med både overordnede planer og nylig vedtatte planer er at de skal gi forutsigbarhet for utviklingen i et område, ikke minst er dette viktig i forhold til naboer og berørte. Området er regulert så sent som i 2006 og det foreslås nå en ny plan som har vesenlig endrede egenskaper.

Problemene i plansammenheng er først og fremst bygningsvolum og funksjon i forhold til tomtestørrelse og naboskap i denne delen av byen. Plan- og bygningsetaten understreker at anlegget er for stort i forhold til omkringliggende verneverdig bebyggelse og i forhold til kvadraturens struktur. Anleggets innhold og utnyttelse medfører i stor grad endringer av gaterom, press på gatenettet, reduksjon av friområdet i forhold til Kvadraturplanen. Et seksjonert hotell kan gi en privatiserende innvirkning på deler av friområdet. En samlet vurdering tilsier at prosjektet sprenger tomtens tålegrense. Plan- og bygningsetaten mener prosjektet må reduseres i volum og høyde.

Det er videre konstatert konsekvenser som plan- og bygningsetaten finner vanskelig å akseptere, f. eks trafikkmengde og –fordeling, adkomstforhold og løsninger i gatene hvor mange funksjoner skal dekkes på små arealer hvor funksjonaliteten er bestridt, fjerning av trekket og manglende fleksibilitet for større fremtidige endringsbehov som i dag ikke kjenner.

Formålet med reguleringsarbeidet da det startet, var bade-, svømme-, velværeanlegg og idrettshall mv. – ikke hotell. Plan- og bygningsetatens innstilling til forrige politiske behandling var at planforslaget under tvil kunne legges ut til offentlig høring. Spørsmålet om den endelige planen skal gi rom til hotell, var en del av høringsgrunnlaget. Hotellet utgjør en stor del av planens totale utnyttelse (ca. 11 000 m<sup>2</sup> av 28 000 m<sup>2</sup>).

Hotell som formål er i strid med Kvadraturplanen, og plan- og bygningsetaten holder fast ved at funksjonstilhørigheten til resten av anlegget er så vidt svak at hotell ikke kan planfaglig anbefales. Flere av de nevnte uheldige konsekvensene kan knyttes til hotellet. Spesielt gjelder dette presset på friområder, utfordringer knyttet til løsninger i gatene og høyder/volum i forhold omkringliggende bebyggelse og gateløp.

Plan- og bygningsetaten mener generelt at det ikke er riktig å bruke areal til hotell der dette er i strid med overordnet plan, og spesielt i dette tilfellet når prosjektet går ut over tomtens tålegrense og hotellet utgjør en stor del av bygningsmassen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at de reduksjoner som anbefales bør skje ved at hotellet tas ut. Innholdet i anlegget for øvrig er i tråd med Kvadraturplanen og kan anbefales. Det anbefales at planen bearbeides videre uten formål hotell der friområdet utvides til Østre Strandgate, at øvrige funksjoner beholdes og at det tas hensyn til problemstillingene som er reist i saksfremstillingen. Nødvendige tilpasninger av planen prioriteres slik at endret plan kan sluttbehandles så snart som praktisk mulig.

Plan- og bygningsetaten anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget, som inkluderer hotell, ikke vedtas.

Dersom Bystyret allikevel ønsker å vedta planen med hotell, anbefales det at planen endres på følgende punkter:

- a) Seksjonering av hotellet slik at enkeltrom/leiligheter skilles ut som egne bruksenheter tillates ikke. Dette sikres ved at plan- og bygningsetatens forslag til bestemmelser vedrørende dette innarbeides i planen.
- b) Det settes en begrensning på antall hotellrom og romstørrelser fastsettes.
- c) Det utformes bestemmelser om at trekket i Østre Strandgate tilstrebes bevart i arbeidet med utomhusplanen.
- d) Adkomsten til p-kjeller legges inn i bygget.
- e) Bestemmelse om utkraging av gesims over friområdet tas ut.
- f) Parkeringskjeller endres til fellesområde for B1 – B3 og det lages bestemmelser om fordeling av antall plasser mellom de ulike funksjonene.

### Teknisk direktørs konklusjon:

Etter teknisk direktørs vurdering gir Aquarama et meget godt svar på de kommunale og fylkeskommunale (videregående skolers) behov knyttet til idrett og folkehelse, både for den oppvoksende generasjon og befolkningen som helhet. Anlegget rommer muligheter for nye, interessante kombinasjoner av trening, helse og velvære som kan bli et vesentlig bidrag til kommunens satsing på dette området.

Hotelldelen er et supplement til primærfunksjonen som er en økonomisk bærebjelke for prosjektet, og som kan skape synergieffekter sammen med helse- idrettsdelen. Men den kan neppe sies å være av avgjørende betydning for primærfunksjonen. Teknisk direktør deler også plan- og bygningsetatens bekymring for konsekvensene av en seksjonering av hotelldelen (sale-leaseback), og oppfordrer bystyret til å sende ut et klart signal om at en gradvis privatisering av bruken, til ferieleiligheter, ikke vil bli akseptert av kommunen, jf erfaringer fra andre tilsvarende konsepter.

Dersom Kvadraturen fortsatt skal framstå som et levende og attraktivt landsdelssenter og hele kommunens "storstue" i konkurranse med bl.a. Sørlandsparken, er det viktig at det etterfylles med interessante institusjoner og publikumsfunksjoner som erstatning for storhandel og institusjoner som har flyttet ut. Aquarama vil, sammen med bl.a. Kilden, Tangen- og Kvadraturen videregående skoler og studenthuset Pir 6, bidra til dette.

Teknisk direktør oppfatter bystyrets vedtak 03.12.08 som en klar intensjon om at det er ønskelig å etablere et nytt aktivitetssenter på Marinetomta, og det også uttrykkes en vilje til å vurdere rammene i gjeldene reguleringsplan på nytt, og om nødvendig lempe på disse. Samtidig er det viktig å være seg bevisst de spesielle kvalitetene som dette området besitter. Kvadraturplanen har vært med å understøtte denne bevisstheten, og det bør derfor gjøres en grundig vurdering før man bryter med de forholdene planen styrer.

Kommunen har allerede gjennom gjeldende reguleringsplan for Marinetomta helt eller delvis brutt med Kvadraturplanens retningslinjer på følgende punkter:

- Vest for Elvegata skal "Sjømannsskolen" og "Svømmehallen" inngå som frittliggende institusjoner i parkområde, med mulighet for utvidelse av bygningsmassen
- Marinetomta skal beholdes ubebygd som del av et åpent parkdrag mot sjøen

Teknisk direktør er også av den oppfatning at prosjektet totalt sett beveger seg i grenseland av hva som er akseptabelt når det gjelder høyder/utnyttelse, og i forhold til å ta i bruk byens grønne "indrefilet" til byggeformål.

Men gitt at prosjektets totale volum er akseptabelt, er de prioriteringer som er gjort med hensyn til plassering av volumer på tomte gode. Spesielt når det gjelder å trekke seg tilbake fra bystranda sammenlignet med dagens svømmehall og gjeldende regulering, og ved at bebyggelsen er konsentrert i størst mulig grad vekk fra friområder og stranda. Prisen for dette er et endret og mer lukket bygningsvolum langs Østre Strandgate, noe som også er det mest alvorlige bruddet med Kvadraturplanens føringer.

Det har etter teknisk direktørs vurdering vært arbeidet godt gjennom planprosessen for å optimalisere disse volumene med tanke på forholdet til omgivelsene, bl.a. ved å legge lavere volumer ut mot Østre strandgate som et bygningsmessig "svar" til Kasernen, og ved at selve svømmehallen er senket for å bedre solforholdene for torg og bebyggelse på Tangen.

Marinetomta ligger i bysentrum der mindre interessekonflikter knyttet til trafikk og parkering er uunngåelig, og på mange måter å betrakte som en del av byens liv. Det er likevel viktig at nye planer og prosjekter ikke medfører uakseptable tilleggsbelastninger for enkeltpersoner eller bidrar til trafikkfarlige løsninger i gatebildet. Reguleringsplanen og konsekvensutredningen viser etter teknisk direktørs vurdering at den trafikale merbelastningen som prosjektet skaper, er akseptabel og håndterbar. Dette selvsagt under forutsetning av at rekkefølgekrav til gateutforming i Østre Strandgate opprettholdes.

Det foreligger ikke innsigelser til planforslaget.

Ut fra en helhetsvurdering av de overnevnte forhold vil Teknisk direktør anbefale at reguleringsplanen for Marinetomta godkjennes.

## **Punkt 97/09: Omtaksering eiendomsskatt**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 208 hør debatten



Dato: 06.11.09  
Saksnr.: 200910521-1  
Arkivkode E: 204  
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad og Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Omtaksering eiendomsskatt

### Sammendrag:

Bystyret forutsatte i sak 91/09 blant annet at oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Videre ble det forutsatt at før omtaksering iverksettes, må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan. Denne saken gjelder disse tre forholdene, men med hovedvekt på forhold omkring oppdatering av Matrikkelen.

Det viser seg at dagens matrikkel er så mangelfull at det må settes inn mer ressurser på å oppgradere denne enn tidligere antatt. Dette innebærer at bevilgningen til oppgradering av matrikkelen må økes betraktelig. Videre er det i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-13, foreslått å avsette midler til digitalisering av bygningsarkivet. Dette arbeidet bør også koordineres med oppdatering av Matrikkelen og takseringsarbeidet.

Estimatene for kostnader og tidsplan er foreløpig usikre. Mye av arbeidet må ut på anbud, og stram tidsfrist vil normalt gi et høyere prisanslag.

### Forslag til vedtak:

1. Det engasjeres snarest hovedprosjektleder som skal koordinere arbeidet med oppgradering av matrikkelen, skanning av byggesaksarkiv og selve omtakseringen.
2. Arbeidet med oppdatering av Matrikkelen skal skje sonevis, slik at takseringsarbeidet kan foretas etappevis.
3. Arbeidet med omtaksering må være ferdig innen 01.03.2011 slik at nye takster kan benyttes for 2011.
4. Samlet kostnadsramme for takseringsarbeidet og oppdatering av Matrikkelen settes til 25,6 mill kr.

Tor Sommerseth  
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

### **Bystyresak 91/09**

Det vises til bystyresak 91/09 der blant annet følgende ble vedtatt:

”Bunnfradrag innføres ikke. Oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Før omtaksering iverksettes må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan.”

### **Hvorfor matrikeloppdatering**

Fordelene med en oppgradering av matrikkelen er mange.

- Arealopplysninger i matrikkelen er basis for kommunale vann- og kloakkavgifter.
- Arealopplysningene er en del av grunnlaget for eiendomsskatt
- Matrikkelen er hovedregisteret som all eiendomsstatistikk baserer seg på
- Gode data vil bidra til bedre planlegging og mer effektiv saksbehandling
- Gode data vil gi grunnlag for å kunne redusere antall klager i forbindelse med omtakseringen.

### **Selve omtakseringen**

To viktige ulovfestede prinsipper er sentrale; legalitets- og likebehandlingsprinsippet. Man skal ha klar lovhjemmel for utskrivning av skatten, og likebehandling skal sikre at likeartede faktiske forhold skal gi likeartede skattemessige konsekvenser.

Det er ønskelig med en prinsipiell, grovmasket og rettferdig tilnærming slik at likebehandling ivaretas på en god måte. Prinsippene og retningslinjene må fastsettes først i samråd med sakkyndig nemnd. Definisjon og bruk av sjablonger er et sentralt element i retningslinjene. Sjablongene skal brukes som et hjelpemiddel i tillegg til befaring og skjønn. Bakgrunnsdata for utarbeidelse av sjablongverdier, områdeinndelinger mv må samles inn.

Taksten må bygge på fakta om eiendommen og vurderinger om eiendommen.

*Fakta om eiendommen* hentes fra matrikkelen. Bygningers bruksareal er sammen med eiendommens grunnareal to av de sentrale opplysningene. All pålagt eiendomsinformasjon registreres løpende iht matrikkelføringsinstruksen.

*Vurderinger om eiendommen* er forhold som brukes til å justere sjablongberegninger. Det kan være områdevisse verdiforskjeller, lokale forhold enten rundt eller på eiendommen.

Verdsettelse er en skjønnsmessig vurdering av de mange ulike faktorer som påvirker markedsverdien. Skjønnsvurderingene må være tydelige, dokumenterte og basert på klare retningslinjer, og de vurderes (og dokumenteres) ved besiktigelsen.

### **Forholdet til Statens beregning av ligningsverdi**

I forbindelse med Statsbudsjettet for 2010 har regjeringen fremmet forslag om at ligningsverdiene for boliger skal omberegnes. Med basis i Matrikkelen skal man ved hjelp av enkle sjabloner som geografisk beliggenhet, alder og boligtype sette ligningsverdien til 25 % av markedsverdi for primærboligen, og 40 % av markedsverdi for sekundærboliger (utleiehus).

Med unntak for de tre største byene, blir det er ikke gjort områdeavgrensinger, slik at et hus i utkanten av kommunen kan få samme ligningsverdi som et hus av samme størrelse og alder på byens beste tomter.

Disse bestemmelsene har ingen innflytelse på Eiendomsskattelovens bestemmelser vedrørende utskrivning av eiendomsskatt, men det er verd å merke seg at også Staten er

avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Dette er visstnok gjort i de aller fleste større kommunene i landet.

Det er et tankekors at Staten kan fastsette grunnlag for formueskatt på en svært sjablonmessig måte, mens kommunene etter loven faktisk må befare eiendommer for å kunne fastsette en eiendomsskattetakst. I en uttalelse datert 15.8.95 skriver Finansdepartementet følgende:

*Eiendomsskatteloven § 8 om grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt er ikke trådt i kraft. Grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt fastsettes derfor etter reglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33 annet ledd. Etter byskatteloven § 4 første ledd skal det oppnevnes takstmenn som skal forestå takseringen. Etter departementets syn er det en forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres. Det er også forutsatt at besiktigelsesmennene foretar en besiktigelse av eiendommene hvis taksten foretas etter byskatteloven § 4 annet ledd.*

Mulighetene for at Staten kan være med på å betale for oppdateringen av Matrikkelen bør undersøkes, nå som den tilsynelatende har gjort seg selv avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Rådmannen vil ta dette forholdet opp gjennom KSE som er kommunens servicekontor i KS når det gjelder eiendomsskattespørsmål.

### **Organisering.**

Det arbeides i disse dager med å få hovedprosjektleder på plass. Styringsgruppe for prosjektet er assisterende rådmann/administrasjonsdirektør, økonomidirektøren og teknisk direktør.

### **Tre delvis overlappende prosjekter**

Det vil være rasjonelt å gjennomføre digitalisering av arkiver, oppdatering av matrikkelen mhp bygningsdata og omtaksering i et samordnet løp. Man må finne fram konkrete dokumenter i byggesaksarkivet for å oppdatere matrikkelen, og man må hente fram de samme dokumentene i forbindelse med digitaliseringen av arkivene. Det er klart at denne ryddingen og fremhenting av arkivalia samlet sett blir mye dyrere om man må finne fram de samme dokumentene to ganger i stedet for én gang. Det dreier seg om mer enn 500 hyllemeter arkiver og om lag 30.000 eiendommer.

#### 1) Digitalisering av byggesaksarkivet mv.

Rådmannen har foreslått midler til dette i handlingsprogrammet 2010-2013.

#### 2) Oppgradering av matrikkelen

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Kommunene er pålagt å føre opplysninger om adresser, eiendommer og bygninger i matrikkelen. Matrikkelen avløser GAB-registeret som ble etablert i 1983.

Det ble gjennomført en matrikkelanalyse i juli 2009. (Eksternt firma) Denne matrikkelanalysen samt erfaring med tidsbruk på registrering og oppretting ligger til grunn for estimatene vedrørende omfanget på dette arbeidet.

Det er dessverre et faktum at kvaliteten på matrikkelen i Kristiansand er for dårlig. Dette kan ha flere årsaker; registrering har ikke vært høyt nok prioritert, og det har vært manglende forståelse for viktigheten av et pålitelig register. I GAB-registerets barndom var dette en oppgave som saksbehandlere ikke så særlig nytte av, og så lenge kommunen også måtte betale for oppslag i registeret ble det lite brukt. Senere ble registrering en lavere prioritert oppgave i forhold til det å få gjennomført selve saksbehandlingen.

Matrikkelen er altså mangelfull i Kristiansand. Oppgradering av matrikkelen vil innebære at man oppdaterer matrikkelinformasjonen på eiendommer fra før 2005 til dagens nivå mhp føring, innhold og kvalitet. Per i dag foretas det rettinger og oppdateringer av de grove feil man oppdager, men systematisk gjennomgang er ikke påbegynt. Det er viktig å etablere rutiner som sikrer kvalitet og vedlikehold av matrikkelen.

I følge analysen har kommunen ca 25000 eiendommer som mangler areal, og ca 6000 eiendommer med areal. Om lag halvparten av eiendommene med areal er mangelfulle. Det er dermed ca 28000 eiendommer som må arealberegnes og oppdateres i registrene. Andre usikkerhetsmomenter er f.eks parkeringskjellere (som man har veldig dårlig oversikt over), kombinerte eiendommer i sentrum/kvadraturen, samt eiendommer uten data i arkivene.

Kommunale avgifter (vann- og kloakk) skal beregnes ut fra eiendommenes bruksareal; det er dette arealet som registreres i matrikkelen. For svært mange eiendommer brukes 'leieareal' som grunnlag. Hvis matrikkelen oppdateres vil alle eiendommer som skal betale kommunale avgifter få et kvalitetssikret, likeverdig og korrekt beregningsgrunnlag for avgiftene.

Et oppgradert basisregister gjør at andre kommunale datasystemer kan hente korrekt informasjon fra kilden, og dermed gjøre driften mer rasjonell i fremtiden.

### 3) Omtaksering

Kvaliteten på omtakseringen vil bli bedre hvis den skjer i takt med arkivdigitalisering og matrikkeloppdatering. Jo bedre faktagrunnlaget er, jo mer rettferdig blir grunnlaget for skatter og avgifter. Erfaringen fra andre store kommuner tilsier at et godt, kvalitetssikret faktagrunnlag vil gi færre klager.

Hvis man gjennomfører disse tre delprosjektene med noe overlapp, vil man kunne starte omtakseringen i område for område så snart matrikkelen er oppdatert.

Data fra de 198 eksisterende skattetakstpermene er også en viktig informasjonskilde.

### **Kommunikasjon – informasjon – publikumskontakt.**

Informasjonsarbeidet er sentralt og må styres av prosjektleder. Det er viktig å ha tilstrekkelig bemanning ift publikumskontakt.

### **Andre forhold.**

For å rekke omtaksering tidsnok for utskrivning av skatt etter ny takst i 2011, er det ikke sikkert man rekker å gjøre digitaliseringen av byggesaksarkivet først. En kombinasjon av opplysninger fra dagens eiendomsskattepermer og byggesaksarkivet må vurderes.

Et annet viktig hjelpemiddel er skråfoto. Kommunen har i 2009 kjøpt skråfoto av hele kommunen. Dette hjelpemiddelet er klart og tas i bruk i disse dager.

Per i dag har man ikke noe eget datasystem for håndtering av eiendomsskatt og taksering. Et slikt system må spille sammen med matrikkelen og system for kommunale avgifter i tillegg til sak/arkiv og fakturering. Det er tidligere bevilget midler til nytt takseringssystem.

### **Kostnader og framdrift.**

Det vil være rasjonelt å gjøre dette som tre delvis parallelle prosesser. Hvis man jobber systematisk igjennom arkiv, matrikkel og til slutt omtaksering har man mulighet til å utnytte tida maksimalt.

Det er vedtatt at ny takst skal være klar mars 2011 slik at den kan settes i kraft i 2011. Det er en utfordring å gjennomføre alle disse delprosjektene på så kort tid, men en må ha fullt fokus på å klare dette, da en utsettelse vil ha store økonomiske konsekvenser.

Hele eller store deler av arbeidet må ut på anbud. Man må nok regne med noe høyere pris hvis tidsrammen er stram.

Basert på erfaringstall fra Trondheim og Bergen kommuner må en regne med betydelig høyere kostnader til oppgradering av matrikkelen, enn det som ble lagt inn i handlingsprogrammet for 2009-12. Dette er årsaken til at rådmannen har foreslått en økning av rammen med 10 millioner kroner i budsjettet for 2010.

#### Oppsett over delområder - matrikkel og omtaksering.

Prosjektleder/sekretariat

Kontorleie

Matrikeloppgradering

Flyfoto/skråfoto 2009-10

Registrere fra eksisterende skattetakstregister

Godtgjørelse besiktigelsesmenn

Godtgjørelse sakkyndig nemnd

Godtgjørelse sakkyndig ankenemnd

Kjøp og implementering av takseringssystem

Utsendelser

Informasjon

Taksering av 'Verk og bruk'

Utstyr (pc-er, skriver, måleutstyr)

Uforutsett/Reserve

Samlet kostnadsramme foreslås satt til 25,6 millioner kroner.

Detaljert budsjett må utarbeides på et senere tidspunkt.

Digitalisering av byggesaksarkiv er estimert til 15 millioner kroner og er innarbeidet i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-2013 uavhengig av omtakseringsprosjektet.

## **Punkt 98/09: Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 207 hør debatten

Søknad om utvidet kommunal lånegaranti



Dato: 26.10.09  
Saksnr.: 200910149-2  
Arkivkode E: 223  
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS

Sammendrag:

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Bystyret forutsatte også at det arbeides med sikte på at deler av de to kommunenes garantier kan overtas av andre kommuner som deltar i renovasjonssamarbeidet i de interkommunale selskapene.

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr. Kristiansand kommunes andel av garantien vil være 85,8 mill kr. Det forutsettes da at Arendal kommune stiller garanti for resterende del, dvs 44,2 mill. kroner. Kostnadsøkningen skyldes flere forhold som det er redegjort for i vedlagte søknad.

### Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å stille selvskyldnergaranti for 66 % av et lån stort kr 130.000.000 som Returkraft AS skal ta opp i Kommunalbanken. Garantien forutsettes nedtrappet i takt med nedbetalingen av lånet, evt etter 5 års avdragsfri periode. Garantiperioden settes til 25 år. Det beregnes en garantiprovisjon på 0,20 % pa. Dette vedtaket forutsetter at det foreligger garanti fra Arendal kommune for resterende 34 % av låneopptaket.

Eksisterende garanti for lån i Kommunalbanken endres fra simpel garanti til selvskyldnergaranti. Garantiprovisjonen for dette lånet økes fra 0,15 % til 0,20 % fra samme dato som ny garanti

Bystyret ber om at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Brev av 13.10.2007 fra Returkraft AS

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr.

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Kommunalutvalget har i sakene 112/07 og 47/08 vedtatt ytterligere detaljer og presiseringer i forbindelse med dette bystyrevedtaket. Fylkesmannen i Vest-Agder har i brev av 01.11.07 godkjent opprinnelig bystyrevedtak og i brev av 11.11.2008 godkjent kommunalutvalgets presisering når det konkret gjelder nedbetaling av lån etter inntil 5 års avdragsfrihet.

På grunn av en endring i garantiforskriften i 2008, kan nå kommunene stille selvskyldnergaranti. Forskjellen mellom de simpel garanti og selvskyldnergaranti er i første rekke at selvskyldnergaranti gir en raskere og enklere prosess for långiver å kunne kreve kommunen som kausjonist.

Returkraft AS har mottatt finansieringstilbud fra Kommunalbanken som styret primært ønsker å akseptere. Kopi av tilbudet er vedlagt saken. Vilkåret for tilbudet er at Arendal og Kristiansand kommuner stiller selvskyldnergaranti for dette tilleggslånet, men i tillegg forutsettes at også opprinnelig garanti endres til selvskyldnergaranti. Det vil være rimelig at garantistene krever en noe høyere garantiprovisjon når garantitypen endres på denne måten. Det forutsettes derfor at kommunen øker garantiprovisjonen fra 0,15 % til 0,20 % på eksisterende lån i Kommunalbanken, og at provisjonen knyttet til ny garanti også blir 0,20 %. Samlet økt garantiprovisjon blir opp mot ca kr 370.000 pr år i den avdragsfrie perioden.

Den tilbudte tilleggsfinansieringen er et byggelån som på et senere tidspunkt kan konverteres til et ordinært langsiktig lån. Lånet har en løpetid som strekker seg til utgangen av 2032. Løpetiden tilsvarer hva som også er avtalt for den opprinnelige finansieringen fra bankene, Lånet skal være avdragsfritt i byggeperioden og i inntil 5 år etter ferdigstillelsen av bygget.

Opptrekk av lån under lånerammen skal kun være til byggeformål.

For Kristiansand kommune innebærer økningen i garantibeløp at vi tilsammen vil være garantist for 943,8 mill. kr når det gjelder Returkraft AS. Rådmannen anbefaler at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt så snart tilleggsfinansieringen nå blir ordnet.

Årsakene er til kostnadsøkningene er sammensatte. Dette forholdet er det nærmere redegjort for i søknaden. Styret opplyser for øvrig at byggingen er i rute og at det ikke knytter seg vesentlig usikkerhet til budsjettet slik det ligger pr 13.10.09. I forhold til fremtidig drift har virksomheten sikret tilstrekkelige avfallsleveranser for de første kritiske driftsårene.

# **Punkt 99/09: Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyret for 2010.**

## **Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 11.11.2009  
Saksnr.: 200910976-1  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

**Saksgang**  
Formannskapet  
Bystyret

**Møtedato**  
18.11.2009  
25.11.2009

### **Forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2010.**

Det vises til sak nr. 87/09 i Formannskapets møte 11.11.09. Etter Formannskapets ønske fremmes nå forslag til møteplan for vår og høst 2010. For høsthalvårets vedkommende er det lagt inn et ekstra bystyremøte i desember. HP- presentasjon er lagt til det siste bystyremøtet i oktober slik som før, og den videre budsjettbehandlingen følger planen fra høsten -08, ikke som i år da dette ble utsatt en uke pga. valget.

Forslag til møteprogram for 2011 vil bli fremmet i løpet av våren 2010.

#### **Forslag til vedtak:**

1. Rådmannens forslag til møteprogram for Kommunalutvalg, Formannskap og Bystyre for 2010 vedtas.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arnhild T. Egeland  
Skr.

Trykte vedlegg: Forslag til møteprogram

Utrykte vedlegg: Ingen

## Forslag til møteprogram for 2010 – våren.

<b>Januar</b>	uke 1	tirsdag 5.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	uke 2	onsdag 13.	Formannskap	kl. 09.00
	<b>uke 3</b>	<b>onsdag 20.</b>	<b>Bystyre</b>	kl. 17.00
	uke 4	tirsdag 26. onsdag 27.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00
<b>Februar</b>	uke 5	onsdag 3.	Formannskap	kl. 09.00
	uke 6	tirsdag 9.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	<b>uke 7</b>	<b>onsdag 17.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
	uke 8	tirsdag 23. onsdag 24.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00
	<b>uke 9 Vinterferie</b>			
<b>Mars</b>	uke 10	onsdag 10.	Formannskap	kl. 09.00
	uke 11	tirsdag 16.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	<b>uke 12</b>	<b>onsdag 24.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
	<b>uke 13 Påske</b>			
	uke 14	onsdag 7.	Formannskap	kl. 09.00
<b>April</b>	uke 15	tirsdag 13.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	uke 15	onsdag 14.	Formannskap	kl. 09.00
	<b>uke 16</b>	<b>onsdag 21.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
	uke 17	onsdag 28.	Formannskap	kl. 09.00
<b>Mai</b>	uke 18	tirsdag 4.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	<b>uke 19</b>	<b>onsdag 12.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
	uke 20	tirsdag 18.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
	uke 21	onsdag 26.	Formannskap	kl. 09.00
<b>Juni</b>	<b>uke 22</b>	<b>onsdag 2.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
	uke 23	tirsdag 8. onsdag 9.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00
	uke 24	tirsdag 15.	Kommunalutvalg	kl. 09.00
		<b>onsdag 16.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>

## Høsten 2010.

<b>August</b>	uke 33	onsdag 18.	Formannskap	kl. 09.00	
	uke 34	tirsdag 24.	Kommunalutvalg	kl. 09.00	
<b>September</b>	uke 35	onsdag 1.	Formannskap	kl. 09.00	
	uke 36	tirsdag 7..	Kommunalutvalg	kl. 09.00	
	<b>uke 37</b>	<b>onsdag 15.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>	
	uke 38	onsdag 22.	Formannskap	kl. 09.00	
	uke 39	tirsdag 28. onsdag 29.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00	
	<b>uke 40</b>	<b>Høstferie</b>			
<b>Oktober</b>	uke 41	tirsdag 12.	Kommunalutvalg	kl. 09.00	
	uke 42	onsdag 20.	Formannskap	kl. 09.00	
	<b>uke 43</b>	<b>onsdag 27.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b> - Presentasjon av rådmannens forslag til HP + saker	
<b>November</b>	<b>uke 44</b>	<b>Gruppebehandling HP</b> tirsdag 2. onsdag 3.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00	
	uke 45	<b>Hovedutvalgsbehandling HP</b> tirsdag 9. <b>onsdag 10.</b>	Kommunalutvalg <b>Bystyre</b>	kl. 09.00 (HP sekt. 1, 5.2 og 6) <b>kl. 17.00</b>	
	uke 46	tirsdag 16. onsdag 17.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 Handlingsprogram kl. 09.00	
	uke 47	tirsdag 23. onsdag 24.	Kommunalutvalg Formannskap	kl. 09.00 kl. 09.00	
	uke 48	tirsdag 30.	Kommunalutvalg	kl. 09.00	
	<b>Desember</b>	uke 48	onsdag 1.	Formannskap	kl. 09.00 Handlingsprogram
		<b>uke 49</b>	<b>onsdag 8.</b>	<b>Bystyre</b>	<b>kl. 17.00</b>
uke 50		tirsdag 14. <b>torsdag 16.</b>	Kommunalutvalg <b>Bystyre</b>	kl. 09.00 <b>kl.09.00 - Handlingsprogram</b>	

# **Punkt 100/09: Vedtektsendring - organisering av Agderrådet i henhold til Kommunelovens § 27**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Hoveddokument



Dato: 12.11.09  
Saksnr.: 200909995-2  
Arkivkode E: 030  
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

**Saksgang**  
Formannskapet  
Bystyret

**Møtedato**  
18.11.2009  
25.11.2009

## Vedtektsendring - organisering av Agderrådet i henhold til Kommunelovens § 27

### Sammendrag:

Skatt Sør har truffet vedtak om tilbakeføring av utbetalt kompensasjon for merverdiavgift fordi Agderrådet ikke har en organisasjonsform som anses å tilfredsstille kravene til interkommunalt samarbeid etter kommunelovens § 27.

For å komme inn under kommunelovens § 27 som et interkommunalt samarbeid har Agderrådets arbeidsutvalg vedtatt et forslag til nye vedtekter for Agderrådet. Utkastet tar utgangspunkt i strategidokumentet "Felles mål for Sørlandet 2003 – 2010. Agderrådet er i henhold til dagens vedtekter organisert som en forening.

Arbeidsutvalget henstiller i brev datert 08.10.09 deltakende kommuner og fylkeskommuner om å behandle vedtektsendringen snarest slik at foreningen avvikles pr 31.12.09, og at de nye vedtektene trer i kraft fra 01.01.10.

### Forslag til vedtak:

1. Kristiansand kommune vedtar nye vedtekter datert 23.04.2009 for Agderrådet.
2. Ved oppløsningen av foreningen, stilles den frigjorte kapitalen til disposisjon for det nye interkommunale samarbeidet.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin T. Andresen  
Ass. rådmann

### Trykte vedlegg:

Brev fra Agderrådet datert 8.10.2009  
Utkast til nye vedtekter datert 23.03.2009

Bakgrunn for saken :

Skatt Sør har kommet til at Agderrådet ikke oppfyller vilkårene for mva-kompensasjon, i hovedsak fordi Agderrådet ikke er organisert etter prinsippene i kommuneloven § 27. I henhold til dagens vedtekter (datert 20 mars 2000) er Agderrådet en forening. Skatt Sør har særlig lagt vekt på at både LO, NHO og KS har vært eller er medlemmer av Agderrådet, og at det derfor ikke kan anses å være et samarbeid etter § 27. I tråd med denne avgjørelsen har Skatt Sør truffet vedtak om tilbakeføring av utbetalt mva-kompensasjon i perioden 2004-08. Vedtaket er påklaget.

Kommuneloven § 27 regulerer interkommunalt og interfylkeskommunalt samarbeid, og lyder som følger:

*To eller flere kommuner, to eller flere fylkeskommuner, eller en eller flere kommuner og en eller flere fylkeskommuner, kan opprette et eget styre til løsning av felles oppgaver. Kommunestyret eller fylkestinget gjør selv vedtak om opprettelse av slikt styre. Til slikt styre kan kommunestyret eller fylkestinget selv gi myndighet til å treffe avgjørelser som angår virksomhetens drift og organisering.*

Den foreslåtte vedtektsendringen formaliserer at Agderrådet er et kommunalt og fylkeskommunalt samarbeid for å fremme regionens interesser. I forslaget til nye vedtekter utgår derfor møte- og taleretten til rådmenn, LO, NHO, KS Agder og UiA.

Ved en oppløsning av foreningen (jf dagens vedtekter § 8) foreslår arbeidsutvalget at den frigjorte kapitalen stilles til disposisjon for det nye interkommunale samarbeidet.

## **Punkt 101/09: Dvergsøya- orientering om videre fremdrift**



Dato: 11.11.2009  
Saksnr.: 200601783  
Arkivkode O:GNBN: 52,1  
Saksbehandler: Per-Christian Nygård

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
18.11.2009

## Dvergsøya – orientering om videre fremdrift.

### Sammendrag / saksfremstilling:

For å sikre drift av bygningsmassen på Dvergsøya etter overtakelse fra Arnebergs Gjestgiveri AS 30.06.09, ble det 01.07.09 inngått en midlertidig leieavtale med Frank Marvin Moe som utløper 01.05.2010.

I løpet av sommeren/høsten 2009 har Slottet på vegne av kronprinsparet vist interesse for å bruke Vogts Villa som sommerbolig. En slik bruk vil kreve restriksjoner på allmenn bruk av arealer rundt villaen. I kommunalutvalgsmøte 22.09.09 ble det presentert en avgrensningslinje der kun den sørligste delen av øya (ca. 22 da) inngår i en eventuell avtale, i tillegg til 2 båtplasser i eksisterende havneanlegg ved hovedbrygga. Se vedlegg 1.

Det var politisk enighet i kommunalutvalget om å signalisere til Slottet at Kristiansand Kommune stilte seg positive til å vurdere et mulig salg eller leieavtale for Vogts Villa med bakgrunn i de skisserte avgrensningene.

Etter dette har kronprinsparet vært på befaring på Dvergsøya, og gitt tilbakemelding om at de ønsker å inngå en leieavtale for Vogts Villa.

### Uttalte behov:

Politieskorten har behov for ei vaktbu i nærheten av villaen. Denne vil bli omsøkt etter vanlig byggesaksbehandling, og lokaliseres innenfor avgrensningen. Bryggerhuset ved vaktmesterboligen vurderes brukt til innlosjering av politieskorten som alternativ til et nybygg eller overnatting på land.

En leieavtale for Villaen vil ha en varighet på minimum 5 år.

### Alternativ bruk:

På kommunalutvalgsmøte 31.03.09 orienterte Kristiansand Eiendom (KE) om den videre fremdriften for Dvergsøya etter overtakelsen 30.06.09. KE vil alternativt forholde seg til denne fremdriften, og utlyse driften av bygningsmassen på Dvergsøya i første kvartal 2010, og innhente konseptskisser fra aktuelle tilbydere. Valg av leietaker vil bli tatt på grunnlag av dette. Det vil ved utlysning og i utvelgelsesprosessen, bli lagt stor vekt på at tilbyders virksomhet ikke er til hinder for allmennhetens tilgang og bruk.

### Forhandlingsmandat:

Et utkast til leieavtale med kronprinsparet vil bli fremforhandlet av ordfører og teknisk direktør. Fremforhandlet utkast til leieavtale vil legges fram for kommunalutvalget for godkjenning så snart den foreligger.

### Forslag til vedtak:

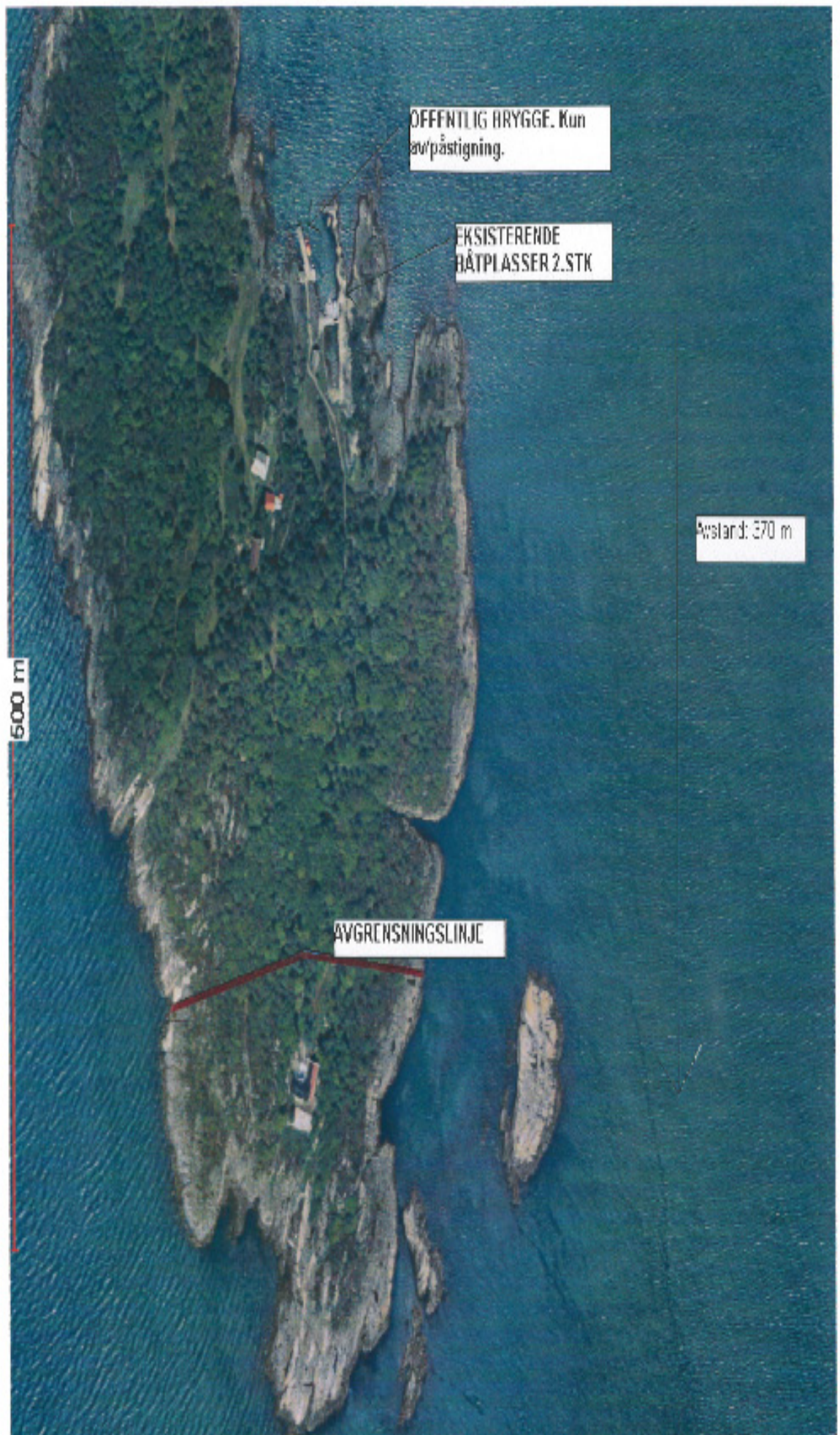
1. Formannskapet gir ordfører og teknisk direktør fullmakt til å fremforhandle utkast til leieavtale for Vogts Villa med kronprinsparet. Avtaleutkastet legges deretter frem for kommunalutvalget for godkjenning.

Ragnar Evensen  
Teknisk Direktør

Ole Dag Myhrstad  
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Kartskisse over Dvergsøya med avgrensingslinje.  
Utrykte vedlegg: Ingen

# DVERGSØYA, FORSLAG TIL DELING.





## **Punkt 102/09: Best Event - klage på avslag om skjenkebevilling**

### **Bilag**

Vedlegg 2 - Kontrollrapport

Saksprotokoll

Vedlegg 3 - Klage på avslag

Vedlegg 1 - Avslag på søknad

Vedlegg 4 Brev fra Fløi IL

Alexander Nyhus - søknad om skjenkebevilling - enkeltanledning/ambulerende



Dato: 17.11.2009  
Saksnr.: 200908900-9  
Arkivkode E: U63 &18  
Saksbehandler: Marianne Guttormsen

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
18.11.2009

## Best Event - klage på avslag om skjenkebevilling

### Sammendrag:

Med hjemmel i Alkoholloven § 1-7,1 ledd vedtok Kristiansand kommune v/ administrasjonsdirektøren 2.november 2009 å avslå søknad om skjenkebevilling for en enkelt anledning til Best Event v/ Alexander Nyhus. jfr. vedlegg 1.

Grunnlaget for avslaget var en skjenkekontroll utført 22.august 2009 hvor det ble rapportert brudd på alkohol forskriften §§§§ 4-1, 4-2,4-4 og 4-6. jfr. vedlegg 2.

Vedtaket er påklaget i medhold av alkoholloven § 1-16. Klagen er fra Best Event v/ daglig leder Alexander Nyhus. Klagen er innkommet i rett tid. Jfr. Vedlegg 3.

Rådmannen kan ikke se at det er kommet nye opplysninger i saken.

Rådmannen anbefaler at vedtaket opprettholdes og at saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.I tillegg anbefales det at Best Event v/ styrer og stedfortreder gjennomfører kunnskapsprøven i alkohol med tanke på fremtidige søknader. Det er avgjørende for en god gjennomføring av arrangementer at styrer/stedfortreder har tilstrekkelig kjennskap til alkohollovens bestemmelser.

Rådmannen anbefaler videre at det ikke gis oppsettende virkning frem til saken er behandlet av Fylkesmannen i Vest-Agder

### Forslag til vedtak:

1. Vedtak om avslag på søknad om skjenkebevilling for en enkelt anledning til Best Event opprettholdes.
2. Det kreves at kunnskapsprøve for styrer og stedfortreder er bestått.
3. Saken oversendes Fylkesmannen i vest-Agder, jfr. Alkoholloven § 1-16.
4. Klagen gis ikke oppsettende virkning.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin Tofte Andresen  
Administrasjonsdirektør

Trykte vedlegg: Administrasjonsdirektørens vedtak om avslag av søknad av  
05.11.2009., vedlegg 1.  
Kontrollrapport av 22. 8.2009, vedlegg 2.  
Klage fra Best Event v/ daglig leder Alexander Nyhus, vedlegg 3.  
Brev fra Fløi I.L. vedlegg 4.  
Bevillingsdokument, vedlegg 5.  
Saksprotokoll fra kontrollutvalget for salgs-og skjenkebevillinger av  
29.10.2009. vedlegg 6.

Bakgrunn for saken :

Best Event v/ Alexander Nyhus i samarbeid med Fløi I.L. fikk innvilget søknad om skjenkebevilling for en enkelt anledning til Vannfestivalen 21.-23.august.2009 jfr. Vedlegg.5. Det vises til innvilgelsen i sin helhet.

Etter en skjenkekontrollrapport den 22.august 2009 hvor det ble merket av for flere brudd mottok bevillingskontoret brev fra Fløi I.L. hvor de påtok seg hele ansvaret for skjenkingen. jfr. Vedlegg.4.

Kontrollutvalget for salgs-og skjenkebevillinger behandlet skjenkekontrollrapporten 29.10.2009 . Viser til saksprotokollen i sin helhet. Jfr. vedlegg.5

Det er imidlertid en klar forutsetning at det er ansvarlig for skjenkingen på bevillingsdokumentet å påse at alkoholloven m/ forskrifter følges.