

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 09-01-2025

Mødedato Torsdag d. 09. januar 2025 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Møtedokumenter..... | 3 |
| Behandling av utvalgssak..... | 14 |
| Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 12.12.2024..... | 15 |
| Eg sykehusområde – delområde BOP5 - detaljregulering - offentlig ettersyn..... | 17 |
| Dønnestadveien 8, gnr. 99, bnr. 34 - riving av bygg - førstegangsbehandling..... | 29 |
| Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og sikring av nødvendige tomter og bygning | 32 |
| Badstustrategi for Kristiansand kommune..... | 43 |
| Reinvestering Skagerrak 1 og 2 - høringssvar på melding..... | 52 |
| Fritak for eiendomsskatt i Kristiansand kommune i 2025..... | 56 |
| Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til forslag om ny matkastelov..... | 59 |
| Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2024..... | 62 |

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Behandling av planprogrammet 09.01.2025

Slokkevann areal- og miljøutvalget januar 2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 09.01.2025

Møteinnkalling med saksfremlegg - Areal- og miljøutvalget 09.01.2025



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 09.01.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 1/25 - 8/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.15
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Iselin Bøge Rom (V) for
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Kasper Lohne Johansen (FRP) for
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (Grønt)
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Vegard Launes (H)

Andreas Jacobsen (FRP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen v/planleder Eirik Heddeland Martens
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

Befaringer:

Sak 1/25 – 2/25 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Slukkevann v/Brannsjef Jan Røilid
Nikkelverket /Prosjektleder Kjersti Berge

1/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 12.12.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 12.12.2024.
(Enst.)

2/25 Eg sykehusområde – delområde BOP5 - detaljregulering - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2024030837)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eg sykehusområde – delområde BOP5, med plankart sist datert 29.11.2024 og bestemmelser sist datert 29.11.2024 ut til offentlig ettersyn.
(8/3)

Bebyggelsen forsøkes tilpasset slik at den ikke skaper skygge for uteområdet til Trollhaugen barnehage, både på dagtid og kveldstid.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eg sykehusområde – delområde BOP5, med plankart sist datert 29.11.2024 og bestemmelser sist datert 29.11.2024 ut til offentlig ettersyn.»

MDG og Grønt fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget avviser detaljreguleringsforslag for Eg sykehusområde delområde BOP 5. Matjord skal ikke bygges ned.»

KRF fremmet følgende forslag:

«Bebyggelsen forsøkes tilpasset slik at den ikke skaper skygge for uteområdet til Trollhaugen barnehage, både på dagtid og kveldstid.»

Voteringer:

Forslaget fra MDG og Grønt falt med 7 mot 3 stemmer (Ole Magne Omdal (GRØNT), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

Plan- og bygnings sjefens innstilling ble vedtatt med 7 mot 3 stemmer (Ole Magne Omdal (GRØNT), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

Forslaget fra KRF ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Kasper Lohne Johansen (Frp), Ole Magne Omdal (GRØNT), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP)).

3/25

**Dønnestadveien 8, gnr. 99, bnr. 34 - riving av bygg -
førstegangsbehandling**
(ark.nr. 2024005875)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at det er mange bedehus i området. Både Zoar Bedhus, Ålefjær Bedehus og Dønnestadveien 155 er i dag i aktiv bruk. Videre finner utvalget at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at Ve bedehus har en svært uheldig plassering kloss oppi Dønnestadveien. Bygningens plassering innebærer en vesentlig trafikksikkerhetsmessig risiko og vanskeliggjør vedlikehold av Dønnestadveien. Det anses som en vesentlig fordel at bygget fjernes.

(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre, FRP, KRF, Grønt, Venstre, PP og AP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at det er mange bedehus i området. Både Zoar Bedhus, Ålefjær Bedehus og Dønnestadveien 155 er i dag i aktiv bruk. Videre finner utvalget at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at Ve bedehus har en svært uheldig plassering kloss oppi Dønnestadveien. Bygningens plassering innebærer en vesentlig trafikksikkerhetsmessig risiko og vanskeliggjør vedlikehold av Dønnestadveien. Det anses som en vesentlig fordel at bygget fjernes.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre, FRP, KRF, Grønt, Venstre, PP og AP vedtatt med 10 mot 1 stemme (Robin Hansson (SV)).

Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

(ark.nr. 2023023121)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Saken utsettes og sendes tilbake for en begrenset høring med kort frist, der lokale aktører kan komme med innspill til foreslått plassering av ROP-boliger i Voie Ringvei og Midtheilia. Det gjennomføres befaringer før saken kommer til politisk behandling.

(7/4)

2. Bystyret ber administrasjonen om å starte et arbeid med å utrede lokalisering og egnethetsvurdering for minimum 7 nye tomter for fremtidige samlokaliserte boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Det skal vurderes behov for reguleringsmessige avklaringer. Alternativene skal legges fram i en politisk sak hvor det avklares hvilke tomter det skal jobbes videre med, med tanke på erverv og/eller videre planlegging og prosjektering.

(Enst.)

Som en del av utredningen gjennomføres høring der offentlige, private og ideelle helse- og sosialinstanser som jobber med vanskeligstilte som er i målgruppen for nødboliger, rusboliger og andre boliger for vanskeligstilte, kan uttale seg. Det bes om kvalifiserte uttalelser om hva som er hensiktsmessig lokalisering av denne typen boliger, både når det gjelder hvor mange boliger som bør ligge samlet, hvilke områder slike boliger bør plasseres i, hvilke typer boliger som er hensiktsmessige hvor, risikovurderinger knyttet til denne typen boliger, hvordan barn og unges interesser blir berørt mv. Det innhentes også uttalelser fra utvalgte personer i målgruppene for boligene om hva de mener er hensiktsmessig lokalisering.

Det utarbeides forslag til prioriteringsliste over hvilke kriterier som skal legges til grunn ved valg av lokasjon av boliger for vanskeligstilte, denne legges frem for politisk behandling

(6/5)

3. Bystyret understreker viktigheten av god informasjon og kommunikasjon med berørte nabolag ved realisering av nye prosjekter for etablering av samlokaliserte boliger. Dette gjelder også der det foreligger godkjent reguleringsplan, selv om det ikke åpnes for omgjøring av planen.
4. Bystyret vurderer at eksisterende retningslinjer for tildeling av kommunal bolig, ivaretar hensynet knyttet til sammensetning av beboere og bomiljø. Retningslinjene vedtatt i Helseutvalget 7. juni 2022 videreføres.

(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret bekrefter at administrasjonen, i tråd med vedtatte reguleringsplaner og økonomiplan, kan fullføre arbeidet med etablering av 5 boliger på Midtheilia og 6 boliger i Voie Ringvei 60.

Inntil de regulerte boligene i Voie Ringvei skal bygges, opprettes det en modulbasert flyttbar boenhet på samme eiendom. Boenheten skal benyttes som midlertidig botilbud (nødbolig) for én person, eller to, om det er et par som har behov for midlertidig botilbud.

2. Bystyret ber administrasjonen om å starte et arbeid med å utrede lokalisering og egnethetsvurdering for minimum 7 nye tomter for fremtidige samlokaliserte boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Det skal vurderes behov for reguleringsmessige avklaringer. Alternativene skal legges fram i en politisk sak hvor det avklares hvilke tomter det skal jobbes videre med, med tanke på erverv og/eller videre planlegging og prosjektering.
3. Bystyret understreker viktigheten av god informasjon og kommunikasjon med berørte nabolag ved realisering av nye prosjekter for etablering av samlokaliserte boliger. Dette gjelder også der det foreligger godkjent reguleringsplan, selv om det ikke åpnes for omgjøring av planen.
4. Bystyret vurderer at eksisterende retningslinjer for tildeling av kommunal bolig, ivaretar hensynet knyttet til sammensetning av beboere og bomiljø. Retningslinjene vedtatt i Helseutvalget 7. juni 2022 videreføres.»

KRF fremmet følgende alternative forslag til innstillingens pkt.1:

«Saken utsettes og sendes tilbake for en begrenset høring med kort frist, der lokale aktører kan komme med innspill til foreslått plassering av ROP-boliger i Voie Ringvei og Midtheilia. Det gjennomføres befaringer før saken kommer til politisk behandling.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag til innstillingens pkt. 2:

«Som en del av utredningen gjennomføres høring der offentlige, private og ideelle helse- og sosialinstanser som jobber med vanskeligstilte som er i målgruppen for nødboliger, rusboliger og andre boliger for vanskeligstilte, kan uttale seg. Det bes om kvalifiserte uttalelser om hva som er hensiktsmessig lokalisering av denne typen boliger, både når det gjelder hvor mange boliger som bør ligge samlet, hvilke områder slike boliger bør plasseres i, hvilke typer boliger som er hensiktsmessige hvor, risikovurderinger knyttet til denne typen boliger, hvordan barn og unges interesser blir berørt mv. Det innhentes også uttalelser fra utvalgte personer i målgruppene for boligene om hva de mener er hensiktsmessig lokalisering.

Det utarbeides forslag til prioriteringsliste over hvilke kriterier som skal legges til grunn ved valg av lokasjon av boliger for vanskeligstilte, denne legges frem for politisk behandling.»

Venstre og MDG fremmet følgende forslag til et nytt punkt:

«Det er ikke aktuelt å øke antall ROP-boliger i Midtheilia og Voie Ringvei 60 utover de 5 + 6 som vedtatt i punkt 1.»

Venstre og MDG fremmet følgende forslag til et nytt punkt:

«Bystyret ber administrasjonen starte prosessen med å omregulere Voie Ringvei 60 fra 12 til 6 boenheter.»

Voteringer:

KRF sitt alternative forslag til pkt. 1 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Odd Nordmo (H), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2, 3 og 4 ble enstemmig vedtatt.

KRF sitt tilleggsforslag til pkt. 2, vedtakets pkt.2 andre avsnitt, ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Odd Nordmo (H), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 og de to tilleggsforslagene fra Venstre og MDG ble ikke votert over.

5/25 Badstustrategi for Kristiansand kommune
(ark.nr. 2024027937)**Areal- og miljøutvalgets innstilling**

Badstustrategi for Kristiansand kommune, datert 11.12.2024 vedtas.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Badstustrategi for Kristiansand kommune, datert 11.12.2024 vedtas.»

Venstre fremmet følgende forslag:

“Strategien vedtas med følgende endring:

Kommunen skal ikke bygge og eie noen badstuer. Alle lokasjoner konkurranseutsettes. Konflikter med arrangementer ol. skal løses gjennom vilkår i avtaler eller ved at badstuene er mobile.”

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Venstres forslag følger saken uten votering.

6/25 Reinvestering Skagerrak 1 og 2 - høringssvar på melding
(ark.nr. 2024026732)**Areal- og miljøutvalgets innstilling:**

1. Formannskapet gir sin tilslutning til høringsinnspillet til meldingen om reinvestering av Skagerrak 1 og 2 til NVE.

2. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggerne og næringsliv i regionen, løses før beslutning om reinvestering kan fattes.
3. Formannskapet varslar at en konsesjonssøknad om reinvestering kan bli møtt med innsigelse fra Kristiansand kommune på grunn av den areal- og samfunnsøkonomiske belastningen prosjektet medfører for kommunen og regionen.
(Enst.)
4. De høye strømprisene i prisområdet NO2 er en stor økonomisk belastning for innbyggerne i Agder og setter regionens næringsliv i en kritisk situasjon med betydelig høyere driftskostnader og svekket konkurransekraft. Med bakgrunn i denne situasjonen er Kristiansand kommune av den oppfatning at ei reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke er tjenlig for innbyggerne og næringslivet i fylket og kommunen, og vil motsette seg dette.
(6/5)
5. Formannskapet mener vi må gjenvinne nasjonal kontroll over vårt strømmarked og anbefaler derfor at dagens kabler fases ut, og ikke fornyes. Formannskapet mener derfor at ei videre utgreiing av reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke bør gjennomføres.
(6/5)
6. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggere og næringsliv i regionen, løses.
(6/5)
7. Forsyningssikkerheten må styrkes gjennom energieffektivisering, oppgradering av eksisterende kraftproduserende anlegg, lokal energiproduksjon og -lagring, oppgradering av kraftnettet med smarte løsninger og endret risikovurdering for utfall, samt fjerning av regionale flaskehalsar som begrenser effektiv utnyttelse.
(Enst.)
8. Formannskapet etterlyser tiltak for å dempe prisforskjellene og konkurransevridningen mellom landsdelene i påvente av mer strukturelle endringer i strømmarkedet.
(6/5)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Formannskapet gir sin tilslutning til høringsinnspillet til meldingen om reinvestering av Skagerrak 1 og 2 til NVE.
2. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggerne og næringsliv i regionen, løses før beslutning om reinvestering kan fattes.
3. Formannskapet varslar at en konsesjonssøknad om reinvestering kan bli møtt med innsigelse fra Kristiansand kommune på grunn av den areal- og samfunnsøkonomiske belastningen prosjektet medfører for kommunen og regionen.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

- «4. De høye strømprisene i prisområdet NO2 er en stor økonomisk belastning for innbyggerne i Agder og setter regionens næringsliv i en kritisk situasjon med betydelig høyere driftskostnader og svekket

konkurranseskraft. Med bakgrunn i denne situasjonen er Kristiansand kommune av den oppfatning at ei reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke er tjenlig for innbyggerne og næringslivet i fylket og kommunen, og vil motsette seg dette.

5. Formannskapet mener vi må gjenvinne nasjonal kontroll over vårt strømmarked og anbefaler derfor at dagens kabler fases ut, og ikke fornyes. Formannskapet mener derfor at ei videre utgreiing av reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke bør gjennomføres.
6. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggere og næringsliv i regionen, løses.
7. Forsyningsikkerheten må styrkes gjennom energieffektivisering, oppgradering av eksisterende kraftproduserende anlegg, lokal energiproduksjon og -lagring, oppgradering av kraftnettet med smarte løsninger og endret risikovurdering for utfall, samt fjerning av regionale flaskehalsen som begrenser effektiv utnyttelse.
8. Formannskapet etterlyser tiltak for å dempe prisforskjellene og konkurransevridningen mellom landsdelene i påvente av mer strukturelle endringer i strømmarkedet.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 4 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 5 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 6 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 7 ble enstemmig vedtatt.

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 8 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

7/25

Fritak for eiendomsskatt i Kristiansand kommune i 2025

(ark.nr. 2024030370)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret gir fritak for eiendomsskatt til eiendommer som oppfyller krav til eierskap i henhold til eiendomsskattelovens § 7 a og som benyttes til formål som følger under. Det presiseres at for eiendommer som brukes til flere formål, gis det kun fritak for den delen som brukes til fritaksformålet:
 - a. Boliger som eies av utleiestiftelser og som tildeles vanskeligstilte etter søknad

- b. Boliger i formålsbygg og institusjoner for vanskeligstilte
 - c. Veldedige organisasjoners formålsbygg, institusjoner og boliger for vanskeligstilte
 - d. Studentboliger
 - e. Skoler, bygg til undervisningsformål
 - f. Private barnehager
 - g. Lokaler for foreninger, klubbhus
 - h. Kultur- og idrettsbygg og -anlegg
 - i. Eiendommer tilhørende religiøse forsamlinger gis fritak for formålet
 - j. Eiendommer tilhørende ideelle organisasjoner og stiftelser
 - k. Bygg for velforeninger, grendehus
2. Bystyret gir fritak for eiendomsskatt til eiendommer av historisk verdi i henhold til eiendomsskattelovens § 7 b som har fredningsstatus som følger under. Det presiseres at for eiendommer med flere bygg hvorav kun deler av byggene er fredet, gis det kun fritak for det fredede bygget med en andel av grunnen:
- a. Eiendommer som er vedtaksfredet etter kulturminneloven
 - b. Eiendommer som er forskriftsfredet etter kulturminneloven

(Enst.)

8/25 Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til forslag om ny matkastelov

(ark.nr. 2024031226)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å sende følgende høringsuttalelse til forslag om ny matkastelov:

- a) Kommunen stiller seg bak forslaget om å bruke EUs definisjon på matsvinn inn i videre datainnsamling og statistikkutvikling. Og at Bransjeavtalens definisjon revideres.
- b) Kristiansand kommune er positive til generelt unntak fra loven for vanlig gårdsdrift, og tolker inn i dette også landbruksutøvere som omsetter direkte til forbruker via gårdsbutikk, REKO, Bondens Marked og lignende.
- c) Kristiansand kommune foreslår at formålet med aktsomhetsvurderinger kan være det samme som lovens formål.
- d) Kristiansand kommune foreslår at mindre aktører som har veldig begrenset matsvinn bør unntas loven.
- e) Kristiansand kommune mener at for kommuner bør aktsomhetsvurderingen gjøres i hver enkelt virksomhet og at det med fordel kan implementeres i et miljøstyringssystem som for eksempel Miljøfyrtårn eller liknende.
- f) Kristiansand kommune mener at de samme virksomheter som unntas for aktsomhetsvurderinger også bør være unntatt krav om donasjon og nedprising av varer.
- g) Kristiansand kommune mener at det er viktig å videreutvikle de godesystemene for mottak av donasjoner av overskuddsmat som finnes, og opprettholde en form for kvalitetssikring av mottakerne

- h) Kristiansand kommune stiller seg bak forslaget til departementet om at plikten til å iverksette tiltak for nedprising bør gjelde for alle virksomheter som omsetter næringsmidler til forbruker, og ber om at det vurderes om plikten også bør gjelde ferdigpakket mat fra serveringssteder.
(Enst.)

9/25 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Repr. Atle Aasen (KRF) hadde spørsmål om hva administrasjonen gjør for å holde bolig- og utleiepriser på et akseptabelt nivå.

Byutviklingsdirektøren svarte at kommunen har en god boligpolitikk. I løpet av året kommer en revisjon av utbyggingspolitikken.
Når det gjelder utleiepriser antas det å hjelpe på at det ferdigstilles 400 studentboliger.

Repr. Robin Hansson (SV) satte søkelys på el-sparkesykler som «ligger og slenger» og ønsket informasjon om hvordan regelverket for håndteres.

Byingeniøren orienterte at antallet sykler skal reduseres og vinteren og skal fjernes når det er snø/glatt. Leverandørene kan bli bøtelagt dersom ikke dette følges opp. Generelt gis også bøter for feilparkerte sykler.

Repr. Odd Nordmo (H) viste til sak i FVN om uttrigger ved Høivold brygge.

Byggeleder informert om at det her foreligger en byggesøknad som er under behandling.

Byingeniøren gav en kort orientering om Avfallsplansaken 2025-2028 som kommer til behandling i neste møte i Areal- og miljøutvalget.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 1/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 12.12.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 12.12.2024



Dato 11. desember 2024
Saksnr.: 2024000074-117
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
09.01.2025

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 12.12.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 12.12.2024.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 2/25: Eg sykehusområde – delområde BOP5 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 29.11.2024
2. Bestemmelser, sist datert 29.11.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 09.12.2024
4. Illustrasjonsplan
5. Sikringsplan
6. Geoteknikk- områdestabilitet med uavhengig kontroll
7. Byggetegninger_BOP5_
8. Kartlegging av biologisk mangfold
9. Klimagassberegninger
10. Matjordplan _BOP5 med vedlegg
11. Overvannsnotat med vedlegg
12. Sol- skygge BOP5
14. Veg-tegninger_BOP5 og skilttegninger
13. Mobilitetsplan
15. Utomhus - sykkelparkering
16. Tilpasning til friområdet
17. 3D-illustrasjon bygg
18. ROS_BOP5
19. Plan for medvirkning med vedlegg
20. Samledokument - merknader til detaljregulering
21. Ambulansestasjon Kristiansand - konseptrapport 2023-09-08



Dato 13. desember 2024
Saksnr.: PLAN-24/03334-26
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
09.01.2025

1658 Eg sykehusområde – delområde BOP5 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eg sykehusområde – delområde BOP5, med plankart sist datert 29.11.2024 og bestemmelser sist datert 29.11.2024 ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger på Egsjordene, mellom Huset på Eg og Trollhaugen barnehage. Landskapet har skrånende helling fra høyeste punkt mot Andreas Kjærs vei til laveste punkt ned mot Egsveien langs Otra.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner på Eg for å ivareta ambulansetjenestens beredskapsfunksjon tilknyttet Sørlandets sykehus HF med direkte utkjøring til Egsveien. I tillegg tilrettelegges det for fleksible kontor- og undervisningslokaler for helserelaterte virksomheter på den øvre delen av tomta. Planforslaget er forankret i gjeldende områdeplan for Eg sykehusområde, hvor delområde BOP5, er avsatt til helserelaterte tjenester som ikke har akuttberedskapsfunksjoner. Plasseringen av ambulansestasjonen er også forankret i eget fagnotat hvor flere aktuelle lokaliseringer er vurdert. Planforslaget er et viktig ledd i gjennomføringen av akuttmottaket og den kommunale legevakten. Dagens ambulansetjeneste må flyttes da den ligger der nytt akuttmottak skal flyttes. Etableringen har stor samfunnsmessig betydning.

Planforslaget har tatt stilling til forholdet omkring matjord for området og er avklart i områdeplanen. Matjordplanen er godkjent av parkvesenet og mer detaljert plan skal følge byggesaken. Området ligger innenfor en kvikkleiresone og det skal gjøres ytterligere utredninger ved prosjektering før byggetiltak kan igangsettes. Det er utfordrende å tilpasse seg omgivelsene med dette byggets volum og form, ettersom planområdet er omgitt av et viktig kulturlandskap i nord og en barnehage med lav utnyttelse i sør. Administrasjonen mener likevel at byggets volum og form kan anbefales. Når arealene tas i bruk til helserelaterte funksjoner er det viktig å utnytte arealene godt, da det er knapphet på så sentrale arealer.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 29.11.2024
2. Bestemmelser, sist datert 29.11.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 09.12.2024
4. Illustrasjonsplan
5. Sikringsplan
6. Geoteknikk- områdestabilitet med uavhengig kontroll
7. Byggtegninger_BOP5_
8. Kartlegging av biologisk mangfold
9. Klimagassberegninger
10. Matjordplan _BOP5 med vedlegg
11. Overvannsnotat med vedlegg
12. Sol- skygge BOP5
13. Mobilitetsplan
14. Veg-tegninger_BOP5 og skilttegninger
15. Utomhus - sykkelparkering
16. Tilpasning til friområdet
17. 3D-illustrasjon bygg
18. ROS_BOP5
19. Plan for medvirkning med vedlegg
20. Samledokument - merknader til detaljregulering

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand i samarbeid med REN-arkitekter fremmer på vegne av Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) detaljreguleringsplan for Eg sykehusområde – delområde BOP5 på Eg i Kristiansand kommune.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner på Eg for å ivareta ambulansetjenestens beredskapsfunksjon tilknyttet Sørlandets sykehus HF Kristiansand med direkte utkjøring til Egsveien. I tillegg tilrettelegges det for fleksible kontor- og undervisningslokaler for helse relaterte virksomheter på den øvre delen av tomta.

Dagens situasjon

Området ligger på Egsjordene, mellom Huset på Eg og Trollhaugen barnehage. Landskapet har skrånende helling fra høyeste punkt mot Andreas Kjærs vei til laveste punkt ned mot Egsveien langs Otra.



Skråfoto av området sett fra sør mot nord.

Eiendommen 150/1899 er eid av KNAS som er utbyggingsområdet til BOP5. Tilgrensende områder 150/1898 og 150/1770 er eid av kommunen. Eiendomsforholdene er avklart.

Planens innhold

Arealet reguleres til *tjenesteyting for helse relatert virksomheter* i tråd med områdeplanen for området. Hovedhensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for oppføring av ny ambulansestasjon med tilhørende funksjoner, samt fleksible kontor- og undervisningslokaler for helse relaterte tjenester.



Nytt bygg sett fra Andreas Kjærsvai

Ambulansestasjonen har følgende hovedfunksjoner som plantiltaket må ivareta:

- Drift av ambulansene
- Døgkontinuerlig opphold av ambulanspersonell utenom ambulanseoppdrag
- Administrative funksjoner knyttet til drift av stasjonen
- Ledelsesfunksjon knyttet til daglig organisering
- Undervisning
- Garasjer og daglig vedlikehold, vask, kontroll og tilsyn av ambulanse
- Lager og støttefunksjoner til personell og til kjøretøy

I tillegg legger krav til responstid også føringer for plassering av ambulansestasjon.

Formen på byggets underetasje er formet som en L utfra å få plassert mange nok garasjeplasser på den smale tomten.

Tomtens helning fra høyeste kote i vest mot laveste i øst, gjør at bygget trappes for å ta opp terrenget. Bygget terrasseres fra 5 etg. mot øst (Egsveien) til 3 etasjer mot vest mot Andreas Kjærsvai.

Det er lagt til rette for utvendig sykkelbod og søppelanlegg mot barnehagen, mens barnehagen skal få erstattet sin sovebod.

Parkeringsplass for 15 biler er plassert mot vest, med atkomst fra Andreas Kjærsvai. All atkomst for evt. besøkende/kunder/pasienter eller ansatte skal skje fra Andreas Kjærsvai.

Totalt bruksareal (BRA) er 5214 m² og byggets øverste høyde er angitt til G (gesims) = + 34 og G (gesims) = +21

Bygget er trappet med en tilbaketrukket toppetasje mot øst og delvis mot sør. Fasadens materiale er variert i uttrykket for å forsøke å dempe fasaden.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regional plan for Kristiansandregionen 2020 - 2050 Agder 2030 har som overordnet målsetting med nullvekst i personbiltrafikk, samt legge til rette for arealbruk som reduserer transportbehovet. Planforslaget legger til rette for helse relatert virksomhet som utover ambulansestasjon kan inneholde tjenester som bør ligge i nærheten av sykehuset

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

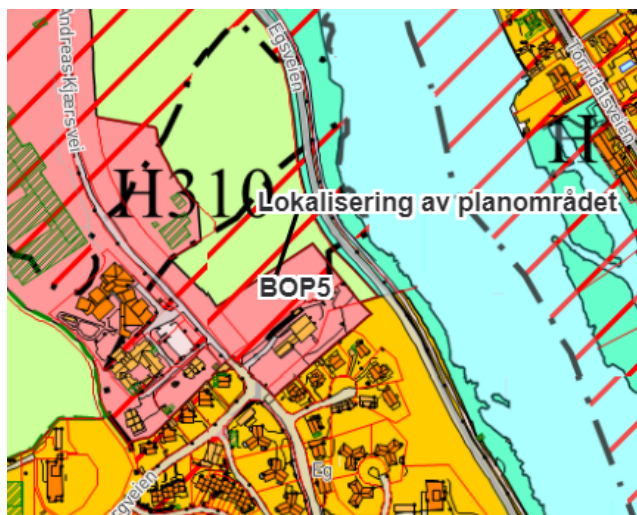
Planen bygger opp om Kristiansand som et aldersvennlig samfunn. Egsområdet er i kommuneplanens overordnede arealstrategi avsatt som lokasjon for helserelaterte virksomheter, hvor området for besøks og arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres.



Figuren viser innovasjonsområder og klynger innen næring, kompetanse og helse og kultur i og nær Kvadraturen.

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet ligger innunder hensynssone H310, som omhandler ras- og skredfare. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, og hensyntar rasfaren. En liten del i øst ligger innenfor LNF – område i kommuneplan. Dette omhandler bare atkomsten til ambulansesentralen.



Utsnitt av kommuneplanen.

Reguleringsplan

Plan 1397, Eg sykehusområde – med KU, vedtatt 11.05.2016

Planområdet ligger innenfor delfelt BOP5 i områdereguleringsplan «Eg sykehusområde – med KU» vedtatt 11.05.2016. Detaljreguleringsplanen for BOP5 følger i all hovedsak opp føringer i områdereguleringen.

Plan 1188, Andreas Kjærsvet 76, vedtatt 25.04.2012

Planen grenser inntil denne planen i sørøst. Planen hjemler barnehage og sykehus med tilhørende anlegg.

Plan 1515, BOP4, Eg sykehusområde, vedtatt 14.04.2021

Planen grenser inntil denne planen i nord. BOP4 hjemler helse relatert virksomhet utenom beredskapsfunksjoner som er de samme funksjonene som hjemles i planen for BOP5.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 16.05.2024 med frist 16.06.2024. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i planforslaget knytter seg til:

- Nedbygging av matjord og hvordan den blir behandlet.

Området er regulert til tjenesteyting i områdeplanen. Planforslaget viser til matjordplanen som er levert hvor matjorda skal benyttes til landbruksproduksjon i Holskogen. Denne planen er godkjent av parkvesenet. Jordvern ansees som avklart i overordnet plan.

- Byggets utforming og volum mot nabobebyggelse som er ruvende mot naboer i sør og mot barnehagen.

Planforslaget har begrunnet valget med en tomt som er skrånende og tar opp terrenget og utnyttelsen i overordnet plan legger til rette for denne utnyttelsen.

- Trafikksituasjonen i området skaper mer trafikk, og problemer med parkering i området.

Planforslaget forholder seg til gatestrukturen som er fastlagt i områdereguleringen. Trafikksituasjonen for tilstøtende boligområde på Eg må håndteres i egen prosess.

Ekstern medvirkning

Forlagsstiller har hatt møte med Trollhaugen barnehage, som har påpekt behov for hensyn/dialog i byggeperioden. Barnehagen krever at sovebu blir erstattet som følge av at det blir anleggsområde på deler av barnehagens område. Det er enighet om at utbygger skal flytte sovebu midlertidig og en ny skal erstattes ved ferdigstilling av bygget på BOP5.

Tiltakshavers konsulent har gjennomført medvirkning med Trollhaugen barnehage, Alvejordet steinerbarnehage, Egsområdet velforening, barn og unge på Eg og Kristiansand Frisbeegofklubb (KFGK). Medvirkningen er gjennomført i forbindelse med oppstart til planen.

Medvirkningen er gjennomført med informasjonsmøter og dialog.

Det vises til rapport om medvirkning som vedlegg til saken.

Intern medvirkning

Saken har vært fremlagt for samarbeidsgruppa, og det foreligger ingen interne uenigheter. Bestemmelsene til planen må gjennomgås før sluttbehandling.

Aktuelle kommunale råd vil få planen til offentlig ettersyn.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen legger til rette for en ambulansesentral som er en viktig tjenesteytende funksjon , og som også må sees i sammenheng med en beredskapsfunksjon. Bygget for øvrig kan også huse viktige helserelaterte tjenester som bygger opp om Eg som et senter for helserelaterte tjenester.

Området ligger i en kvikkleiresone og utredninger viser hvordan dette skal ivaretas i byggeprosessen med krav til ytterligere utredninger.

Planens hovedgrep er å plassere ambulansestasjonen med direkte utkjøring til hovedveien til sykehuset. Dette er en forutsetning som har vært viktig i avgjørelsen av plassering av ambulansesentralen. Samtidig ligger sentralen skjermet fra annen bebyggelse. Byggets andre funksjoner som tilbyr helserelaterte tjenester, bygger opp om helsebyen på Eg.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Bygget viser kvaliteter, med variasjon i valg av fargebruk og materialer for å dempe byggets høyde og fasade. Bygget er delvis trappet for å tilpasse seg landskapet, og forsøker å gjenskape tilliggende terreng mot nord. Samtidig gir det en stor skala i forhold til kulturlandskapet og tilliggende barnehage som vanskelig kan sies å tilpasse seg omgivelsene.

Det er utfordrende å tilpasse seg omgivelsene med dette byggets volum og form, ettersom planområdet er omgitt av et viktig kulturlandskap i nord og en barnehage med lav utnyttelse i sør. Administrasjonen mener likevel at byggets volum og form kan anbefales. Når arealene tas i bruk til helserelaterte funksjoner er det viktig å utnytte arealene godt, da det er knapphet på så sentrale arealer.

Det vises til planbeskrivelsen side 30 for detaljert beskrivelse.

Kulturminner

Registrert kulturminne tilstøtende planområde skal ligge uberørt. Bestemmelse 7.4 i områdereguleringsplanen videreføres. Det er søkt om å benytte deler av sikringssonen til kulturminnet (ID 178057) for anleggstrafikk. Det er i brev datert 27.09.2024 fattet positivt vedtak fra Agder fylkeskommune.

Barn og unges interesser

Det er i forbindelse med planprosessen blitt gjennomført medvirkning med barn og unge som bor i Egsområdet. I forbindelse med dette ble også akebakken på Egsjordet nevnt som er viktig område. Frisbeegolfbanen ble også trukket frem som et positivt og viktig element i nærområdet. Med tanke på eksisterende frisbeegolfbane vil det bli nødvendig å gjøre justeringer. Det er i dialog med KFGK avklart at flytting av én kurv og utkastrampe fint kan la seg gjennomføre. Frisbeegolfbanen i området vil derfor bestå, med kun få endringer i basestrukturen. Barn og unge i området vil derfor fortsatt kunne benytte seg av dette tilbudet. Flytting av akebakke er gjennomført som del av rekkefølgekrav til BOP4 som også gjelder for BOP5.



Konseptskisse for grøntområder med flytting av akebakke vist i planen for BOP4.

Universell utforming

Alle besøksfunksjoner og areal for leietakere utenom ambulansestasjonen er utformet etter kravene som gjelder for universell utforming. Krav i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift ivaretas.

Matjord

Området blir ikke slått, men matjorda skal tas vare på ved å flyttes for gjenbruk til matjordproduksjon i Holskogen. Det vises til vedlagt matjordplan for detaljer. Forholdet til matjorda er grundig drøftet og avklart ved behandling av områdeplanen for Eg sykehusområde når området ble avsatt til byggeområde. Områdereguleringens krav ivaretas i planforslaget og detaljert plan for håndtering skal leveres i byggesaken.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Etter gjennomgått sjekklister er mulige uønskede hendelser identifisert. Dette gjelder fare for utgliding grunnet kvikkleire, flom fra Otra og radon.

- Det er i forbindelse med detaljreguleringsprosessen gjennomført geotekniske vurderinger. ROS-analysen er utarbeidet i samarbeid med geotekniker på relevante temaer. Sannsynlighet og konsekvens er blitt vurdert til middels/høy. Krav gitt i NVEs veileder nr. 1/2019 skal følges.
- Aktsomhetskartet for flom viser *potensielle* fareområder, og faregraden er ikke tallfestet.. Basert på vurderinger i ROS-analysen anses det som lav sannsynlighet for at det vil flomme over på Egsveien på kote +7 m. Nevnte opplysninger tilsier at området ikke er nevneverdig fareutsatt.
- Bygget skal sikres for radon.

Geoteknikk

Det er i forbindelse med detaljreguleringsprosessen gjennomført geotekniske vurderinger med uavhengig kontroll. Som følge av supplerende grunnundersøkelser økes faregraden på sonen fra *Lav* til *Middels*. I tillegg utvides sonen litt mot sørøst etter gjennomgang av eldre undersøkelser som ikke var kjent ved opprinnelig utredning. Konsekvensklassen til sonen økes fra *Alvorlig* til *Meget alvorlig*.

Dagens stabilitet i nord og sør er tilfredsstillende, men mot vest er stabiliteten lav. Planlagt tiltak kan utføres ved bruk av lette masser, etablering av en mindre motfylling og spunt for utgraving av kjeller. Poretrykket i skråningen rett nord for anleggsområdet må overvåkes under anleggsarbeidene. Peling / spunting / staging må avvendes hvis det oppstår et for høyt poreovertrykk i leira. Det er stilt krav til videre utredning ved prosjektering av bygget.

Flom

Deler av planområdet, i hovedsak Egsveien, ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom. I planområder ligger Egsveien på kote +7 m. Aktsomhetskartet viser *potensielle* fareområder, og faregraden er ikke tallfestet. Kvaliteten på aktsomhetskartet ved planområdet er registrert med lav posisjonell – og tematisk nøyaktighet, lav oppløsning og med generalisering.

Blant annet ser man at aktsomhetskartet strekker seg opp til kote +8 m på den ene siden av Otra, mens det på motsatt side strekker seg opp til kote +4 m. Noe som tyder på at aktsomhetskartet er lite presist. Basert på tall skissert ovenfor anses det som lav sannsynlighet for at det vil flomme over på Egsveien på kote +7 m. Nevnte opplysninger tilsier at området ikke er nevneverdig fareutsatt. Det vises til planbeskrivelsen for detaljer omkring tema.

Klima- og miljøkonsekvenser

Rapport klimagassbudsjett beskriver forutsetninger, metode og resultater fra klimagassberegningene. Reguleringsplanen er beregnet å medføre utslipp av ca. 3 700 tonn CO₂- ekvivalenter i løpet av analyseperioden på 50 år. Beregningen omfatter hele livsløpet fra materialproduksjon, arealbruksendring, og bygging til drift av bygget. Utslipp fra geotekniske tiltak og etablering av trafikkareal er basert på prosjekterte masser. Utslipp fra energibruk i drift er basert på krav til energieffektivitet iht. TEK 17. Beregningen viser at bygging av selve bygget står for de største utslippene, og deretter energibruk i drift. Se rapport for detaljer.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. Det er registrert en naturtype i kartleggingsområdet, naturtype hule eiker. Eika som utgjør naturtypekvalitet i planområdet, står som del av alléen med trær langsmed Andreas Kjærs vei. Allé-trærne i Andreas Kjærs vei er bevaringsverdige og skal ikke skades eller felles. Det skal settes opp sikringsgjerd (byggeplassgjerd) som hindrer at stamme, rotsone og trekrone ikke blir berørt i anleggsperioden. Det ble registrert to rødlistede karplanter under egen feltbefaring i området. Disse var treslagene lind (nær truet) og ask (sterkt truet). Det er også registrert rødlistearter av fugl i området, med usikker geografisk presisjon.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene vil være små. Dette er av irreversibel/reversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at eiketrær skal beskyttes i anleggsperioden og nye trær skal plantes. Fremmede arter skal bekjempes på forhånd og massens skal håndteres forsvarlig.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygger skal etablere infrastrukturen i planområdet. Når infrastrukturen er ferdig bygd, overtar kommunen vederlagsfritt offentlig infrastruktur. Det vil ikke være andre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Grønnstruktur

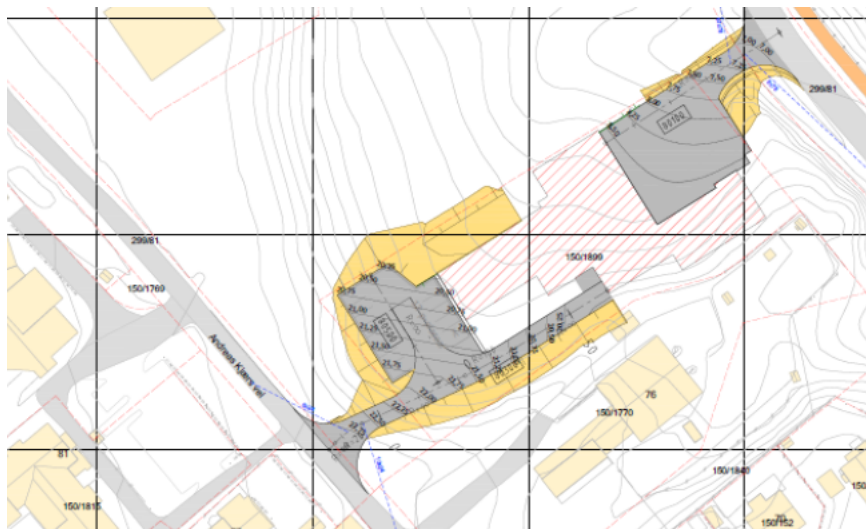
Planen ivaretar de frilufts funksjoner som er i området i dag ved å flytte noen funksjoner for freesbeegolf.

Tilpasning av bebyggelsen mot kulturlandskapet i nordvest skjer ved noe fylling i friområdet for å skape bedre overganger. Dette utgjør ca. 400 m². Ca. 180 m² av områdereguleringens friområde i øst brukes til etablering av kjøreatkomst for ambulansestasjonen. Dette er ikke aktivt bruk som friområde, men er en buffersone mot veien.

Rekkefølgegrav for opparbeidelse av akebakken er innfridd og gjennomført i forbindelse med utbyggingen av Huset på Eg (BOP4). Akebakken er flyttet og opparbeidet lengre nord.

Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei, vann- og avløp)

I planarbeidet er det blitt utarbeidet to løsninger for avkjørsel til Andreas Kjærs vei. En for eksisterende veiløsning og en for veiløsningen som er regulert i områdereguleringen for Eg sykehusområde, som foreløpig ikke er realisert. Ny veiløsning er et prioritert prosjekt i byvekstavtalen. Løsningen med å koble seg på dagens Andreas Kjærs vei er den som er aktuell i dag for besøkende og ansatte. Ambulansene skal ha atkomst fra Egsveien i øst.



Illustrasjon av atkomstløsninger for bygget

Det legges til rette for 15 p-plasser for bil, i samsvar med områdereguleringsplanen. Sentralt på sykehuset er det tilrettelagt for bilparkering, og det er krav til gangveiforbindelse til denne. Samtidig er området godt dekket med busstilgjengelighet. For sykkelparkering er det tilrettelagt for min. 50 sykkel p- plasser, hvorav plassene skal i hovedsak være under tak. Det er også vist muligheter for utvidelse av sykkelparkering.

Det er avklart med Agder energi at det er behov for egen trafo på tomte som er plassert i sørvest.

Overordna vann og avløpsplan er innlevert. Eksisterende vann og avløpssystem ligger i trasé for ny Andreas Kjærs vei og i Egsveien. Det etableres nytt vann- og avløpssystem i planområdet. Vannledning tilkobles eksisterende system ved Andreas Kjærs vei, mens ny spillvannsledning tilkobles eksisterende system i Egsveien. Detaljer på dette skal vurderes i teknisk plan ved prosjektering av bygg.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal i hovedsak ledes ut på terreng og det anlegges noe regnbed for å forsinke regnvann ved kraftig nedbør. Ambulansebygget skal etableres med grønne tak. Det foreslås også noe bruk av drensstein i delfeltet. Overvannsledning i området dimensjoneres for å håndtere avrenning fra vegareal og harde flater. Overvannsledningen legges med fall mot øst og har utløp til Otra.

Støy

Egsveien som skal brukes til utrykning for ambulansene, blir benyttet for det samme formålet i dag. Stilleutrykning er lagt til grunn. Det skal tilrettelegges for vaskehall for ambulansene, mens reparasjon og forbedring av mekanisk utstyr vil ikke forgå på området. Støy i forbindelse med vedlikehold av ambulanser vil derfor være på et minimum. Grenseverdier for anleggsstøy i bygge- og anleggsperioden skal følge anbefalinger i T-1442. Det er viktig å god dialog med naboer i anleggsfasen.

Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og bygget skal tilrettelegges for tilknytning. Det etableres egen trafo på området.

Utbyggingspolitikk

Området trenger ikke utbyggingsavtale da det ikke har krav til opparbeidelse av noen offentlig infrastruktur.

Forurensning

Avrenning i byggeperioden skal sikres i plan for overvann.

Videre prosess

Før sluttbehandling må plankart og bestemmelser gjennomgås for detaljer.

Oppsummering

Planforslaget er et viktig ledd i gjennomføringen av akuttmottaket og den kommunale legevakten. Dagens ambulansetjeneste må flyttes da den ligger der nytt akuttmottak skal utvides. Etableringen har stor samfunnsmessig betydning.

Planforslaget bygger opp om Eg sykehusområde som et senter for helserelaterte tjenester med et bredt spekter av spesialisering og med høy kompetanse. Planforslaget svarer i hovedsak ut forholdene som er påpekt i oppstarten av planforslaget. Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Jøran Syversen, 10.12.2024

Punkt 3/25: Dønnestadveien 8, gnr. 99, bnr. 34 - riving av bygg - førstegangsbehandling

Bilag

1. Situasjonkart
2. Søknad om dispensasjon
3. Bilde
4. Eierforhold
5. Uttalelse fra byantikvar
6. Uttalelse fra fylkeskommunen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024005875
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------|------------|-------|
| 1 Areal- og miljøutvalget | 09.01.2025 | 3/25 |

DØNNESTADVEIEN 8, GNR. 99, BNR. 34 - RIVING AV BYGG - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.01.2025 SAK 3/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at det er mange bedehus i området. Både Zoar Bedhus, Ålefjær Bedehus og Dønnestadveien 155 er i dag i aktiv bruk. Videre finner utvalget at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at Ve bedehus har en svært uheldig plassering kloss oppi Dønnestadveien. Bygningens plassering innebærer en vesentlig trafiksikkerhetsmessig risiko og vanskeliggjør vedlikehold av Dønnestadveien. Det anses som en vesentlig fordel at bygget fjernes.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre, FRP, KRF, Grønt, Venstre, PP og AP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2 - plankrav og kommuneplanens § 19 - Kulturminner og kulturmiljø, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at det er mange bedehus i området. Både Zoar Bedhus, Ålefjær Bedehus og Dønnestadveien 155 er i dag i

aktiv bruk. Videre finner utvalget at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at Ve bedehus har en svært uheldig plassering kloss oppi Dønnestadveien. Bygningens plassering innebærer en vesentlig trafiksikkerhetsmessig risiko og vanskeliggjør vedlikehold av Dønnestadveien. Det anses som en vesentlig fordel at bygget fjernes.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre, FRP, KRF, Grønt, Venstre, PP og AP vedtatt med 10 mot 1 stemme (Robin Hansson (SV)).

10.01.2025

Punkt 4/25: Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og sikring av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Bilag

Vedtak Eldre, 16012025, Sak 2/25, Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Vedtak HELSEUTV, 21012025, Sak 3/25, Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Vedtak Form, 22012025, Sak 8/25, Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Vedtak byst, 29012025, Sak 10/25, Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Retningslinje for tildeling av kommunal bolig 07.06.2022

Why Not In My BackYard - verktøy for bedre nabodialog 14.11.2024



Dato 9. desember 2024
Saksnr.: 2023023121-33
Saksbehandler Vibeke Wold Sunde
Godkjent av Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Ungdommens bystyre - arbeidsutvalget 2024-25
Areal- og miljøutvalget
Råd for personer med funksjonsnedsettelse
Eldrerådet
Helseutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

17.12.2024
09.01.2025
16.01.2025
16.01.2025
21.01.2025
22.01.2025
29.01.2025

Oppfølging av boligsosial handlingsplan - lokalisering og etablering av nødvendige tomter og bygninger for boligsosiale formål

Forslag til vedtak

1. Bystyret bekrefter at administrasjonen, i tråd med vedtatte reguleringsplaner og økonomiplan, kan fullføre arbeidet med etablering av 5 boliger på Midtheilia og 6 boliger i Voie Ringvei 60.

Inntil de regulerte boligene i Voie Ringvei skal bygges, opprettes det en modulbasert flyttbar boenhet på samme eiendom. Boenheten skal benyttes som midlertidig botilbud (nødbolig) for én person, eller to, om det er et par som har behov for midlertidig botilbud.

2. Bystyret ber administrasjonen om å starte et arbeid med å utrede lokalisering og egnethetsvurdering for minimum 7 nye tomter for fremtidige samlokaliserte boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Det skal vurderes behov for reguleringsmessige avklaringer. Alternativene skal legges fram i en politisk sak hvor det avklares hvilke tomter det skal jobbes videre med, med tanke på erverv og/eller videre planlegging og prosjektering.
3. Bystyret understreker viktigheten av god informasjon og kommunikasjon med berørte nabolag ved realisering av nye prosjekter for etablering av samlokaliserte boliger. Dette gjelder også der det foreligger godkjent reguleringsplan, selv om det ikke åpnes for omgjøring av planen.
4. Bystyret vurderer at eksisterende retningslinjer for tildeling av kommunal bolig, ivaretar hensynet knyttet til sammensetning av beboere og bomiljø. Retningslinjene vedtatt i Helseutvalget 7. juni 2022 videreføres.

Sammendrag

Helse og mestring og By- og stedsutvikling hadde en orientering for formannskapet den 06.11.2024, om statusen for boliger for vanskeligstilte. Som oppfølging av denne orienteringen legges det fram en sak for å avklare administrasjonens mandat for videre arbeid med å sikre etablering av nødvendige boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. I tillegg omhandler saken en vurdering av de kommunale retningslinjene for tildeling av kommunal bolig, da dette henger tett sammen med hvordan den kommunale boligmassen kan utnyttes. Saken følger opp vedtak fattet i forbindelse med vedtak av den boligsosiale handlingsplanen og i vedtak om opphevelse av boligstiftelsene.

Det er et stort behov for flere boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Kristiansand kommune har kun to regulerte tomter til formålet og har behov for få realisert disse for å bedre situasjonen. Samtidig må det startes et arbeid for å vurdere alternativer for plassering av nye tomter til samlokaliserte boliger for denne målgruppen. Alternativene skal vurderes opp mot de vedtatte kriteriene for lokalisering.

Når en konkret skal vurdere om funksjoner ligger i nærheten av hverandre må det vurderes hvor lang avstanden er, hvordan terrenget i området er og om plasseringen av funksjoner i forhold til hverandre gjør at disse kan komme i konflikt. Ved lokalisering av samlokaliserte boliger vurderes ellers nærhet til senterområder og kollektivtilbud som positivt med tanke på valg av plassering, dette er i tråd med kommuneplanens føringer knyttet til utbygging av boliger og tjenester.

Kommunen kan bli bedre på nabodialog gjennom hele prosessen fra valg av tomt til bygging og drift av boligene. Kommunen vil ta i bruk relevante verktøy for mer systematisk og koordinert arbeid med nabodialog.

Administrasjonen vurderer at hensynet til sammensetning av beboere er ivaretatt i dagens retningslinjer. Hensynet er innlemmet i retningslinjene nettopp med tanke på sammensetning av beboere i boligkomplekser.

Vedlegg:

Retningslinje for tildeling av kommunal bolig 07.06.2022

Why Not In My BackYard - verktøy for bedre nabodialog 14.11.2024

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Helse og mestring og By- og stedsutvikling hadde en orientering for formannskapet den 06.11.2024. om statusen for boliger for vanskeligstilte. Som oppfølging av denne orienteringen legges det fram en sak for å avklare administrasjonens mandat for videre arbeid med å sikre etablering av nødvendige boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. I tillegg omhandler saken en vurdering av de kommunale retningslinjene for tildeling av kommunal bolig, da dette henger tett sammen med hvordan den kommunale boligmassen kan utnyttes.

Gjeldende planer og vedtak og forståelsen av disse

Bystyret vedtok Boligsosial handlingsplan for Kristiansand kommune 19. juni 2024. Det overordnede målet med planen er å sørge for at det er egnede boliger for vanskeligstilte husstander i gode bomiljø, og at vanskeligstilte på boligmarkedet får bistand til å mestre boforhold og beholde boligen. Som en oppfølging av den boligsosiale handlingsplanen skal kommunen blant annet lage en langsiktig plan for utvikling av boligmassen, dette arbeidet krever en grundig gjennomgang av boligmassen og en framskrivning av det framtidige behovet. Før denne langsiktige planen er på plass, har kommunen behov for å løse akutte behov knyttet til vanskeligstilte som er på venteliste for å få en kommunal bolig.

Ved behandling av saken knyttet til boligsosial handlingsplan og i en enkeltsak om bygging av nødbolig har bystyret fattet vedtak med føringer for lokalisering av kommunale boliger. Ved vedtaket av den boligsosiale handlingsplanen ble det politisk lagt inn følgende føring for lokalisering av boliger:

«Plassering av nød- rusboliger skal spres jevnt rundt i hele kommunen. Det skal vises varsomhet med å plassere nød- og rusboliger i nærheten av barnehager, barneskoler og mye brukte skoleveier. Slike boliger skal ikke lokaliseres i nærheten av hverandre.»

I etterkant av dette vedtaket har kommunen søkt om å bygge en nødbolig på Hånes. Ved behandlingen denne saken i areal og miljøutvalget den 26.10.2024 ble det fattet følgende vedtak:

«Vi viser til at plasseringen av en midlertidig nødbolig som omsøkt strider mot bystyrets tilleggsvedtak til boligsosial handlingsplan vedtatt 19.06.2024.»

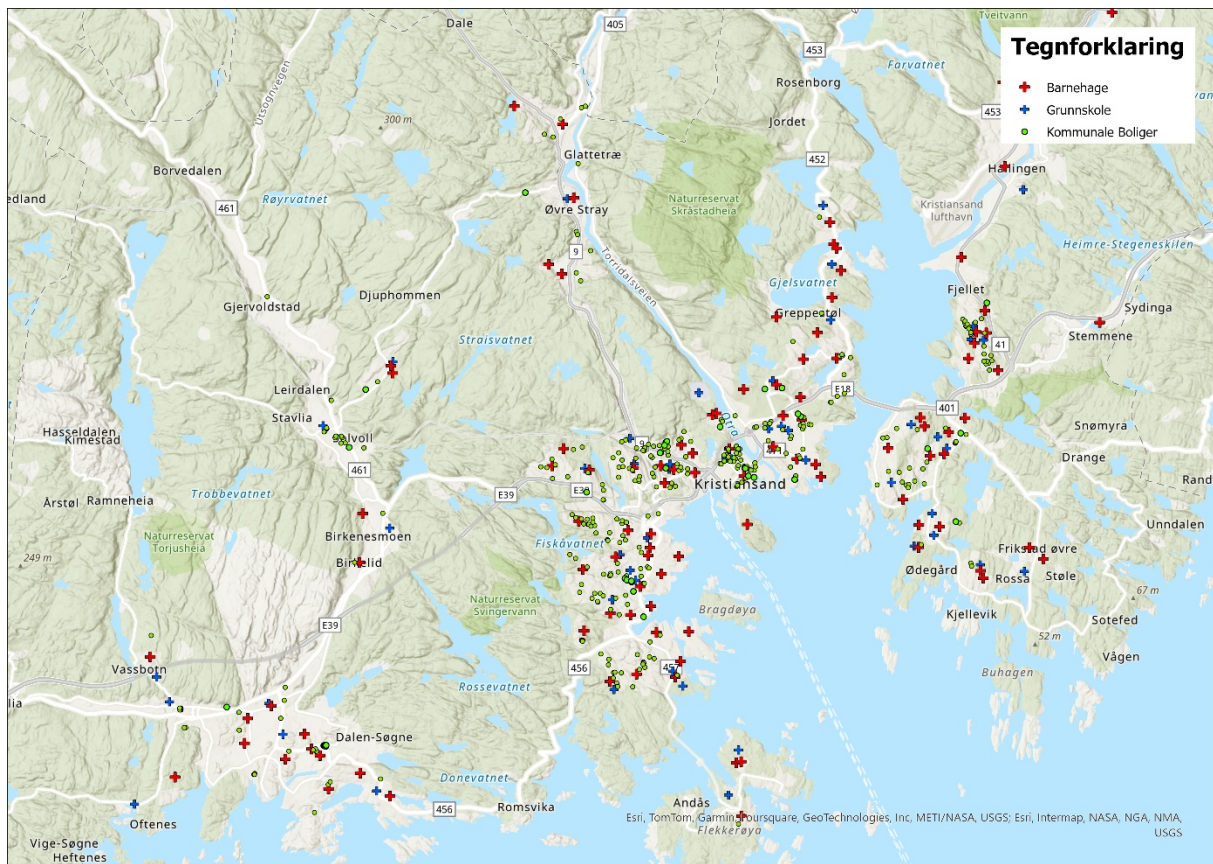
Omsøkte nødbolig er søkt oppført i umiddelbar nærhet til barneskole og mye brukt skolevei, samt mellom to rusboliger på Rodeneset (ved Rona) og Topdalsveien (ved Lauvåsen).»

«Når det foreslås å bygge nød- eller rusboliger, skal dette sendes ut på høring til beboere og instanser i nærområdet, før byggesaken behandles.»

I vedtakene gjengitt over er det omtalt boliger benevnt som nød- og rusboliger. Administrasjonen legger til grunn at det her er snakk om to ulike kategorier botilbud:

- 1) Det som i sosialtjenesteloven § 27 heter midlertidig botilbud, det vi omtaler som nødbolig i dagligtale. Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Disse boligene tildeles av Nav.
- 2) Samlokaliserte boliger og bofelleskap for innbyggere med helseutfordringer som følge av rusavhengighet og/eller psykiske lidelser. Boligene skal ha stedlig bemanning eller være tilknyttet personalbase. Dette er boliger som kommunen tildeler.

Når det gjelder lokalisering av boligene framgår det av vedtakene at det skal vises varsomhet med å plassere nød- og rusboliger i nærheten av barnehager, barneskoler og mye brukte skoleveier. Samt at slike boliger ikke skal plasseres i nærheten av hverandre.



Hvordan en forstår i nærheten av må vurderes konkret fra sak til sak. Om en ser på kartet over lokalisering av kommunale boliger sammen med lokaliseringen av barnehager og skoler, ser en at de fleste boligene ser ut til å ligge i nærheten av barnehager og barneskoler. Når en konkret skal vurdere om funksjoner ligger i nærheten av hverandre må det vurderes hvor lang avstanden er, hvordan terrenget i området er og om plasseringen av funksjoner i forhold til hverandre gjør at disse kan komme i konflikt. Kort geografisk avstand mellom funksjoner som har brukergrupper som kan komme i konflikt, kan for eksempel være uproblematisk om terrenget i området skaper barrierer.

Hvorvidt en gang- og sykkelvei eller veiforbindelse er en mye brukt skolevei, og om plasseringen av en midlertidig bolig eller samlokaliserte boliger kommer i konflikt med en mye brukt skolevei er vanskelig å vurdere. Dette må vurderes konkret i den enkelte sak der plasseringen av boligene i forhold omkringliggende gang- og sykkelveier vektlegges.

Hensynet til naboer er fra før av et viktig kriterium for vurdering av lokalisering av nye tomter for samlokaliserte boliger for innbyggere med utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Ved lokalisering av samlokaliserte boliger vurderes ellers nærhet til senterområder og kollektivtilbud som positivt med tanke på valg av plassering, dette er i tråd med kommuneplanens føringer knyttet til utbygging av boliger og tjenester.

Ved bystyret sitt vedtak i saken om oppheving boligstiftelsene den 30.10.2024 (sak 141/24) ble det blant annet vedtatt at:

«Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger skal revideres for å sikre at sårbare grupper eller personer med motstridende behov ikke plasseres i samme boligkompleks.»

Kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale boliger henger tett sammen med hvordan kapasiteten i kommunens boligmasse kan utnyttes. Vurderinger av kommunens

retningslinjer for tildeling av kommunal bolig innlemmes derfor i denne saken om lokalisering og etablering av bygninger for boligsosiale formål.

Behovssituasjonen for kommunale boliger

Per oktober 2024 var det 92 husstander på venteliste for en kommunal bolig. Det vil si at det er fattet vedtak i henhold til boligsosialloven, om at søker er vurdert til å være vanskeligstilt på boligmarkedet og samtidig ha behov for en kommunal bolig.

Av de som er på venteliste er det ca. 70 husstander, i hovedsak enkeltpersoner, som har utfordringer og lidelser knyttet til rusavhengighet og (eller) psykisk helse. Nær halvparten av disse igjen har behov for et botilbud med bemanning til stede hele eller deler av døgnet. Nær alle som bor i nødbolig står på venteliste for kommunal bolig. Dersom kapasiteten på egnede boliger øker vil det trolig ikke være behov for ytterligere utbygging av nødboliger, utover det som allerede er planlagt. For å avhjelpe det akutte behovet for boliger jobbes det med å få på plass et natthjem, for å kunne tilby et overnattingstilbud for de som trenger det gjennom vinteren.

Denne saken gjelder boligtilbudet til den delen av de vanskeligstilte på boligmarkedet som har sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse, da statusen på ventelisten viser at det er denne typen boliger kommunen har mest akutte behov for å anskaffe flere av.

Status for tomter og bygg til vanskeligstilte på boligmarkedet

I tabellen under gis en oversikt over pågående og planlagte boligprosjekter for personer med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Boligene i Dvergsveien er ferdigstilt og det er kun tomtene på Midtheilia og i Voie Ringvei som er reell arealreserve for denne målgruppen. For de andre boligene er ikke lokalisering avklart. Kommunen har ingen arealreserver til dette formålet utover det som er listet opp i tabellen.

| Boligprosjekt | Vedtatt første gang | Opprinnelig planlagt ferdigstillelse | Antatt ferdigstillelse | Kommentar |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2 nødboliger | HØP 2019-2022 | 2020 | 2025 | Lokalisering ikke avklart |
| 10 robuste utleieboliger | HØP 2019-2022 | 2019-2022 | Løpende | 4 er utleid 3 klare for tildeling høst 2024 3 lokasjoner ikke avklart |
| 5 boenheter Midtheilia | ØP 2021-2024 | 2022 | 2026 | Tomt klar for bygging |
| 6 samlokaliserte boliger, Dvergsnesveien | ØP 2022-2025 | 2024 | 2025 | Innflytting og oppstart tidlig 2025 |
| 6 samlokaliserte boliger, Voie Ringvei 60 | ØP 2022-2025 | 2027 | 2028 | Forutsetter prosjektering og byggestart 2026 |
| 6 boliger | ØP 2025-2028 (KD sitt forslag) | 2030 | 2030 | Lokalisering ikke avklart, ingen regulert tomt til formålet |

Midtheilia

Midtheilia er ferdig regulert til bolig i reguleringsplanen for Midtheia, vedtatt 01.09.2010. Prosjektet på Midtheilia vil gi en ferdigstillelse av et område som tidligere er bebygget med

seks samlokaliserte kommunale boliger og to nødboliger. Kommunens vedtak om oppføring av de første kommunale boligene er etter klage stadfestet av fylkesmannen, hvor det er avklart at tiltaket er i tråd med formålet bolig. Det er gitt igangsettingstillatelse til gravearbeid og etablering av vann- og avløpsanlegg for de fem siste boligene. Tiltaket er finansiert i økonomiplanen og kan igangsettes i tråd med planen.

Vurdert opp mot lokaliseringkriteriene som ble vedtatt i boligsosial handlingsplan, vurderes lokaliseringen god med tanke på avstand til barnehager og barneskoler, da disse ligger ca. 1 km fra de planlagte boligene, tydelig atskilt av terrengformasjoner. Når det gjelder avstand til mye brukt skolevei er lokaliseringen ikke optimal, da boligene ligger i et boligområde, hvor flere har skolevei rett forbi tomta. Et annet viktig kriterium for lokalisering av kommunale boliger er nærhet til senterområder og kollektivtilbud. Boligene på Midtheilia har kort vei til busstopp, hvor kollektivtilbudet er relativt godt, med bussavganger hver halvtime på morgenen og ettermiddagene. Gangavstanden til Nodeland, som er nærmeste senterområde, er middels lang, med ca. 1,4 km på gang- og sykkelvei.



Kommunen er kjent med at det har vært utfordringer knyttet til boligene som allerede er etablert boligene på Midtheilia. Selv om lokalisering av boligene er noe utfordrende med tanke på nærhet til skolevei og annen boligbebyggelse, ønsker administrasjonen å ferdigstille Midtheilia med de resterende fem boenhetene, dette fordi behovet for denne typen boliger er stort og kommunen har en forpliktelse til å bidra til at alle innbyggerne i kommunen har et sted å bo.

Voie Ringvei 60

Voie Ringvei 60 er regulert til offentlig tjenesteyting i reguleringsplanen for Ravneheia B2 – del 1, vedtatt. 17.02.2015. Planen åpner opp for at det kan oppføres inntil 12 boenheter med tilhørende fellesfunksjoner, arealer til kontor og heldøgnsbemanning.

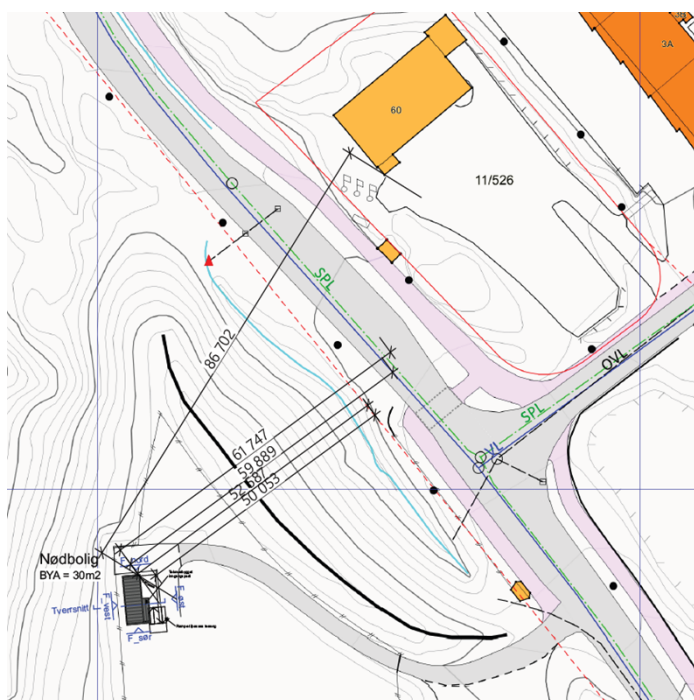
Tomta ligger tilbaketrukket fra Voie Ringvei, ca. 100 meter i luftlinje fra nærmeste boligbebyggelse. Barnehage, grendehus og skole ligger på det nærmeste ca. 400 meter fra de planlagte kommunale boligene, godt adskilt av terrenget. Gang- og sykkelveien, som er skolevei for barn i området, ligger på motsatt side av Voie ringvei som de planlagte boligene. Med tanke på vurdering av nærhet til barnehage, barneskole og skolevei vurderes plasseringen som god. Det er busstopp rett ved tomta, hvor det er hyppige bussavganger. Gangavstanden til Voie, som er nærmeste senterområde, er

middels lang, med ca. 1,1 km langs fortau, det også tilsvarende avstand til dagligvareforretning ved Kjoskrysset.



Kommunen har mottatt en rekke protester fra naboer i området, hvor det framgår klart at innbyggerne hverken ønsker etablering av nødbolig eller samlokaliserte boliger. Det uttrykkes stor bekymring for oppvekstmiljøet og sikkerheten for barn og unge. Administrasjonen har stor forståelse for bekymringene, likevel vurderes denne lokalisering som en god plassering ut ifra kriteriene om avstand til skole og barnehager, nærhet til kollektiv og skjermet plassering fra øvrig boligbebyggelse.

På grunn av et akutt behov for midlertidig botilbud (nødbolig), ønskes det å plassere en boenhet på eiendommen midlertidig. Boligen er bestilt i tråd med vedtatt bevilgning. Den midlertidige boligen vil bli plassert helt vest på tomten, godt skjermet fra Voie Ringvei og med god avstand til annen bebyggelse. Plasseringen er vist på kartet under. Bygget vil bli modulbasert, slik at det er enkelt å flytte når tomten må frigis til nytt bygg.



Administrasjonen vil videre gjennomføre planlagt utbygging med 6 samlokaliserte boliger i tråd med økonomiplanen, med ferdigstillelse i 2028. Den midlertidige boenheten vil bli flyttet når de samlokaliserte boligene skal bygges.

Gjenoppbygging av boliger

Det kan skje at kommunale boliger brenner eller får annen alvorlig skade, som medfører behov for rivning og gjenoppbygging. På grunn av vedtakene knyttet til kriterier og prosess rundt lokalisering boliger omtalt som nød- og rusboliger, har administrasjonen vært avventende til hvordan boligene som er ødelagt skal håndteres. Med mindre tomtene er egnet for en høyere utnyttelse, legges det til grunn at boligene som må erstattes blir gjenoppbygd fortløpende til samme formål.

Strategier for erverv og utvikling av boligmassen

Med bakgrunn i kommunens behov for å utvikle den kommunale boligmassen for å bedre ivareta behovene til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet har vi grovt sett tre alternativer for erverv og utvikling av boligmassen.

Kjøpe brukt: De fleste kommunale boligene er helt vanlige boliger uten bemanning. Det å kjøpe brukte boliger er en effektiv måte å anskaffe enkeltboliger relativt raskt, men volumet i kjøp av brukte boliger ikke så høyt og en er avhengig av hva som er tilgjengelig i markedet. Administrasjonen vil fortsette fortløpende kjøp av brukte boliger med egnet plassering.

Bygge nytt: Det tar tid å få realisert bygging av nye boliger og det er ofte stor motstand mot plassering av nye boliger for de personene som har størst behov for bistand fra kommunen. Arealreserven til kommunen for bygging av nye kommunale boliger er per nå liten og vil være brukt opp når boligene på Midtheilia og Voie Ringvei er bygd ut.

I økonomiplanen er det foreslått avsatt midler til prosjektfasen for etablering av seks nye samlokaliserte boliger. Per i dag er ikke lokalisering av disse boligene avklart, og de er heller ikke fullfinansiert. Finansiering vil bli vurdert ved neste rullering av økonomiplanen. For å kunne bygge flere boliger vil administrasjonen igangsette utredning av lokalisering og egnethetsvurdering for minimum 7 nye tomter for boliger for vanskeligstilte med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Det skal vurderes behov for reguleringsmessige avklaringer. Alternativene skal legges fram i en politisk sak hvor det avklares hvilke tomter det jobbes videre med, med tanke på erverv og/eller videre planlegging og prosjektering.

Etablere stort fellesanlegg på et areal med lang avstand til andre boliger:

Dersom kommunen ikke evner å beslutte og gjennomføre bygging av boliger for personer med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse på tomter med gode bokvaliteter, i eller nær senterområdet og med god kollektivdekning, må alternative løsninger vurderes. Dette kan være lokalisering i eller nær næringsarealer eller industriområder, eller i ellers ubebygde områder, men tett på en veiforbindelse.

Boliger på nærings- eller industriarealer vil normalt ikke gi god bokvalitet. Slike arealer er ofte utsatte for støy og støv, har ofte dårlig kollektivdekning og mangler tilgang til grøntarealer. Boliger på slike arealer vil føre til økt stigmatisering og bør kun gjøres som en midlertidig løsning dersom det ikke finnes gjennomførbare alternativer. Erfaringene fra tidligere kommunale boliger i Ægirsvei tilsier at en slik lokalisering også skaper en ekstra utrygg situasjon (liten/ingen sosial kontroll) for de som er beboere i de kommunale boligene. En slik lokalisering av boliger vil kreve dispensasjon eller planendring.

Medvirkning i arbeidet med lokalisering og etablering av boliger

I og med lokalisering av samlokaliserte boliger for personer med sammensatte utfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse berører og engasjerer lokalmiljø, er det viktig å legge til rette for en god nabodialog når slike bygg skal planlegges, etableres og driftes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner følges plan- og bygningslovens regler for medvirkning og høring. Ofte tar det lang tid fra en plan er vedtatt til planlagt bebyggelse realiseres, det vil da være nødvendig å vurdere nye runder med nabodialog for å orientere om planlagt bygging før nabovarsel sendes ut.

Kommunen kan bli bedre på nabodialog gjennom hele prosessen fra valg av tomt til bygging og drift av boligene. Geminisenteret HelsA har nylig gitt ut et verktøy for bedre nabolagsdialog (vedlegg 2), kommunen vil ta i bruk dette eller andre relevante verktøy for mer systematisk og koordinert arbeid med nabodialog.

Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig

Ved bystyret sitt vedtak i saken om oppheving boligstiftelsene den 30.10.2024 (sak 141/24) ble det vedtatt følgende angående revidering av retningslinjene for tildeling av kommunal bolig: «*Retningslinjer for tildeling av kommunale boliger skal revideres for å sikre at sårbare grupper eller personer med motstridende behov ikke plasseres i samme boligkompleks.*»

Med bakgrunn i bystyrets vedtak om revidering av retningslinjene, har administrasjonen foretatt en gjennomgang av retningslinjene og vurdert om det er nødvendig med endringer. I tråd med vedtaket er det vurdert spesielt behov for endringer med hensyn på å sikre at sårbare grupper eller personer med motstridende behov ikke plasseres i samme boligkompleks.

De gjeldende retningslinjene for tildeling av kommunal bolig i Kristiansand kommune ble enstemmig vedtatt av Helseutvalget 7. juni 2022, se vedlegg 1.

Kommunale boliger er et av flere virkemidler som kommunen kan benytte overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe av innbyggere, men et samlebegrep som brukes om personer og familier som er ute av stand til å få dekket boligbehovene sine selv. Det betyr at ingen diagnose, tilstand, alder, funksjonshemming, økonomisk situasjon eller andre individuelle forhold i seg selv betyr å være målgruppen med mindre de samtidig er ute av stand til selv å skaffe seg en bolig. Administrasjonen vurderer at det i praksis vil være utfordrende å angi noen objektive kriterier på individnivå som kan uttrykke og bestemme hva som tilser samme gruppering under «motstridende behov» eller «sårbare grupper». Dette med tanke på at målgruppen *vanskeligstilte på boligmarkedet* er en særdeles sammensatt og lite ensartet gruppe.

I retningslinjene, under punkt 3 *Prioritering mellom søkere som fyller vilkårene*, er det presisert at: «*Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.*» Punktet inngår i retningslinjene særlig med hensyn til sammensetning av beboere i boligkomplekser. I tråd med punktet utvises det i dag varsomhet med hvem som tildeles bolig i samme boligkompleks og det tilstrebes å finne en best mulig sammensetning av ulike beboere. At kommunen har ledige boliger samtidig som det er venteliste kan i all hovedsak tillegges at kommunen må hensynta sammensetning av beboere, i tråd med retningslinjene om tildeling av bolig.

Administrasjonen vurderer at intensjonen med tilleggsvedtaket allerede er godt ivaretatt i dagens retningslinjer. Dette hensynet ble innlemmet i retningslinjene nettopp med tanke på sammensetning av beboere i boligkomplekser.

Uttalelse fra rådene

Ungdommens bystyre, eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse får saken til behandling i den ordinære saksgangen.

Vurdering og konklusjon

Kommunen har en forpliktelse til å bidra til at alle innbyggerne i kommunen har et sted å bo. Kristiansand kommune har et stort behov for flere boliger for personer med helseutfordringer knyttet til rusavhengighet og psykisk helse. Kommunen har få regulerte tomter til formålet og har behov for få realisert disse for å bedre situasjonen. Administrasjonen anmoder om å få fullføre arbeidet med etablering av 5 boliger på Midtheilia og 6 boliger i Voie Ringvei 60, samt å bygge en midlertidig bolig i Voie Ringvei 60.

For å få en helhetlig vurdering av framtidig lokalisering av tomter til samlokaliserte boliger for denne målgruppen, bør det igangsettes et arbeid med å utrede lokalisering og egnethetsvurdering for minimum 7 nye tomter. Tomtene skal vurderes etter lokaliseringskriteriene som beskrevet i saksframlegget. Det skal også vurderes behov for reguleringsmessige avklaringer. Alternativene skal legges fram i en politisk sak hvor det avklares hvilke tomter det jobbes videre med tanke på erverv og/eller videre planlegging og prosjektering. Dersom kapasiteten på egnede boliger øker vil det trolig ikke være behov for ytterligere utbygging av nødboliger, utover det som allerede er planlagt og avsatt midler til.

Kommunen kan bli bedre på nabodialog gjennom hele prosessen fra valg av tomt til bygging og drift av boligene. Kommunen vil ta i bruk relevante verktøy for mer systematisk og koordinert arbeid med nabodialog.

Administrasjonen vurderer at hensynet til sammensetning av beboere er ivaretatt i dagens retningslinjer, hvor det i retningslinjene under punkt 3 om *Prioritering mellom søkere som fyller vilkårene*, er presisert at:

"Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.»

Hensynet er innlemmet i retningslinjene nettopp med tanke på sammensetning av beboere i boligkomplekser.

Punkt 5/25: Badstrategi for Kristiansand kommune

Bilag

Vedtak Form, 15012025, Sak 3/25, Badstrategi for Kristiansand kommune

Vedtak byst, 29012025, Sak 7/25, Badstrategi for Kristiansand kommune

Badstrategi

Agder fylkeskommune Badstrategi for Kristiansand kommune – innspill



Dato: 21. november 2024
Saksnr.: 2024027937-1
Saksbehandler: Margrete Havstad
Godkjent av: Aase Margrethe Hørsdal
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

09.01.2025
15.01.2025
29.01.2025

Badstrategi for Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

[Badstrategi for Kristiansand kommune, datert 11.12.2024 vedtas.](#)

Sammendrag

De siste årene har en ny badstutrend feid over landet. Badstuene er flyttet ut av badeanleggene, og blitt etablert i friområder, i nær tilknytning til bademulighet i vann eller sjø.

I Kristiansand er det foreløpig etablert ett badstutilbud på kommunalt areal, Badstuen Blaud som åpnet i mai dette året.

Det er stor interesse for å få på plass flere badstuer i kommunen. Det er jevnlig henvendelser fra personer som ønsker å etablere badstuer. De som henvender seg har gjerne kommet langt i planleggingen, og har ofte et konkret ønske om plassering, badstutype og driftsform.

Administrasjonen har derfor sett behov for et styrende dokument som peker på hvor i kommunen badstuer kan etableres, og hvordan en tildeling kan gjøres.

Badstrategien skal bidra til å synliggjøre retningslinjer og regelverk, og vil være en praktisk veileder for initiativtakere som ønsker å etablere seg. Den skal også være et styringsverktøy for administrasjonen.

Strategien vil kun gjelde på kommunal grunn. På privat grunn gjelder vedtatte arealplaner og byggesøknad etter plan- og bygningsloven.

I strategien blir det presentert 16 lokasjoner som administrasjonen har vurdert som egnet for badstuetablering. Det er lagt vekt på en god fordeling i hele kommunen, egnethet i forhold til klima og trygge badeforhold og egnethet i forhold til atkomst og andre fasiliteter som strøm, vann og toalett.

Kristiansand kommune har innhentet informasjon og erfaringer fra andre kommuner for å utarbeide denne strategien. Norges Badstulaug har gitt innspill i prosessen.

Vedlegg:

- Badstrategi for Kristiansand kommune, datert 11.12.2024

Bakgrunn for saken

På lik linje med ellers i landet, er det stor interesse for å etablere badstuer i Kristiansand. Administrasjonen får jevnlig henvendelser fra personer som ønsker å starte opp et badstutilbud. De har gjerne et konkret ønske om plassering, badstutype og driftsform.

Administrasjonen ønsker derfor et styrende dokument som peker på hvor i kommunen vi ønsker å åpne opp for badstuer. Målet er å skape en helhetlig, strategisk og målrettet styring av plassering og drift av badstuer.

Tidligere saksgang

Det ble fremmet en politisk sak til Bystyret den 27.10.2021 angående etablering av badstuer. I saken ble ulike driftskonsepter og badstutyper beskrevet, og et forslag til hvordan man kan realisere et badstutilbud i Kristiansand ble presentert.

Bystyrets vedtak i saken var som følger:

- 1. Det gjennomføres en anbudskonkurranse for etablering og drift av badstuflåter i Kristiansand. (Enst.)*
- 2. Det skal etableres 3 badstuflåter; en øst for Otra, en i sentrum/Kvadraturen og en i Høllenområdet. (45/26)*
- 3. Tilbyderne stilles fritt i anbudskonkurransen til å presentere konsept, oppvarmingsform og antall badstuer tilbyder ser for seg på sikt. (Enst.)*
- 4. Dersom prisnivået er slik at pris på enkeltbillett ligger over 150 kr/time (2021-pris), skal konsept forelegges politisk behandling. (Enst.)*
- 5. Badstutilbudet etableres og drives for tilbyders regning og risiko, mens kommunens rolle er tilrettelegging og utleie av kaiplass og arealer. (Enst.)*
- 6. Bystyret ber om at badstutilbudet drives i privat regi. (Enst.)*

I etterkant av denne saken, er det etablert et badstutilbud, Blaud i Nodeviga. Badstuen ble etablert etter anbudskonkurranse, og ble åpnet i mai dette året.

Eierskap og driftskonsept

Alle de 16 lokasjonene som beskrives i denne strategien, er på areal eid av kommunen. Områdene er enten offentlige friområder eller friluftsområder. 7 av lokasjonene er på Statlig sikrede friluftsområder.

Det åpnes også opp for å etablere en badstue i Kristiansand gjestehavn.

Kristiansand kommune har mottatt henvendelser om å etablere badstuer i flere andre kommunale småbåthavner. Dette er ikke aktuelt. Småbåthavnene skal prioriteres for båteiere. Begrensede ressurser som strøm og vann, og risiko for dårlig vannkvalitet, gjør områdene uegnet for badstudrift med tilhørende bading.

Badstutyper og arkitektur

Strategien skiller mellom to hovedtyper badstuer: permanente landfaste bygg og mobile badstuer.

Mobile badstuer kan enten etableres på land som rullende badstuer (på hjul) eller som flyttbare modulbygg. Mobile badstuer kan også etableres på vann som flytende badstuer.

Permanente landfaste bygg: Dette gjelder fire av lokasjonene i strategien: Kanalbyen, Kristiansand gjestehavn, Bystranda og Hamresanden.

De fire aktuelle lokasjonene er sentrale, populære og viktige områder for allmennheten. Private bygg på kommunens grunn vil være omfattet av tomtfesteloven, og loven med tilhørende rettspraksis har vært uforutsigbar de siste tiårene. Kommunen skal ha kontroll på hva som etableres her, og unngå at private får særrettigheter. Det vil være stor sannsynlighet for brukskonflikter med andre private initiativ på disse områdene, f.eks messer (båtmesse og lignende), festivaler (palmesus ol.). Det er derfor ikke ønskelig med privateide bygg på disse offentlige arealene.

På lokasjonene der strategien foreslår denne løsningen, er dette på kommunal grunn og det er viktig at eventuelle bygg eies av kommunen på grunn av diverse klausuleringer, allmennhetens interesser m.m. Dersom man velger å etablere denne type badstuer må det være kommunalt eierskap og driften settes ut til private. Det presiseres at etableringen ikke skal belaste kommunens budsjett, men at det eventuelt må søkes eksterne finansieringsløsninger (eksempelvis en modell av type stupetårnet i Bertes) eller at investering betales tilbake gjennom leie over et begrenset antall år. Skulle badstudriften opphøre (eksempelvis hvis man ikke får tak i annen driver), vil byggene fjernes helt eller inngå i området med annen bruk tilrettelagt for allmennheten.

Dersom man ikke får ekstern finansiering og mulighet til å realisere badstubygg på disse lokasjonene, må områdene utgå av strategien.

På lokasjonene der strategien foreslår mobile løsninger, vil badstudriveren eie bygget mens Kristiansand kommune eier tomtegrunnen. Det vil fastsettes en leiekontrakt med en årlig leieavgift for bruken av tomta.

Arkitektur og teknisk utforming: Strategien stiller krav til god stedstilpasset arkitektur. På noen av lokasjonene der badstuer kan etableres, er det ønskelig at badstuene fremstår som landemerker. Dette gjelder for 3 av lokasjonene: i Kristiansand gjestehavn, på Bystranda og på Hamresanden.

Det er også stilt krav til teknisk utforming. Med tanke på at badstuene skal være tilgjengelige for alle og trygge i bruk, men også med tanke på god energieffektiv utforming av badstuene og miljømessig bærekraft.

Bildene nedenfor viser eksempler på de 4 ulike badstutypene:



Landfast badstue på Gjøvik.

(Foto: Gjøvik kommune)



Mobil, rullende badstue i Oslo.

(Foto: Oslo badstuforening)



Mobil, flyttbar modulbadstue.

(Foto: Fraoss.no)



Mobil, flytende badstue i Kristiansand.

(Foto: Tor André Gjesteland, Blaud)

Drift

Jamfør bystyrets vedtak 27.10.2021 skal driften av badstuer være i privat regi. Denne strategien åpner derfor ikke opp for kommunal drift av badstuer.

Badstuene som etableres skal driftes av kommersielle foretak, ideelle foretak og/eller ideelle/frivillige organisasjoner.

I Kanalbyen, i Gjestehavna, på Bystranda og på Hamresanden skal kommunen realisere og eie byggene, men driften skal settes ut på anbud. Det er foreslått at drift på en lokasjon, for eksempel Hamresanden, forbeholdes en ideell/frivillig organisasjon.

Badstuene skal ha et åpent tilbud for allmenheten og ikke begrenses til for eksempel enkeltgrupper eller medlemmer i lag og foreninger. Badstuene skal driftes som fellesbadstuer, der man kjøper en plass i en tidsbegrenset periode, i motsetning til private badstuer der man har mulighet til å booke hele badstua for seg selv og sin gruppe. Strategien foreslår at 60 % av åpningstiden på dagtid, skal være i form av et åpent tilbud i fellesbadstue.

Oppvarming

Badstuene kan varmes opp med elektrisk ovn eller vedovn. Elektrisk ovn krever påkobling og tilgang til nok strøm. Det er satt krav om elektrisk oppvarming i de sentrale områdene som Høllen, Amalienborg, Kanalbyen, Gjestehavna, Bystranda og Hamresanden.

Der påkobling til strøm blir for kostbart, er vedfyring et alternativ. Vedfyring er også aktuelt for mobile mer midlertidige badstuer. Belysning kan løses med solceller.

Problemstillinger

Klimatiske forhold

Badstuer med tilhørende bademulighet skal være trygge og tilgjengelig gjennom hele året. Man må derfor ta høyde for vær-situasjonen året rundt.

Kystlinja i Kristiansand er særlig vindutsatt fordi den er mindre skjermet av skjærgården utenfor enn i tilgrensende byer. Det er vanskelige forhold med urolig sjø, men også på grunn av sterke strømninger. Dette er spesielt krevende i forhold til de flytende badstuene der også konstruksjonen er utsatt.

Det har vært et stort ønske å etablere badstue på vestsiden av Otra ved Posebyen. Strømningene i elva er kraftigere her enn på østsiden ved Kjøita. I vinterperioder kan det også være utfordrende med drivende isflak. Kombinasjonen av strømninger og vanskelige forhold vinterstid, gjør Otra uegnet for en badstuetablering, spesielt med tanke på trygge badeforhold.

Statlig sikra friluftsområder

7 av lokasjonene ligger i Statlig sikrede friluftsområder. Det gjelder Kilenparken, Storeneset, Myren gård, Bertesbukta, Hamresanden, Sømstranda og Trossestien i Fidjekilen.

Kommunens tolkning av begrensninger i statlig sikrede friluftsområder er at det kan etableres badstutilbud i et statlig sikra friluftsområde, så lenge dette ikke fortrenger allmenhetens bruk av områdene. Strategien konkluderer med at et badstutilbud vil være et positivt tiltak i disse områdene, og bidra til formålet; å sikre områdene for et lavterskel friluftstilbud. Badstuene skal være åpne og tilgjengelige for alle, og vil trolig øke bruken av områdene også på dager med dårlig vær og gjennom vinteren. Badstuene kan bli sosiale møtesteder i nærområdet, hindre utenforskap og fremme folkehelse.

Områdene som er valgt ut er større friluftsområder hvor en badstuetablering ikke vil hindre annet friluftsliv. På Hamresanden er det satt krav om et landfast permanent bygg. Her er det satt krav om at kommunen skal bygge og eie badstuen for å unngå privatisering. På de andre lokasjonene er det valgt mobile løsninger som fjernes helt dersom badstuinteressen og drift opphører. Privatisering vil derfor ikke være en aktuell problemstilling.

I Kilenparken, i Trossestien og delvis i Bertesbukta er det satt krav om flytende badstuer som vil ligge i vannet utenfor de statlig sikrede områdene. Disse vil kreve tilgang fra land via en bryggeløsning, men det er ellers ingen inngrep på land.

Universell utforming

Kommunens mål er at badstuene skal være tilgjengelige for alle.

Kommunen stiller krav om universell utforming på badstuene med sentral plassering. Det gjelder områdene: Høllen, Amalienborg, Myren gård, Kanalbyen, Gjestehavna, Bystranda og Hamresanden.

I de resterende områdene, der tilgang og terreng gjør det vanskelig å oppfylle kravene, skal universell utforming tilstrebes, men det er ikke et krav.

Regelverk

Moderne badstuer, er underlagt regler fastsatt i «*Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstue m.v.*» fra 1996. Forskriften er utarbeidet for badstuer som er bygget i tilknytning til offentlige badeanlegg. Regelverket er derfor ikke tilpasset dagens badstutrend.

Kristiansand kommune ved Miljørettet helsevern har vurdert forskriften, og gitt anbefaling for hvilke krav som skal stilles ved etablering av frittstående badstuer. I tillegg har Norges Badstulaug delt erfaringer fra andre deler av landet, og kommet med råd om hvilke krav som bør stilles.

Vi har kommet fram til følgende krav:

- Kravene om rutiner for renhold og desinfeksjon skal imøtekommes fullt ut.
- Det stilles krav om tilgang til toalett i nærområdet.
- Det stilles ikke krav til kaldtvann til håndvask. Dette kan løses ved hjelp av tilgang til sjø/vann, våtservietter eller håndsprit.
- Det stilles ikke krav til dusjmulighet. I dagens badstutrend er kombinasjonen med helårsbading og badstue viktig. Alle lokasjonene i strategien ligger i tilknytning til vann eller sjø.

Prosess

En anbudskonkurranse vil lyses ut når kommunen mottar en henvendelse om å etablere ett badstutilbud på ett av områdene i strategien.

Der kommunen selv skal realisere byggene, vil driften settes ut på anbud.

Etablering av badstuer er søknadspliktige tiltak. Tilbyder har ansvar for søknadsprosessen og avklare og innhente alle nødvendige tillatelser.

Om interessen for badstuer avtar eller badstudriver ikke ønsker å fortsette driften, skal badstuene avvikles.

Dersom badstuen er et permanent landfast bygg, vil bygget inngå som en del av området til en ny bruk som er til glede for allmennheten, og som er i henhold til områdets reguleringsformål.

Dersom badstuen er mobil (rullende, flyttbart modulbygg eller flytende badstue) skal badstuene med tilhørende tilrettelegging, fjernes helt, og området skal tilbakeføres til slik det var før etablering.

Økonomiske konsekvenser

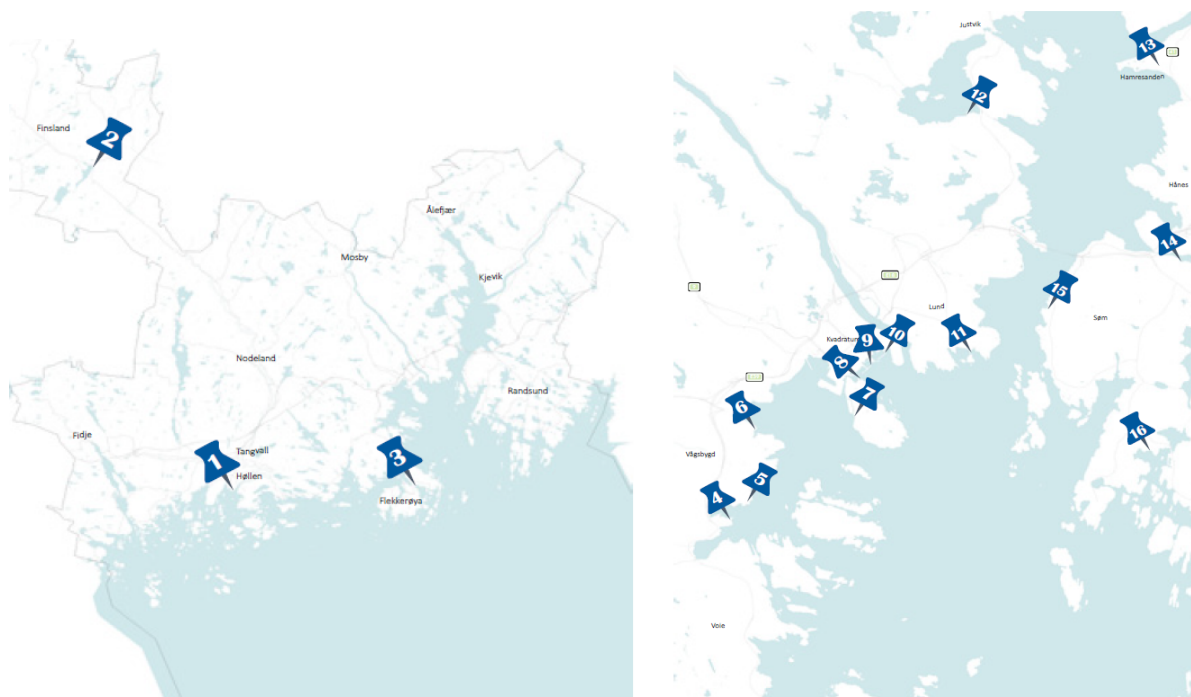
Strategien foreslår at kommunen skal stå for bygging og etablering av 4 badstuer, i Kanalbyen, i Kristiansand gjestehavn, på Bystranda og på Hamresanden.

Grunnen til dette er at områdene er sentrale, viktige utfartområder der det ikke er aktuelt å åpne opp for en etablering av landfaste bygg i privat regi. I disse områdene er det aktuelt med signalbygg som kan ombrukes til annet formål til glede for allmennheten, dersom badstuiinteressen avtar.

Der strategien krever oppvarming av badstuene med strøm, kreves det påkobling til nærmeste tilgjengelig påkoblingspunkt. I utgangspunktet skal dette bekostes av badstudriver. På noen av lokasjonene vil åpningskostnaden blir for stor, og kommunen må derfor regne med å dele på dette. En fremtidig leieinntekt for utleie av grunn, kan være med å dekke inn denne kostnaden for kommunen. Tilrettelegging for påkobling til vann kan også være aktuelt.

Lokasjoner

Strategien åpner opp for etablering av badstuer på 16 steder i Kristiansand:



| Sted | Område | Realisering | Type badstue | Oppvarming | Fasiliteter | Universell utforming |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1 - Høllen | Friområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Landfast flyttbar modul | Elektrisk ovn | Offentlig vannklosett | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 2 - Kilenparken | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Flytende | Vedfyrt eller elektrisk ovn | Toalett på bensinstasjon | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 3 - Skjærgårdsheimen | Friområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Landfast, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Toalett på Skjærgårdsheimen åpent deler av året | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 4 - Storeneset | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Landfast, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Offentlig friluftstolett | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 5 - Amalienborg | Promenade under bygging | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Landfast flyttbar modul | Elektrisk ovn | Toalett må etableres i nærområde | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 6 - Myren gård | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Landfast, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Toalett på Myren gård (ikke alltid åpent) | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 7 - Kanalbyen | Badeplass under bygging | Kommunal etablering, drift i privat regi | Landfast permanent bygg | Elektrisk ovn | Offentlig vannklosett under bygging | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 8 - Nodeviga | Museumshavn | Etablert og åpnet mai 2024 | Flytende badstue | Elektrisk ovn | Toalett på Fiskebrygga | Universelt tilgjengelig badstue, men ikke bademulighet |
| 9 - Kristiansand gjestehavn | Småbåthavn | Kommunal etablering, drift i privat regi | Landfast permanent bygg | Elektrisk ovn | Offentlig vannklosett i servicebygg i gjestehavna | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 10 - Bystranda | Friområde | Kommunal etablering, drift i privat regi | Landfast permanent bygg | Elektrisk ovn | Offentlig vannklosett i Tresse og ytterst på Tangen | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 11 - Bertesbukta | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Flytende, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Offentlig friluftstolett på Fantholmen | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 12 - Gillsvannet | Friområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Flytende, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Offentlig friluftstolett på området | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 13 - Hamresanden | Statlig sikret friluftsområde | Kommunal etablering, drift i privat regi | Landfast permanent bygg | Elektrisk ovn | Offentlig vannklosett på området | Krav om tilrettelegging av badstue |
| 14 - Snikkedalen | Friområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Flytende, rullende eller flyttbar modul | Vedfyrt ovn | Behov for å etablere friluftstolett | Tilstrebes, men ikke et krav |

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 15 - Sømstranda | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Rullende eller flyttbar modul | Vedfyrst ovn | Offentlig friluftstoalett på området | Tilstrebes, men ikke et krav |
| 16 - Trossestien | Statlig sikret friluftsområde | Privat initiativ med årlig leie av tomtegrunn | Flytende modul | Vedfyrst ovn | Offentlig friluftstoalett på området | Tilstrebes, men ikke et krav |

Vurdering og konklusjon

Det er mange som ønsker å etablere badstuer på offentlig eid areal i Kristiansand kommune. Ofte har initiativtakere et konkret ønske om hvor de ønsker å etablere et badstutilbud. Det er viktig at badstuetableringene legges ut på anbud, slik at tildeling skjer på en riktig og rettferdig måte, og ikke tilfeldig.

Det er ikke alle offentlig eide areal som egner seg, eller det er ønskelig å tilrettelegge for badstuer. Badstuer innbyr til bading hele året. Når man tilrettelegger for bading, må man forsikre seg om at dette er steder der bading er forsvarlig uansett årstid. Det kan også være en utfordring med påkobling for strøm. Noen steder vil en påkobling være så kostbar, at en etablering vil være ulønnsom også på lang sikt.

Administrasjonen ser derfor behov for å styre på hvilke områder badstuer kan etableres. I strategien er det, etter en grundig vurdering, valgt ut 16 steder, spredt rundt i kommunen, hvor vi mener en badstuetablering med tilhørende helårsbading er aktuell. Noen av stedene er mest egnet for mobile badstuer, slik at hvis badstuinteressen avtar, kan all tilrettelegging for badstuaktiviteten fjernes fra område. På de mest sentrale områdene er det foreslått at kommunen selv bygger badstuene, mens driften settes ut på anbud. Denne løsningen er valgt fordi dette er sentrale områder der kommunen ønsker kontroll på etableringen, og hvor det ikke er aktuelt å etablere et bygg i privat regi, som for eksempel på Bystranda.

I tillegg til å peke på aktuelle arealer for badstuer, skal strategien også bidra til å synliggjøre retningslinjer og regelverk. Den skal være en praktisk veileder for tilbydere som ønsker å etablere et badstutilbud, og et styringsverktøy for administrasjonen.

Strategien vil kun gjelde på kommunal grunn. På privat grunn, gjelder vedtatte arealplaner og byggesøknad etter plan- og bygningsloven.

På grunn av den økende interessen for badstutilbud, bør det i fremtidige byggeprosjekter tas stilling til om det er aktuelt å sette av areal til badstuer. Dette gjelder både på kommunalt og privat areal.

Kristiansand kommune ønsker at badstustrategien vedtas før flere badstuer etableres. Når strategien er vedtatt er kommunen innstilt på å tilrettelegge for rask etablering.

Punkt 6/25: Reinvestering Skagerrak 1 og 2 - høringsvar på melding

Bilag

Vedtak Form, 15012025, Sak 2/25, Reinvestering Skagerrak 1 og 2 - høringsvar på melding

Meldingsdokument fra Statnett

Vedlegg 1 Forslag til traseer



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024026732
Saksbehandler Ellinor Borgi

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------|------------|-------|
| 1 Areal- og miljøutvalget | 09.01.2025 | 6/25 |
| 2 Formannskapet | 15.01.2025 | 2/25 |

REINVESTERING SKAGERRAK 1 OG 2 - HØRINGSSVAR PÅ MELDING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.01.2025 SAK 6/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Formannskapet gir sin tilslutning til høringsinnspillet til meldingen om reinvestering av Skagerrak 1 og 2 til NVE.
2. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggerne og næringsliv i regionen, løses før beslutning om reinvestering kan fattes.
3. Formannskapet varsler at en konsesjonssøknad om reinvestering kan bli møtt med innsigelse fra Kristiansand kommune på grunn av den areal- og samfunnsøkonomiske belastningen prosjektet medfører for kommunen og regionen.
(Enst.)
4. De høye strømprisene i prisområdet NO2 er en stor økonomisk belastning for innbyggerne i Agder og setter regionens næringsliv i en kritisk situasjon med betydelig høyere driftskostnader og svekket konkurransekraft. Med bakgrunn i denne situasjonen er Kristiansand kommune av den oppfatning at ei reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke er tjenlig for innbyggerne og næringslivet i fylket og kommunen, og vil motsette seg dette.
(6/5)
5. Formannskapet mener vi må gjenvinne nasjonal kontroll over vårt strømmarked og anbefaler derfor at dagens kabler fases ut, og ikke fornyes. Formannskapet mener derfor at ei videre utgreiing av reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke bør gjennomføres.
(6/5)
6. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggere og næringsliv i regionen, løses.

(6/5)

7. Forsyningssikkerheten må styrkes gjennom energieffektivisering, oppgradering av eksisterende kraftproduserende anlegg, lokal energiproduksjon og -lagring, oppgradering av kraftnettet med smarte løsninger og endret risikovurdering for utfall, samt fjerning av regionale flaskehalsar som begrenser effektiv utnyttelse.
(Enst.)
8. Formannskapet etterlyser tiltak for å dempe prisforskjellene og konkurransevridningen mellom landsdelene i påvente av mer strukturelle endringer i strømmarkedet.
(6/5)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Formannskapet gir sin tilslutning til høringsinnspillet til meldingen om reinvestering av Skagerrak 1 og 2 til NVE.
2. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggerne og næringsliv i regionen, løses før beslutning om reinvestering kan fattes.
3. Formannskapet varsler at en konsesjonssøknad om reinvestering kan bli møtt med innsigelse fra Kristiansand kommune på grunn av den areal- og samfunnsøkonomiske belastningen prosjektet medfører for kommunen og regionen.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

- «4. De høye strømprisene i prisområdet NO2 er en stor økonomisk belastning for innbyggerne i Agder og setter regionens næringsliv i en kritisk situasjon med betydelig høyere driftskostnader og svekket konkurransekraft. Med bakgrunn i denne situasjonen er Kristiansand kommune av den oppfatning at ei reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke er tjenlig for innbyggerne og næringslivet i fylket og kommunen, og vil motsette seg dette.
5. Formannskapet mener vi må gjenvinne nasjonal kontroll over vårt strømmarked og anbefaler derfor at dagens kabler fases ut, og ikke fornyes. Formannskapet mener derfor at ei videre utgreiing av reinvestering i Skagerrak 1 og 2 ikke bør gjennomføres.
6. Situasjonen med store prisforskjeller mellom prisområdet NO2 og resten av landet må, av hensyn til innbyggere og næringsliv i regionen, løses.
7. Forsyningssikkerheten må styrkes gjennom energieffektivisering, oppgradering av eksisterende kraftproduserende anlegg, lokal energiproduksjon og -lagring, oppgradering av kraftnettet med smarte løsninger og endret risikovurdering for utfall, samt fjerning av regionale flaskehalsar som begrenser effektiv utnyttelse.
8. Formannskapet etterlyser tiltak for å dempe prisforskjellene og konkurransevridningen mellom landsdelene i påvente av mer strukturelle endringer i strømmarkedet.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 4 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 5 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 6 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 7 ble enstemmig vedtatt.

Høyre sitt forslag til nytt pkt. 8 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V), Iselin Bøge Rom (V)).

10.01.2025

Punkt 7/25: Fritak for eiendomsskatt i Kristiansand kommune i 2025

Bilag

Vedtak byst, 29012025, Sak 5/25, Fritak for eiendomsskatt i Kristiansand kommune i 2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024030370
Saksbehandler Venke Moe

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------|------------|-------|
| 1 Areal- og miljøutvalget | 09.01.2025 | 7/25 |
| 2 Bystyret | 29.01.2025 | |

FRITAK FOR EIENDOMSSKATT I KRISTIANSAND KOMMUNE I 2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.01.2025 SAK 7/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

- Bystyret gir fritak for eiendomsskatt til eiendommer som oppfyller krav til eierskap i henhold til eiendomsskattelovens § 7 a og som benyttes til formål som følger under. Det presiseres at for eiendommer som brukes til flere formål, gis det kun fritak for den delen som brukes til fritaksformålet:
 - Boliger som eies av utleiestiftelser og som tildeles vanskeligstilte etter søknad
 - Boliger i formålsbygg og institusjoner for vanskeligstilte
 - Veldedige organisasjoners formålsbygg, institusjoner og boliger for vanskeligstilte
 - Studentboliger
 - Skoler, bygg til undervisningsformål
 - Private barnehager
 - Lokaler for foreninger, klubbhus
 - Kultur- og idrettsbygg og -anlegg
 - Eiendommer tilhørende religiøse forsamlinger gis fritak for formålet
 - Eiendommer tilhørende ideelle organisasjoner og stiftelser
 - Bygg for velforeninger, grendehus
- Bystyret gir fritak for eiendomsskatt til eiendommer av historisk verdi i henhold til eiendomsskattelovens § 7 b som har fredningsstatus som følger under. Det presiseres at for eiendommer med flere bygg hvorav kun deler av byggene er fredet, gis det kun fritak for det fredede bygget med en andel av grunnen:
 - Eiendommer som er vedtaksfredet etter kulturminneloven
 - Eiendommer som er forskriftsfredet etter kulturminneloven

(Enst.)

10.01.2025

Punkt 8/25: Høringsuttalelse fra Kristiansand kommune til forslag om ny matkastelov

Bilag

Oversendelse av anmodning til høring, datert 10.12.2024, forslag til ny lov om forebygging og reduksjon av matsvinn

Høringsnotat, forslag til lov om forebygging og reduksjon av matsvinn (matsvinnloven)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024031226
Saksbehandler Anne Line Gangså Tørresen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------|------------|-------|
| 1 Areal- og miljøutvalget | 09.01.2025 | 8/25 |

HØRINGSUTTALELSE FRA KRISTIANSTAD KOMMUNE TIL FORSLAG OM NY MATKASTELOV

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.01.2025 SAK 8/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å sende følgende høringsuttalelse til forslag om ny matkastelov:

- a) Kommunen stiller seg bak forslaget om å bruke EUs definisjon på matsvinn inn i videre datainnsamling og statistikkutvikling. Og at Bransjeavtalens definisjon revideres.
- b) Kristiansand kommune er positive til generelt unntak fra loven for vanlig gårdsdrift, og tolker inn i dette også landbruksutøvere som omsetter direkte til forbruker via gårdsbutikk, REKO, Bondens Marked og lignende.
- c) Kristiansand kommune foreslår at formålet med aktsomhetsvurderinger kan være det samme som lovens formål.
- d) Kristiansand kommune foreslår at mindre aktører som har veldig begrenset matsvinn bør unntas loven.
- e) Kristiansand kommune mener at for kommuner bør aktsomhetsvurderingen gjøres i hver enkelt virksomhet og at det med fordel kan implementeres i et miljøstyringssystem som for eksempel Miljøfyrtårn eller liknende.
- f) Kristiansand kommune mener at de samme virksomheter som unntas for aktsomhetsvurderinger også bør være unntatt krav om donasjon og nedprising av varer.
- g) Kristiansand kommune mener at det er viktig å videreutvikle de godesystemene for mottak av donasjoner av overskuddsmat som finnes, og opprettholde en form for kvalitetssikring av mottakerne
- h) Kristiansand kommune stiller seg bak forslaget til departementet om at plikten til å iverksette tiltak for nedprising bør gjelde for alle virksomheter som omsetter næringsmidler til forbruker, og ber om at det vurderes om plikten også bør gjelde ferdigpakket mat fra serveringssteder.

(Enst.)

10.01.2025

Punkt 9/25: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 9.1.2024

Bilag

1538E1 Detaljregulering Songdalsvegen 224 mfl. - mindre endring - tomt 2 - vedtak

Båsefjellveien 8 - gbnr 98_200 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av garasje

Fjellroveien 26 - gbnr 24_300 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om endring av gitt tillatelse

Kalneset 60 - gbnr 437_123 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av sjøbod med pergola

Varsel om oppstart av detaljregulering for Stødden boligområde

Varsel om utvidelse av planområdet ved Caledonien - 1644 områderegulering, Lagmannsholmen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074
Saksbehandler Thore Granheim

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------|------------|-------|
| 1 Areal- og miljøutvalget | 09.01.2025 | 9/25 |

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 9.1.2024

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 09.01.2025 SAK 9/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

10.01.2025