

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 05-12-2019

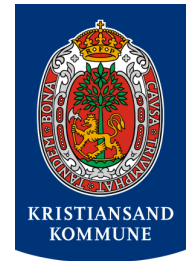
Mødedato Torsdag d. 05. december 2019 kl. 09:00

Mødested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 5.12.2019.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.11.19.....	5
Hasselbakken 16 - 13/559 - klage, avslag for tilbygg og forlengelse av takterrasse.....	7
Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - klager på	13
Lund torv - områderegulering - sluttbehandling.....	24
Oversendelsesforslag kvartalslek Håmoen.....	51
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 5.12.2019.....	60

Punkt 203/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 5.12.2019



Arkivsak-dok. 201900039-141
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Møteprogram for by- og miljøutvalget 5.12.2019

9:00 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
9:10 Hasselbakken 16
9:40 Framnesveien 7A
10:05 Behandling av sakene

1.1.1 SAKSKART	
203/19	Møteprogram for by- og miljøutvalget 5.12.2019
204/19	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.11.19
205/19	Hasselbakken 16 - 13/559 - klage, avslag for tilbygg og forlengelse av takterrasse
206/19	Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - klager på vedtak om dispensasjon og rammetillatelse
207/19	Lund torv - områderegulering - sluttbehandling
208/19	Oversendelsesforslag kvartalslek Håmoen
209/19	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 5.12.2019

Punkt 204/19: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.11.19

Bilag

Protokoll By- og miljøutvalget 14.11.2019



Arkivsak-dok. 201900039-140
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.11.19

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 14.11.19.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 205/19: Hasselbakken 16 - 13/559 - klage, avslag for tilbygg og forlengelse av takterrasse

Bilag

Kommentar til klage

klage

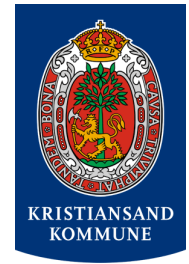
Hasselbakken 16 - 13/559 - avslag på søknad om dispensasjon

Hasselbakken. 16

VEDLEGG

201913659-14 KARTTEGNING 18085899_1_1

Hasselbakken 16 - 13/559 - søknad om dispensasjon



Dato 13. november 2019
Saksnr.: 201913659-20
Saksbehandler Dalibor Premovic

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Hasselbakken 16 - 13/559 - klage, avslag for tilbygg og forlengelse av takterrasse

Sammendrag

Søknaden er resultat av ulovlighetsoppfølging på et tiltak som ble delvis gjennomført uten søknad eller tillatelse.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende bindende plassering/grad av utnyttning og avstandsbestemmelser i pbl § 29-4 for heving/retting og forlengelse av eksisterende halvtak til flatt tak og oppføring takterrasse oppå.

Begrunnelsen for søknaden om dispensasjon er gjengitt i saken.

Det er gitt avslag på søknad. Det er vurdert at tiltaket (med takterrasse) vil føre til en forringelse av utsiktsforholdene, da særlig fra naboens soverom og vil medføre mer innsyn, da særlig til naboens hagen.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev av 18.10.2019. Klagens begrunnelse er gjengitt i saken.

Plan-, bygg- og oppmålingssjefen vurderer at tiltakets art og karakter fører til at hensynene bak bindende plassering/grad av utnyttning og avstandsbestemmelser i pbl. § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 16.10.2019. Klagen fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

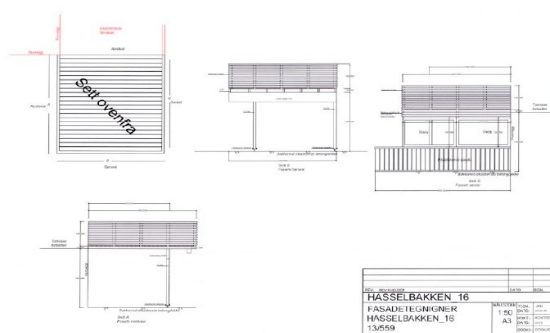
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Plasseringen er vist med pil



Figur 1 - tegninger



Delvis oppført

Figur 2 – eksisterende situasjon

Tiltaket plasseres 0,8 m fra nabogrense til Hasselbakken 18 (GBR 13/560).

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Augland terrasse (vestre del) er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne planen ble godkjent 12.4.1957 og eiendommen er avsatt med formålet: bolig.



Figur 3- utsnitt fra plankart

I bestemmelsen til gjeldende reguleringsplan § 1 heter det: «Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og nabogrenser som vist på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.»

Aktuell reguleringsplan mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad, og bebyggelsen skal ifølge planen plasseres som vist på planen. For område der den aktuelle tomte er plassert er bygninger vist med eksakt plassering. Omsøkt tiltak anses som et nytt tiltak/tilbygg, og BYA økes med ca. 2 m². Omsøkt tiltak er imidlertid ikke inntegnet på plankartet. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra regulert grad av utnytting.

Ordlyden i reguleringsbestemmelsene § 1 andre punktum tilsier at kommunen har ment å fastsette bindende husplassering. Boliger er vist på plankartet, og reguleringsbestemmelsene § 1 andre punktum fastsetter at bebyggelsen skal plasseres «som vist planen». Videre er ordet «skal» brukt i motsetning til «bør» eller «kan». Vi finner ikke at reguleringsbestemmelsene § 1 tredje punktum om at mindre endringer kan tillates av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det, kan tolkes i retning av at andre punktum bare er en retningslinje. Det er ikke adgang til å gi bestemmelser som utvider, innskrenker eller endrer adgang til å gi dispensasjon. Tredje punktum i reguleringsbestemmelsene § 1 fremstår som utvidelse av adgangen til å gi dispensasjon. Den kan da ikke legges til grunn som gyldig unntaksbestemmelse, men kan anvendes som en retningslinje ved vurdering av dispensasjon etter pbl § 19-2. Reguleringsbestemmelsene § 1 andre punktum tolkes følgelig som en bestemmelse om bindende plassering av boliger. Omsøkt tilbygg/takterrasse er plassert i strid med bindende bestemmelse om plassering, da det er søkt plassert sør for hussymbolet på plankart. Tilbygget er dermed i strid med reguleringsbestemmelsene § 1.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Hvis ikke annet er fastsatt i plan, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, jf. pbl. 29-4 andre ledd. I denne saken søkes tilbygg (med takterrasse) 0,8 meter fra nabogrense til Hasselbakken 18 (GBR 13/560). Selve boligen er allerede (lovlig) plassert med en avstand til nabogrensen på 0,8 meter. Det legges allikevel til grunn at omsøkt tiltak er et nytt tiltak, så lenge taket omgjøres til flatt tak, forlenges og bygges takterrasse oppå. BYA for tilbygg er over 15 m². jf sak10 §4-1. Videre plasseres tiltaket i strid med plankart. Tiltaket skal dermed plasseres minst 4,0 meter til nabogrense. Det foreligger ikke nabosamtykke pbl.29-4 tredje ledd bokstav a) og tiltaket er følgelig avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4.

Søknad om dispensasjon

Mottatt 07.10.2019. Søknaden begrunnes med at taket er bare justert, og at arbeidet med tak, rekkverk og mur er nødvendig pga vannskader på underliggende konstruksjoner og vannskader på rommet under eksisterende bygg, samt råteskader på takkonstruksjoner.

Det foreligger naboprotester til søknaden.

Plan -og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan – og bygningssjefen vurderte at tiltakets art og karakter fører til at hensynene bak bindende plassering/grad av utnytting og avstandsbestemmelser i pbl. § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til vedtak av 16.10.2019.

KLAGEBEHANDLING

Klage er mottatt 18.10.2019. I klagen anføres følgende, sitat:

«Finner det merkelig at nabo klagen på søknaden på omgjøring av tak til terrasse er avslått, med begrunnelse av solforhold, utsikt, samt innsikt til nr 18 blir vesentlig svekket. Innsikten lett kan ordnes med film på det ene stuevinduet som hun påstår får innsikt, soverommet hennes ligger jo allerede i innsikts linje fra gammel terrasse Samme dame stiller spørsmål ang uteområdet under tidligere tak, som hun påstår vil skade henne, tvert imot blir det tettet igjen med tanke på støy og innsikt, da det ikke lenger er mulig å gå på min egen eiendom så lett lenger, da denne muligheten blir tettet igjen.

Med tanke på at tidligere nabo har hevet taket, bygget ut huset, laget veranda og terrasse som man ser rett gjennom stuen og soverommet mitt og godkjent, selv om det går over min eiendomsgrense finner jeg det urimelig at huseier nå skal nekte å bygge gjerde/ støyskjerm samt ordne og utbedre halvtak som stod i fare for å rase sammen osv når det er til hennes fordel støy fallskader på trapp som delvis ligger på min eiendom.

Vikhals privatiser også friområdet bak huset sitt etter en tomteutvidelse som ble avslått av kommunen slik at folk ikke lenger kan bruke friområdet til det det var tiltenkt. Vikhals nektet meg å reparer og vedlikeholde div på mitt hus, nevner boligvegg mot henne takbelegg på terrassen råtnete rekkverk samt felleferdig tak og innsig/sprekker på mur og tak inn i rommet. Når lekkasjen ble oppdaget i rommet

under terrassen ble det iverksatt umiddelbare tiltak for å begrense skadene på mitt hus. Naboen prøvde å sende vekk taktekkere murere samt snekkere som måtte bruke mye av min betalte tid på å svare på div mailer samt, diskutere og observere truende oppførsel fra nevnte nabo, samt trusler om å tilkalle politi, arbeidstilsyn»

Hasselbakken 18, kommentar til klagen

Naboen har kommentert klagen med følgende, sitat:

«Som eier av Hasselbakken 18 har jeg følgende kommentarer:

- *Verandaen eier har søkt om medfører vesentlig mer innsyn på soverom i Hasselbakken 18 enn veranda som er oppført fra tidligere.*
- *Jeg har ikke nektet nabo å arbeide på huset sitt. Jeg har bedt nabo forholde seg til informasjon fra kommunen. På ett tidspunkt kontaktet jeg en håndverker, ettersom han arbeidet på min tomt uten å gi beskjed til meg. Jeg spurte om ikke de pleide å gi beskjed dersom de går på andres eiendom. Vedkommende ba om unnskyldning, sa at han trodde eier hadde gitt beskjed og avsluttet arbeidet på eget initiativ. Det vises til innsendt oversikt over hendelser som jeg sendte kommunen den 12.09.19.*
- *Når det gjelder truende oppførsel, så viser jeg også til innsendt oversikt av 12.09.19. Eier av Hasselbakken 16 oppsøkte meg på døren min, og jeg opplyste da til han at jeg opplevde han som truende, og jeg tror at jeg også sa i den forbindelse at jeg må vurdere å ringe politiet dersom han fortsetter. Han svarte at han opplevde meg som truende.*
- *Jeg har ikke på noe tidspunkt nevnt/truet med arbeidstilsynet, tanken har aldri slått meg.*

Ellers vil jeg også kommentere følgende til klagen:

- *Veranda i Hasselbakken 18, som er bygget av tidligere eiere, er bygget på den siden av huset som er lengst borte fra nabo i Hasselbakken 16. Denne er for øvrig i tråd med planer hos kommunen.*
- *Eier av Hasselbakken 16 viser til at jeg privatiserer tomten bak huset mitt, noe som er uriktig. Jeg har sommeren 2019 byttet terrassebord på eksisterende veranda som ligger på min tomt. Utover dette har jeg ikke på noen måte gjort noe med området bak huset mitt, verken på egen tomt eller kommunens friområde. Kommunen er velkomne på befaring når som helst dersom det er ønskelig. «*

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Klagen er innkommet til rett tid.

Plan og bygningssjefen vil kommentere klageanførselene som er relevante for denne saken.

I denne saken er det søkt om «tilbygg» og takterrasse oppå. Plan – og bygningssjefen vurderer at der flere tiltak til sammen utgjør en større enhet, må disse ses samlet.

Omsøkt tiltak innebærer endring av eksisterende halvtak, slik at taket forlenges og omgjøres til flatt tak med takterrasse. Arealet under taket økes med ca. 2 m².

Det vurderes at selve tilbygget/økt areal under taket isolert sett ikke medfører vesentlig endring i forhold til dagens situasjon og bruk. Taket forlenges derimot med ca. 50 cm og takvinkel endres til flatt tak, noe som kan medføre at utsikt fra soverom i Hasselbakken 18 endres i forhold til eksisterende situasjon. Det vurderes allikevel at utsikttap og økt innsyn til soverom ikke kan anses som en betydelig ulempe for nabo. Denne vurderingen er basert på omfanget av de avvikene mellom eksisterende halvtak og omsøkt flatt tak, og hvilken betydning denne differansen har i forhold til innsyn - og utsiktsforholdene. Forutsetning for denne vurderingen er at «tilbygg» ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse.

I denne saken er det søkt også om takterrasse oppå. Takterrasse oppføres med rekkverk, noe som medfører ytterligere konsekvenser for utsiktsforholdene i Hasselbakken 18. Bruken av takterrasse så nærme nabogrense og nabobolig medfører økt innsyn i hagen til Hasselbakken 18 og kan forringe romfølelse på naboeiendommen.

Et forbud i loven mot bygging nærmere enn 4 meter fra nabogrensen innebar at lovgiver allerede hadde foretatt en avveining av interesser. Utgangspunktet er at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til dette byggeforbudet.

I et boligområde man må påregne en viss utvikling slik at utsikt, innsyn og solforhold endres. Dette kan være et greit utgangspunkt når det gjelder fortetning innenfor de rammene som er stilt opp i lov og plan. Utgangspunktet blir imidlertid det motsatte når det gjelder bygging i strid med et lovfestet forbud i pbl § 29-4 eller i strid med planbestemmelser. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til byggeforbudet som fremgår av loven/ planbestemmelser.

Plan- og bygningssjefen vurderer videre at terrasse kan plasseres et annet sted på eiendommen (mot vest) slik at man unngår eller i vesentlig grad reduserer ulempene som påpekes av nabo. Dette vurderes som et sterkt argument for ikke å gi dispensasjon fra pbl. § 29-4.

Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltakets art og karakter fører til at hensynene bak bindende plassering/grad av utnyttning og avstandsbestemmelser i pbl. § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt. Vi finner derfor at det ikke er grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon.

Plan- og bygningssjefen vurderer at klagen ikke har tilført eller belyst saken med nye forhold som kunne gi grunnlag for å endre vedtaket som påklages. De forhold som tas opp i klagen er vurdert i saksutredningen forut for vedtaket som er påklagd, og derigjennom tillagt den betydning som administrasjon har funnet faglig grunnlag for å tillegge dem.

Saksbehandler Dalibor Premovic, dato 13.11.2019

Punkt 206/19: Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - klager på vedtak om dispensasjon og rammetillatelse

Bilag

1. Situasjonkart
2. Plan 1. etasje
3. Fasadetegninger
4. Snitt-tegning
5. Lengdeprofil vei
6. Kommentar til nabomerknader til søknad
7. Uttalelse fra parkvesenet
8. Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse datert 16.09.2019
9. Klage fra Framnes og Kuholmen Velforening
10. Klage fra Framnesveien 1 og 4
11. Klage fra Framnesveien 7
12. Klage fra Framnesveien 3 og 5
13. Klage fra Framnesveien 9
14. Klage fra Teglverksveien 20A
15. Klage fra Framnesveien 2
16. Kommentar til klager på vedtak



Arkivsak-dok. 201901475-46
Saksbehandler Håkon André Arnesen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - klager på vedtak om dispensasjon og rammetillatelse

Sammendrag:

Plan- og bygnings sjefen har i vedtak datert 16.09.2019 fattet vedtak om dispensasjon og rammetillatelse for rivning av eksisterende vaktbod og oppføring av servicebygg og ny adkomstvei. Det er innvilget dispensasjon for tre forhold i reguleringsbestemmelsenes § 5 vedrørende plassering, gesimshøyde og takvinkel. Videre har plan- og bygnings sjefen innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7b) vedrørende byggehøyde over havnivå og fra plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for plassering av bygning og vei.

Det foreligger syv klager på vedtaket. Naboer og velforeningen har i sine klager vist til at det er gitt mange og til dels omfattende dispensasjoner. Plan- og bygnings sjefen har i sitt vedtak vurdert de enkelte dispensasjonsforholdene hver for seg, og konkludert med at hensynet bak den enkelte bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 16.09.2019. Klagen fra velforening og naboer tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe

Plan- og bygnings sjef

Bjørn Harald Andersen

Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Situasjonskart
- 2 Plan 1. etasje
- 3 Fasadetegning
- 4 Snitt-tegning
- 5 Lengdeprofil vei
- 6 Kommentar til nabomerknader til søknad
- 7 Uttalelse fra parkvesenet
- 8 Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse datert 16.09.2019
- 9 Klage fra Framnes og Kuholmen Velforening
- 10 Klage fra Framnesveien 1 og 4
- 11 Klage fra Framnesveien 7
- 12 Klage fra Framnesveien 3 og 5
- 13 Klage fra Framnesveien 9
- 14 Klage fra Teglverksveien 20A
- 15 Klage fra Framnesveien 2
- 16 Kommentar til klager på vedtak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta. Godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002.

Formål: Havneområde/småbåtanlegg.

Relevante bestemmelser

§5 Offentlig trafikkområde

Havneområde småbåtanlegg

Anlegget skal ikke inngjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.

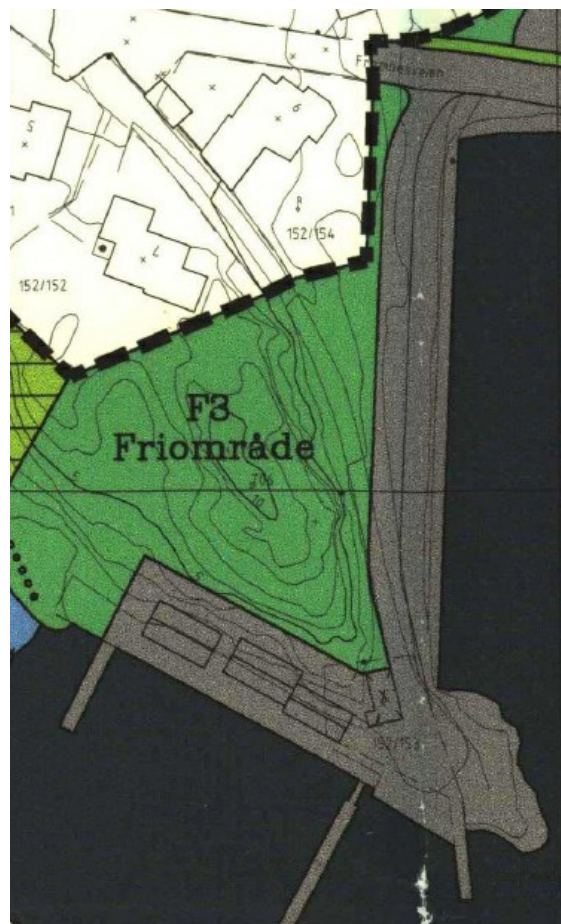
Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m². Takvinkel 35-40%. Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune gjeldende fra 2011 – 2022 avsatt til småbåthavn.

Relevante bestemmelser:

§ 7 b) Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. I nye



utbyggingsområder skal det for bygging under 5 meter dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt. For bebyggelse med kort levetid kan kravene i eksisterende utbyggingsområder reduseres med 0,5 meter. Kravet for nye utbyggingsområder kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende. I områder med betydelig bølgepåvirkning kan det stilles høyere krav.

Eksisterende forhold

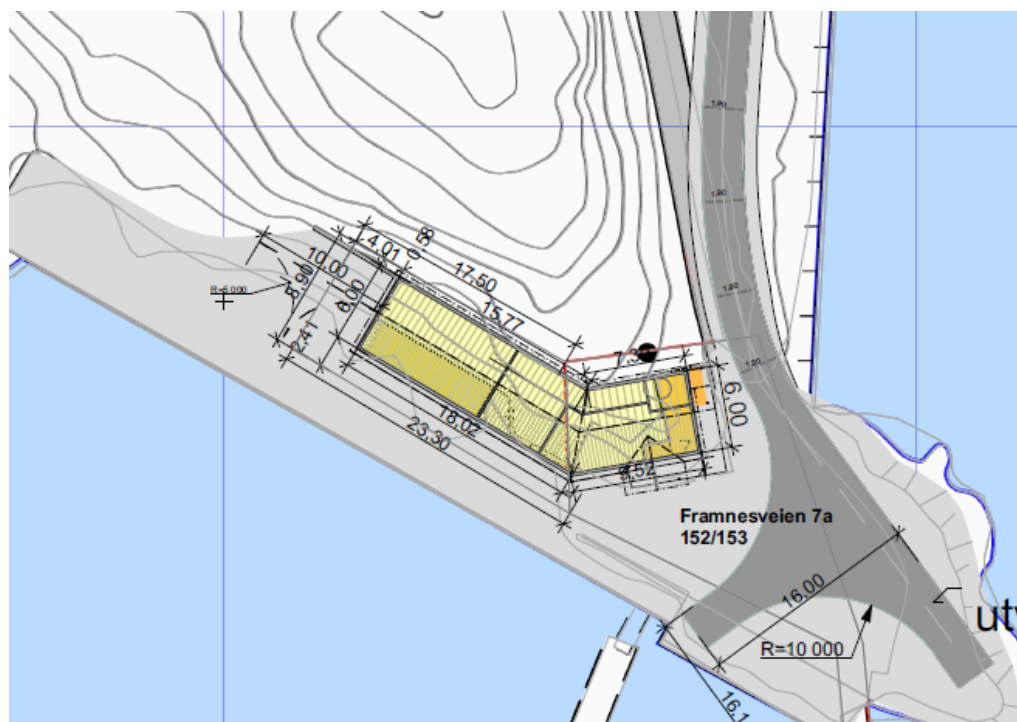
De omsøkte arealene er i dag brygger og tankanlegg med adkomstvei via Framnesveien. Det er pr i dag oppført en mindre vakthytte i tilknytning til tankanlegget.



Søknaden

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av marina/servicebygg og ny adkomstvei ble mottatt 11.02.2019, med revidert søknad mottatt 04.06.2019. Søknaden var komplett den 30.08.2019.

BRA er oppgitt til 142 m². BYA er oppgitt til 155 m².



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Vest-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Agder, ingeniørvesenet og parkvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden. Vest-Agder fylkeskommunen har ikke inngitt uttalelse.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder:

Miljøvernavdelingen har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til saken. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Uttalelse fra ingeniørvesenet:

Den privat veien er vist med bredde som for privat vei i veinormalen, tilstrekkelig sikt og snuplass for lastebil. Vi anbefaler at kommunens veinormal følges for oppbygging av veien. Vi forutsetter at det ikke etableres parkeringsplasser utenfor byggene. Utover dette har vi ikke kommentarer til tegninger for vei/ situasjonsplan.

Vi forutsetter at PBO avklarer om beskrevne tiltak for å sikre bygg mot flomskader er tilstrekkelig.

Søknad om arbeider på VA anlegg utvendig og innvendig må sendes inn og være godkjent før IG kan gis. Behov for oljeutskiller må avklares i den forbindelse.

Utdrag av uttalelse fra parkvesenet:

Parkvesenets interesse ligger i bevaring av kyststi og landskap. Utbyggingen må derfor ikke ha som konsekvens at naturkvaliteter eller sikkerhet for allmennhetens benyttelse av området, blir skadelidende. Parkvesenets uttalelse gis med utgangspunkt i gyldig reguleringsplan for området, H 1; havnearlegg/småbåthavn i reguleringsplan for Roligheden, Flatholmen og Kuholmsbukta, 12.06.02.

Tiltaket det søkes om, er i tråd med reguleringsplan. Det må likevel sikres at det ikke blir en konflikt her, ut fra forhistorie, erfaring og nabolagets bekymring. Det er viktig at kyststien slik den fremkommer i kommuneplanen, ivaretas gjennom utbyggingen og synliggjøres i denne, på en fattbar og trygg måte.

Det må derfor settes klare vilkår om at det ikke skal være parkering (biler eller tilhengere) eller utelagring i området (tilhengere, båter eller annet utstyr til verkstedet). Det anbefales også å sette krav til møblering som gjenspeiler uttrykt intensjon om at kaien skal fungere som møteplass. Da må det finnes benker, evt bord og noen elementer som krukker eller annet, i tillegg til service funksjoner, på kaien. Slik møblering og tilrettelegging for opphold, vil også bidra til å sikre at kjørehastighet og trafikk over kaien blir så liten som mulig. Parkvesenet ber om at det må lages en utomhusplan for å vise omfang på dette og sikre gjennomføring av tiltakene, som vilkår for å gi dispensasjon. Levert «utomhusplan» som følger saken, er å oppfatte som en illustrasjon for plassering av bygg, ikke for disponering av utomhus.

Utomhusplanen må vise:

-cotering i forhold til landskapsinngrepene før og etter for vei, snuplass kai og bygg, slik at konsekvenser og hvordan god terrengtilpasning sikres blir tydelig redegjort for.

-hvordan landskapet skal repareres; landskapsforming, murer/plastring, vegetering, osv

-hvordan kai arealet disponeres og møbleres.

-hvordan sammenhengen i kyststi som trygg ferdsels trase ivaretas (Kyststien skal til enhver tid være åpen og tilgjengelig for allmenn ferdsel).

Merknader/protester

Det forelå merknader fra 7 naboeiendommer til det omsøkte tiltaket, i tillegg var det innsendt merknad fra Framnes og Kuholmen velforeningen og protestlister/underskriftslistes. Merknader er gjengitt av saksbehandler i vedtaket om rammetillatelse og dispensasjon datert 16.09.2019 ved kulepunkter. Merknadene i sin helhet ligger i saken.

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver besvarte alle nabomerknadene spesielt i oversendelse mottatt 20.08.2019.

Det vises til søkers kommentarer i sin helhet.

Plan- og bygningsssjefens vedtak av 16.09.2019

Plan- og bygningsssjefen fattet den 16.09.2019 vedtak om dispensasjon og rammetillatelse for rivning og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass. Tegninger og situasjonskart mottatt 04.06.2019 ligger til grunn for vedtaket.

Plan- og bygningsssjefen har i sitt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse innvilget dispensasjon for tre forhold i reguleringsbestemmelsenes § 5 vedrørende plassering, gesimshøyde og takvinkel. Videre har plan- og bygningsssjefen innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7b) vedrørende byggehøyde over havnivå og fra plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for plassering av bygning og vei.

Klager

Det er mottatt syv klager på plan- og bygningsssjefens vedtak datert 16.09.2019. Der klagen er omfattende er klagen gjengitt i kulepunkter.

Framnes og Kuholmen velforening v/Leif Emanuelsen

- Det vist til historikk for eiendommen, tidligere byggesak og reguleringsprosess.
- Det vises til velforeningens rolle som «vakt bikkje» i plan og byggesaker.
- Velforeningens rolle ved opparbeidelse og vedlikehold av område
- Eksisterende ulovlige forhold på eiendommen
- At ny vei er lagt i grøntområde
- Det vises til at det er gitt «drøssevis» av dispensasjoner, og at disse burde vært behandlet politisk
- Forholdet til naturmangfoldloven
- Byggets utforming og tenkte bruk
- Ber om at saken sendes til politisk behandling eller at saken stoppes av fylkesmannen

Odd Fjermedal hjemmelshaver for Framnesveien 1 og 4

«Angående etablering av ny vei til marinaen mener jeg at eiendommen min Framnesveien 4 vil forringes.

Den ødelegger også det fine grønt arealet som mange benytter seg av i dag.

Selv om Servicebygget er moderert noe blir dette for dominerende.»

Advokatfirma Myhre & Johnsen DA på vegne av Framnesveien 7

Klagen er stilet til Fylkesmannen i Agder

- Klage fremmes på vegne av Matthias Fischer i Framnesveien 7
- Det klages over saksbehandling
- Det klages på dispensasjonsvedtak fra reguleringsplan, dispensasjon fra kommuneplan, og dispensasjon fra byggeforbudet i 100 - meters beltet fra sjø jfr. plan og bygningslovens § 1-8, og følgelig innvilget rivingstillatelse og rammetillatelse.
- Det begjæres om oppsettende virkning
- Det fremmes innsigelser mot saksbehandlingen i denne sak, — både til at den er avgjort uten politisk behandling (hjemmel i delegasjonsvedtak 10.6.2016)- og også at det i denne sak er adskillige søknader med forskjellige saksnummer, forskjellige tiltakshavere, og forskjellige planer, hvor ulike naboer og gjenboere er varslet eller ikke varslet.
- Det etterlyser en behovsanalyse i saken. Båtverksted har i mange år vært drevet i lagerbygget ved båtoppstillingsplassene i Kuholmen, og det er vanskelig å se at man trenger et nytt verksted.
- Man er uenig i dispensasjonsvurderingene som er foretatt, og at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt
- Klager mener kommunen legger til rette for: Nabokonflikter, konflikt mellom industri og allmenhetens benyttelse av populært friområde, fare for forurensning, verdiforringelse av

naboeiendommer, utopisk trafikkregulering, underdimensjonert vei og nedbygging av strandlinjen.

- Det anmodes om at kommunen omgjør vedtakene i denne sak av eget tiltak

Hans Gudmund Hoff og Tone Ingebjørg Langeland, Framnesveien 3 og Ånund Robstad, Framnesveien 5

- Det klages på dispensasjon vedr. verkstedbygget og vei innenfor 100 metersbeltet langs sjøen
- Det klages på dispensasjoner som er gitt vedrørende bygget som skal settes opp og plasseringen
- Man ønsker ikke verksteddelen av bygget og mener at dette vil være til vesentlig ulempe for området, omkringliggende bebyggelse, og i forhold til forurensing til vann og luft i form av støy.
- Det vises til dagens bruk av området og at man ikke ønsker en privatisering.

Unni og Bjørn Arnt Wik, Framnesveien 9

- Sluttes seg til protest fra Velforeningen og ber om at saken fremmes for By- og miljøutvalget
- De mener at det ikke er behov for det omsøkte verkstedet
- De ber om at dagens bygg rustes opp
- De kan ikke se behovet for ny vei

Linda Farstad, Teglverksveien 20A

- Viser til manglende nabovarsling
- Det vises til tursti som går igjennom området, og hvor stor verdi denne har
- Det vises til at det uten videre er etablert rom for bilvei på deler av stien langs vannet
- Det vises til at det ikke er grunnlag for å etablere verksted her
- Bygging av verksted og fjerning av store deler av stien vil forringe hele bukta som fri,- og rekreasjonsområde. Badeplassen vil også kunne bli skadelidende.
- Fra et folkehelseperspektiv er disse områdene for verdifulle til å fjernes.

Kari og Harald Arnt Arntsen, Framnesveien 2

- Området hvor det tiltenkte anlegg søkes om, er i et friområde og benyttes av allmenheten – innlemmet i siste reguleringsplan fra 2002. Det bes om at det vennligst også referer til planen forut for denne (1998), hvor kommunen gikk inn for å bevare områdene som grøntarealer, og også slik at helheten kan etterleves ihht til tidligere, gamle planer med natursti fra nedre Lund til Marvika.
- Det vises til at det ikke er behov for det omsøkte servicebygget med tilhørende ny vei
- Det vises til at siden siste søknadsrunde har Kristiansand kommune innvilget ytterligere areal av friområdet til søker.
- Klager finner dette svært underlig at en 17 år gammel plan, med alle de endringer i demografi, båtavnlokaliseringer og behov, plutselig skal forsere en slik utbygging.
- Det vises til dagens bruk av området og manglende vedlikehold/rydding av området
- Klagen avsluttes med: «Således ser vi ikke noe behov for å anlegge ny vei, som fremstår som helt unødvendig i et grønt- og fri-område, samt som er i konflikt med båtplasser, naboeiendommer, og vi protesterer igjen mot disse planer».

Tilsvaret til klagen

Det er mottatt tilsvaret til klager utferdiget av Solveig Løhaugen i Advokatfirma Wigemyr & Co DA på vegne av tiltakshaver. Tilsvarete er innsendt av ansvarlig søker Agder Byggconsult AS

Tiltakshaver har bedt undertegnede kommentere klagen som er kommet på kommunens vedtak datert 16.09.2019.

Tiltakshaver mener det ikke er noen forhold i klagen som tilsier at kommunens vedtak skal endres. Alle klagen gjelder det forhold at noen naboer er uenig i vedtatt plan, og ønsker status quo. Kommunen skal følge vedtatt plan. Klagen er ikke i henhold til bystyrets vedtak, og reguleringsplanen for området.

Odd Fjermedal eier Framnesveien 1 og 4.

Han klager på plassering av vei. Veien er plassert slik som i reguleringsplanen, og kommunen og tiltakshaver må følge vedtatt plan.

Framnes og Kuholmen velforening klager

Velforeningen har ikke klagerett og partsstatus i sak om rammetillatelse. Ved utarbeidelse av en reguleringsplan kan en vel-forening bli hørt, men det er en annen situasjon enn en behandling av en konkret byggesak. Vel-foreninger skal ikke nabovarsles, og har ikke partsstatus i en slik sak. Klagen skal avvises.

Vel-foreningens klage dreier seg om at de er uenig i at det skal bygges et serviceanlegg slik det følger av vedtatt reguleringsplan. Man kan ikke klage på en plan i en byggesak om behandling av en sak om rammetillatelse. Planen er vedtatt av bystyret og skal gjennomføres.

Omsøkte tiltak er mindre enn det som reguleringsplanen hjemler, og inneholder de funksjoner som er naturlige for en marina. Det blir nå forsvarlige og gode fasiliteter for ansatte, hvilket er nødvendig for å oppfylle arbeidsmiljølovens krav.

Klage fra Uni og Bjørg Wik er også protest på vedtatt plan. Veitrasé og størrelse på bygg følger av vedtatt plan, og kan ikke endres i en byggesak om rammetillatelse.

Klage fra Matthias Fischer

Lovens hovedregel er at det ikke skal gis oppsettende virkning, og vi anfører at det ikke er grunnlag for unntak i denne saken. Rammetillatelsen er i all hovedsak gitt i samsvar med vedtatt plan, og det er derfor ikke grunnlag for å utsette iverksettelsen av vedtaket.

Veien plasseres i henhold til plan, og trasévalg er ikke tema i saken om rammetillatelse. Valg av veitrasé ble avgjort i saken om reguleringsplan.

Dispensasjonssøknaden gjelder her en mindre endring av plassering av bygningskroppen i forhold til reguleringsplanen, og det er tatt hensyn til så vel terrenget som allmenhetens interesser.

Kommunens vurdering på dette punktet står seg godt.

Klagen er i realiteten en protest mot vedtatt plan, og inneholder forhold som ikke skal vurderes i byggesaken i det hele tatt. Det er vedtatt en reguleringsplan for servicebygg på denne brygga. Det er avgjort av bystyret i Kristiansand for mange år siden at det her skal bygges et stort bygg som skal inneholde fasiliteter for båtfolk og de som skal betjene dem. Verksted er utvilsomt innenfor reguleringsformålet, og det er da ikke en del av en behandling av rammesøknaden at det vurderes om planen er hensiktsmessig eller om tiltakshaver har behov for bygg i henhold til plan.

Statlige retningslinjer for plassering av bygg gjelder ikke når det foreligger vedtatt plan.

Det er bestemt av bystyret i Kristiansand at det skal være tankanlegg og salg av bensin på denne brygga. Dessuten inngår verksted i formålet. Derfor må det være god plass til å kjøre inn og snu med store kjøretøy. Dette følger også av reguleringsplanen og formålet med bruk av området. Parkvesenet ivaretar allmenhetens behov, og har ikke innsigelser til plassering. Deres faglige vurdering må legges til grunn.

Innsigelsene mot riving og rammetillatelse gjelder forhold avgjort i plan. Det er godkjent et stort bygg til dette formål på denne tomta.

Klage fra Kari og Harald Arntsen.

Også Arntsen er uenig i at det skal bygges næring i friområdet. Dette følger av vedtatt plan. Arntsen mener det ikke er behov for denne typen anlegg. Dette er avgjort av bystyret i vedtatt reguleringsplan. Øvrige forhold i klagen retter seg også mot en endring som følger av vedtatte planer for området.

Klage fra Hoff, Langeland og Robstad

Klagen gjelder forhold som er avklart i reguleringsplanen. Klagerne mener at planen er feil, og at det ikke skal bygges vei og bygninger i tråd med planen. Dette er ikke gjenstand for behandling i forbindelse med en søknad om rammetillatelse.

Klage fra Linda Farstad

Parkvesenet har vurdert forholdene for allmenheten. Deres vurdering må legges til grunn. Reguleringsplanen bestemmer at dette området skal brukes til næringsvirksomhet. Det er ikke et friområde, og saken skal behandles i henholdt il dette.

På denne bakgrunn ber vi om at kommunen opprettholders sitt vedtak

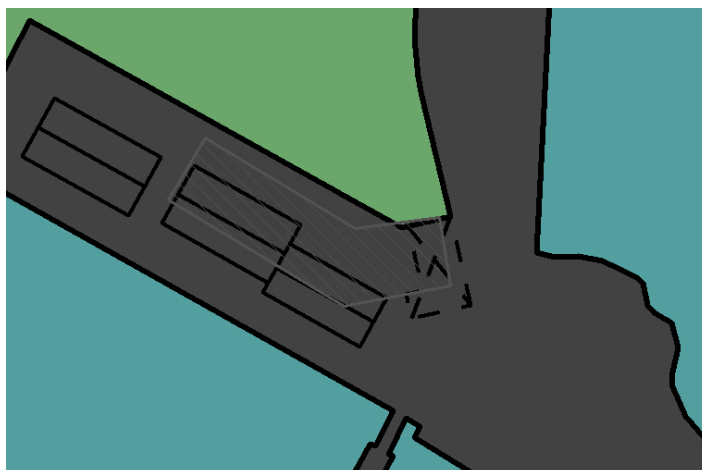
Plan- og bygnings sjefens vurdering

Plan- og bygnings sjefen vurderer at mottatte klager er rettidig innkommet og således inngår i klagebehandlingen. Når det gjelder Framnes og Kuholmen velforening så vurderes det at velforeningen ikke har rett på nabovarsling, men at velforeningen har rettslig klageinteresse i vedtaket. Det vises her til Plan- og bygningsrett Del 2, Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner av Odd Jarl Pedersen, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Stein Ness og Audvar OS der dette er vurdert i kap 11, pkt.3.2 på side 253 – 254. Her fremgår det blant annet at «Også velforeninger, leieboerforeninger, borettslag, foreninger og lag vil kunne ha klagerett i saker som gjelder miljøet i deres område». Plan- og bygnings sjefen vurderer at velforeningen i nærværende sak vil kunne representere eiendommer som ikke er nabovarslet, men som mener de blir påvirket av tiltaket.

Det følger av reguleringsplanen med bestemmelser at tiltaksområdet kan utbygges med serviceanlegg for småbåter. Videre er det i plankartet vist plassering for bygning og ny adkomstvei. Dette har vært plan- og bygnings sjefens grunnlag for behandling av det omsøkte tiltaket, og det reguleringsformålet naboer og velforening har hatt å forholde seg til.

Det blir etter plan- og bygnings sjefens syn en avsporing å argumentere med at man ikke vil ha et marina/servicebygg med tilhørende adkomstvei, eller at man ikke kan se at man har behovsprøvet et serviceanlegg når dette er hjemlet i reguleringsplanen, og således avklart i tidligere planprosess. Men det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjoner for å kunne gjennomføres, og det er dette forholdet naboer kan bli hørt på. Videre kan plan- og bygnings sjefen vanskelig ta stilling til hensikten med det omsøkte tiltaket, eller om det står andre bak søknaden. Plan- og bygnings sjefen må forholde seg til det omsøkte tiltaket og kan vanskelig ta stilling til tidligere søknader eller hva som har skjedd før reguleringsplanen ble endelig vedtatt. Kristiansand eiendom har tilbakemeldt at de vil endre festeavtalen for tiltakshaver, og vi må således legge til grunn for vår behandling at tiltakshaver får disposisjonsrett for arealene.

Det omsøkte servicebyggets plassering fremgår av utsnittet til høyre og viser at bygget (skravert figur) er plassert innenfor formålsgrensen, men er trukket lengre mot øst og nord enn angitt i plankartet. Videre er det omsøkt som ett bygg i motsetning til to bygg der det ene bygget er vist avtrappet. Omsøkt adkomstvei følger regulert formål for adkomstvei.



Plan- og bygnings sjefen har i sitt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse innvilget dispensasjon for tre forhold i reguleringsbestemmelsenes § 5

vedrørende plassering, gesimshøyde og takvinkel. Videre har plan- og bygnings sjefen innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7b) vedrørende byggehøyde over havnivå og fra plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for plassering av bygning og vei.

Naboer og velforeningen har i sine klager vist til at det er gitt mange og til dels omfattende dispensasjoner. Plan- og bygnings sjefen har i sitt vedtak vurdert de enkelte dispensasjonsforholdene hver for seg, og konkludert med at hensynet bak den enkelte bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Som klagere skriver så skal dispensasjonsadgangen i plan- og bygningslovens § 19-2 være streng. Lovens forarbeider ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 omtaler dispensasjon fra arealplan:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Plan- og bygnings sjefen vurderer at man for det/de omsøkte tiltakene kan gi dispensasjon med bakgrunn i at reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av denne eiendommen så lenge hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen er regulert til formålet med tilhørende vei. Men dagens tolkning og krav til reguleringsplanen er til hinder for gjennomføring av planen da det mangler byggegrenser, bygget er gitt en eksakt plassering i plankartet, det er en åpenbar feil ved angitt gesimshøyde og plasseringen er i strid med kommuneplanens angitt byggehøyde over havet for et bygg som naturlig må ligge nær havflaten. Det er videre vurdert at det å senke mønehøyden kun er en fordel for omgivelsen da bygget ikke skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse, og den reduserte byggehøyden reduserer ulempene for bakenforliggende bebyggelse og byggets fjernvirkning. Bygget er videre trukket lengre bort i fra kaifronten en hva som er angitt på plankartet.

Etter plan- og bygningsloven §21-4 har tiltakshaver søkt et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Tiltaket er i all hovedsak i tråd med gjeldende plan. Plan- og bygnings sjefen har under avsnittet for dispensasjon vurdert og funnet at vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-1, jf. 19-2 er oppfylt på vilkår.

Det er i klagen vist til vurderingen som er gjort etter naturmangfoldloven. Man må ved vurdering etter denne loven skille mellom de registreringer som er gjort på arealet som tiltaket omfatter og de registreringer som er gjort i nærheten av tiltaksområdet. Vi har ikke kunne finne at det er gjort registreringer på de arealene som blir fysisk berørt av tiltaket, men vi registrerer at det er miljøer som må hensynstas i nærområdet. Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at tiltaket isolert sett vil skade truede eller sårbare arter eller miljø. Plan- og bygnings sjefen har i sitt vedtak vært opptatt av at bygget og bruken skal utføres og tilrettelegges på en slik måte at omkringliggende miljø ikke utsettes for ytterligere belastning i for av forurensing eller tiltak.

Det er i klagen angitt at tiltaket er mangelfullt nabovarslet. Ved en inkurie fremgår det ikke spesifikt hvilke vurderinger plan- og bygnings sjefen har gjort etter pbl § 21-3 når det gjelder nabovarsling. Plan- og bygnings sjefen vurderer at søknad om rammetillatelse og dispensasjon er tilstrekkelig nabovarslet selv om ansvarlig søker i forbindelse med utvidet søknad om dispensasjon har begrenset nabovarslingen til de nærmeste eiendommene. Det fremgår som åpenbart at eiendommer på begge sider av bukten er varslet, og således har vært informert om at det omsøkte tiltaket. Videre har vi tidligere vurdert at velforeningen ivaretar de i området som mener seg berørt av tiltaket, men som ikke er nabovarslet.

Plan- og bygnings sjefen vurderer at det i mottatte klager ikke fremkommer forhold som tilsier at vedtaket må endres. Klager fra naboer og velforening tas ikke til følge, og saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.

Håkon André Arnesen, 13.11.2019
Saksbehandler, dato

Punkt 207/19: Lund torv - områderegulering - sluttbehandling

Bilag

Vedtak BYSTYR, 11122019, Sak 124/19, Lund torv - områderegulering - sluttbehandling

1 Lund torv - plankart - 17.10.19

2 Lund torv - reguleringsbestemmelser - 17.10.19

3 Lund torv - planbeskrivelse - 18.10.19

4 Lund torv - fotomontasjer

5 Lund torv - oppriss - 05.06.19

6 Lund Torv - snitt - 05.06.19

7 Lund torv - sol-skyggeanalyse - 28.06.19

8 Lund torv - overordna utomhusplan Vabua - 17.08.18

9 Lund torv - illustrasjonsplan gateløsning - 07.10.19

10 Lund torv - innspill første gangs offentlig ettersyn - oppsummert og kommentert

11 Lund torv - innspill annen gangs offentlig ettersyn - oppsummert og kommentert

12 Lund torv - innspill annen gangs offentlig ettersyn



Arkivsak-dok. 201514058-236
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
By- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato
14.11.2019
11.12.2019

Lund torv - områderegulering - sluttbehandling

Utgangspunktet for områderegulering for Lund torv er «Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040». Den ble utarbeidet i samarbeid mellom Kristiansand kommune, Universitetet i Agder, Studentsamskipnaden i Agder, Vest-Agder fylkeskommune og Statsbygg. Bystyret vedtok i 2014 at utviklingsplanen skulle være førende for planarbeid i området mellom UiA og Kvadraturen og for kommunens utvikling av egne eiendommer og infrastruktur.

Samtidig ble arbeid med «Kollektivkonsept 2025» igangsatt. Lund torv ble i den sammenheng pekt på som et svakt punkt. Statens vegvesen igangsatte «Mulighetsstudie: prioritert kollektivfremføring på tilfartene til Lundsbrua».

Utvikling av universitetsaksen, som følger av utviklingsplan 2040, og prioritering av kollektiv gjennom samme området ble slått sammen til én prosess og én plan. Bystyret vedtok gjennom handlingsprogrammet at det skal utarbeides en områderegulering for Lund torv. Teknisk direktør ga dette oppdraget til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Planarbeidet er gjort som et samarbeid med blant annet Statens vegvesen, Vest-Agder fylkeskommune, Agder kollektivtrafikk og grunneierne i området som meldte sin interesse for deltagelse i planprosessen.

Hensikten med planen er å utvikle arealene rundt Lund torv som et knutepunkt mellom Campus UiA og Kvadraturen, i tråd med Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040. Planens hovedgrep er å etablere studentboliger, et nytt gatesystem samt handel og tjenestetilbud og nye stedskvaliteter for området. Dette er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Veisystemet som ligger til grunn for planen vil prioritere bussen gjennom området, og det blir et tryggere og mer oversiktlig trafikkbilde for gående og syklende.

Planprosessen har gått over fire år. Det har vært en omfattende prosess med mange alternativer som er vurdert, både når det gjelder gateløsning og ulike varianter av bebyggelse. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn to ganger i to alternativer. Det har blitt avholdt mange åpne møter med naboer og andre berørte underveis. Se mer om prosessen, tidligere vedtak, alternativer til offentlig ettersyn mv. i saksfremlegget og vedlagt planbeskrivelse.

Det største temaet i høringsinnspill har vært høyder og volum på bebyggelsen, og hvordan dette påvirker utsikt, innsyn, åpenhet/ lukkethet. Mens mange innspill til første gangs offentlig ettersyn var mot planen i sin helhet, pekte mange av innspillene til annen gangs offentlig ettersyn på at 3-4 etasjer er passe på denne delen av Lund.

Det har vært et stort engasjement for å bevare Vabua som i dag. Teknisk direktør vil påpeke at det ikke etableres bygg i parkarealet i Vabua. All ny bebyggelse innenfor Østerveien 30-40 (felt S2, S3, B3 og B4) ligger innenfor tomtegrensene på de respektive eiendommer. Det er mange høringsinnspill som er negative til at grøntarealer ved Elevinetomta bygges ned.

Ved offentlig ettersyn er det kommet innspill fra naboer om at det nye gatesystemet ikke vil bedre dagens trafikksituasjon, at det fortsatt vil oppleves lite trygt, og at det fortsatt vil være en vesentlig andel biltrafikk gjennom området. Teknisk direktør vil bemerke at antall kjørefelt for biltrafikk reduseres. De frigjorte arealene brukes til bussfelt og bedre plass til gående og syklende. Bussen får egne felt, og prioriteres på en helt annen måte enn i dag. Planforslaget vil bidra til et ryddigere trafikkbilde, der gående og syklende ivaretas bedre enn i dagens situasjon. Gående og syklende er atskilt både langs Østerveien og Marviksveien. Over torvet må gående og syklende benytte samme areal, og syklende må tilpasse tempo etter gående. Det er ikke ønskelig med delt gang-/ sykkeløstning over torvet da det innbyr til stor hastighet. Vi ønsker å lage en bysituasjon, og ønsker ikke å øke gatetverrsnittet ut over det som inngår i forslaget til plan. I tillegg til areal som reguleres til samferdselsformål, vil også ubebygde møbleringssone innenfor sentrumsformål inngå som en del av torvarealene.

Til sluttbehandling av planen innstiller Teknisk direktør på å vedta revidert alternativ 2 for felt S2, S3, B3 og B4, men med endringer. For de øvrige delfeltene er det kommunens alternativ 1 som anbefales. Dette ligger nå inne i plankart og bestemmelser som fremmes til sluttbehandling. Planbeskrivelsen beskriver både det anbefalte planforslaget, og de ulike alternativene som er vurdert i løpet av planprosessen. Teknisk direktør mener at høydene og bebyggelsesstrukturene som ligger i alternativ 1 tar mer hensyn til naboene ved Lund torv samt planens hensikt om å legge til rette for et knutepunkt som bidrar til å binde sammen universitetsområdet på Gimle med Kvadraturen. Se nærmere begrunnelse i saksfremlegget s. 13-22, hvor de enkelte delfeltene er vurdert.

Teknisk direktør mener at planen legger til rette for en god bymessig utvikling av Lund torv. Området vil få mange nye beboere, herunder studenter, og et bedre tjenestetilbud. Buss, gange og sykkel prioriteres. Planen viser et grep som balanserer ønsket om utvikling nedfelt i «Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040» og tilstrekkelig tilpasning til naboer og området rundt. Teknisk direktør anbefaler at områderegulering for Lund torv vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar områderegulering for Lund torv med plankart sist datert 17.10.19, og bestemmelser sist datert 17.10.19 med følgende endringer:
 - a. Nordre del av B4/ 5 etasjer reduseres til 4 etasjer/ maks gesimshøyde c+ 29
 - b. En seksjon av B3/ 7 etasjer reduseres til 6 etasjer/ maks. gesimshøyde c+ 33
 - c. Byggegrense mellom S2-2 og S3 skyves 4 m mot nord.
2. Reguleringsplaner for Østerveien – Lund torv, endr.reg. (plan id 61, vedtatt 02.03.54), reguleringsplan for Østerveien/ Marvikv. v/ Lund torv, endr.regulering (plan id 144, vedtatt 22.02.64) og reguleringsplan for Østerveien 17-25 avkjørsel (plan id 669, vedtatt 10.10.95) oppheves.

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 17.10.19
2. Bestemmelser, sist datert 17.10.19
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.10.19

Bakgrunnsstoff

4. Fotomontasjer
5. Oppriss
6. Snittegninger
7. Sol- og skyggeanalyse
8. Overordnet utomhusplan, Vabua, datert 17.08.18
9. Illustrasjonsplan, gateløsning, datert 07.10.19
10. Oppsummering av innspill til første gangs offentlig ettersyn med plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering
11. Oppsummering av innspill til annen gangs offentlig ettersyn med plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering
12. Høringsinnspill i sin helhet – annen gangs offentlig ettersyn

NB! Fagrapporter mv. som er listet opp som vedlegg til planbeskrivelsen er ikke tatt med som vedlegg til den politiske saken. Disse dokumentene er lagt ut på en egen journalpost på saken. Dokumentene kan leses [her](#).

BAKGRUNN FOR SAKEN

Utgangspunktet for områderegulering for Lund torv er «Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040». Den ble utarbeidet i samarbeid mellom Kristiansand kommune, Universitetet i Agder, Studentsamskipnaden i Agder, Vest-Agder fylkeskommune og Statsbygg. Bystyret vedtok i 2014 at utviklingsplanen skulle være førende for planarbeid i området mellom UiA og Kvadraturen og for kommunens utvikling av egne eiendommer og infrastruktur.

Samtidig ble arbeid med «Kollektivkonsept 2025» igangsatt. Lund torv ble i den sammenheng pekt på som et svakt punkt. Statens vegvesen igangsatte «Mulighetsstudie: på prioritert kollektivfremføring på tilfartene til Lundsbrua».

Utvikling av universitetsaksen, som følger av utviklingsplan 2040, og prioritering av kollektiv gjennom samme området ble slått sammen til én prosess og én plan. Bystyret vedtok gjennom handlingsprogrammet at det skal utarbeides en områderegulering for Lund torv. Teknisk direktør ga dette oppdraget til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Planarbeidet er gjort i samarbeid med blant annet Statens vegvesen, Vest-Agder fylkeskommune, Agder kollektivtrafikk og grunneierne i området som meldte sin interesse for deltagelse i prosessen.

Hensikten med planen er å utvikle arealene rundt Lund torv som et knutepunkt mellom Campus UiA og Kvadraturen, i tråd med Universitetsbyen Kristiansand – utviklingsplan 2040. Planens hovedgrep er å etablere studentboliger, et nytt gatesystem samt handel og tjenestetilbud og nye stedskvaliteter for området. Dette er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Veisystemet som ligger til grunn for planen vil prioritere bussen gjennom området, og det blir et tryggere og mer oversiktlig trafikkbilde for gående og syklende.

Dagens situasjon

Området rundt Lund torv er i dag preget av et sterkt trafikkert veiareal, med mye gjennomgangstrafikk. Alle østgående busser fra Kvadraturen og mye biltrafikk til og fra bydelen Lund passerer gjennom området. På grunn av trafikken oppfattes de største veiene som en barriere, og de ulike bygningsgruppene innenfor området oppleves ikke som en sammenhengende struktur.



Østerveien er det tydeligste retningsgivende elementet i området, og den eldste bebyggelsen i området ligger henvendt mot denne. Kuholmsveien, Marviksveien og Torridalsveien forgreiner seg fra Østerveien.

Ved krysset Østerveien/ Marviksveien ligger et bygg som med sitt volum og plassering viser antydning til bystørrelse/ bystruktur på bebyggelsen.

På «Elevine-tomta» ligger kafébygget lengst øst i bakken. Området er i dag ikke godt tilrettelagt for bruk, og er preget av to større parkeringsplasser, og plenarealer som er forsøplet og omgitt av miljøstasjoner, klesinnsamlingsstasjon og diverse mindre bygg. Tomta har stort potensiale for utvikling.

I nordøstre del av planområdet ligger Vabua – et parkområde som utgjør en viktig grønn lunge i området. Spesielt vinterstid er området mye brukt til aking.

Det er ulike nærings- og servicefunksjoner i området, i tillegg til at det er en del boliger.

Planens innhold

Planen inneholder tre hovedelementer

- Bebyggelse; sentrumsformål og boligformål
- Trafikksystem – gateløsning
- Rekreasjon og parkareal i Vabua

Bebyggelsen

Lund torv foreslås byutviklet som et knutepunkt mellom Campus UiA og Kvadraturen. De mest sentrale arealene foreslås urbanisert med høy tetthet, samt ulike sentrumsfunksjoner og tilbud som henvender seg mot gateplan. «Elevinetomta» gis en høy utnyttelse og transformeres totalt, med forretning og parkering på grunnplan/ under bakken, og mulighet for boliger (herunder studentboliger) i etasjene over. På motstående side av Østerveien legger planen til rette for å erstatte eksisterende mindre næringsbygg med nybygg med sentrumsfunksjoner på gateplan og ev. boliger i etasjene over. I Østerveien kan husrekka langs Vabua erstattes av lamellbebyggelse i to og tre etasjer med fire punkthus i fem, syv og åtte etasjer som stikker opp av sokkelen, se illustrasjon under. Ny bebyggelse, offentlige uterom og gater knytter seg til eksisterende parker og grønnstruktur, ferdselslinjer og eksisterende boligområder.



Illustrasjon som viser mulig utvikling av planområdet. ARK-NET AS

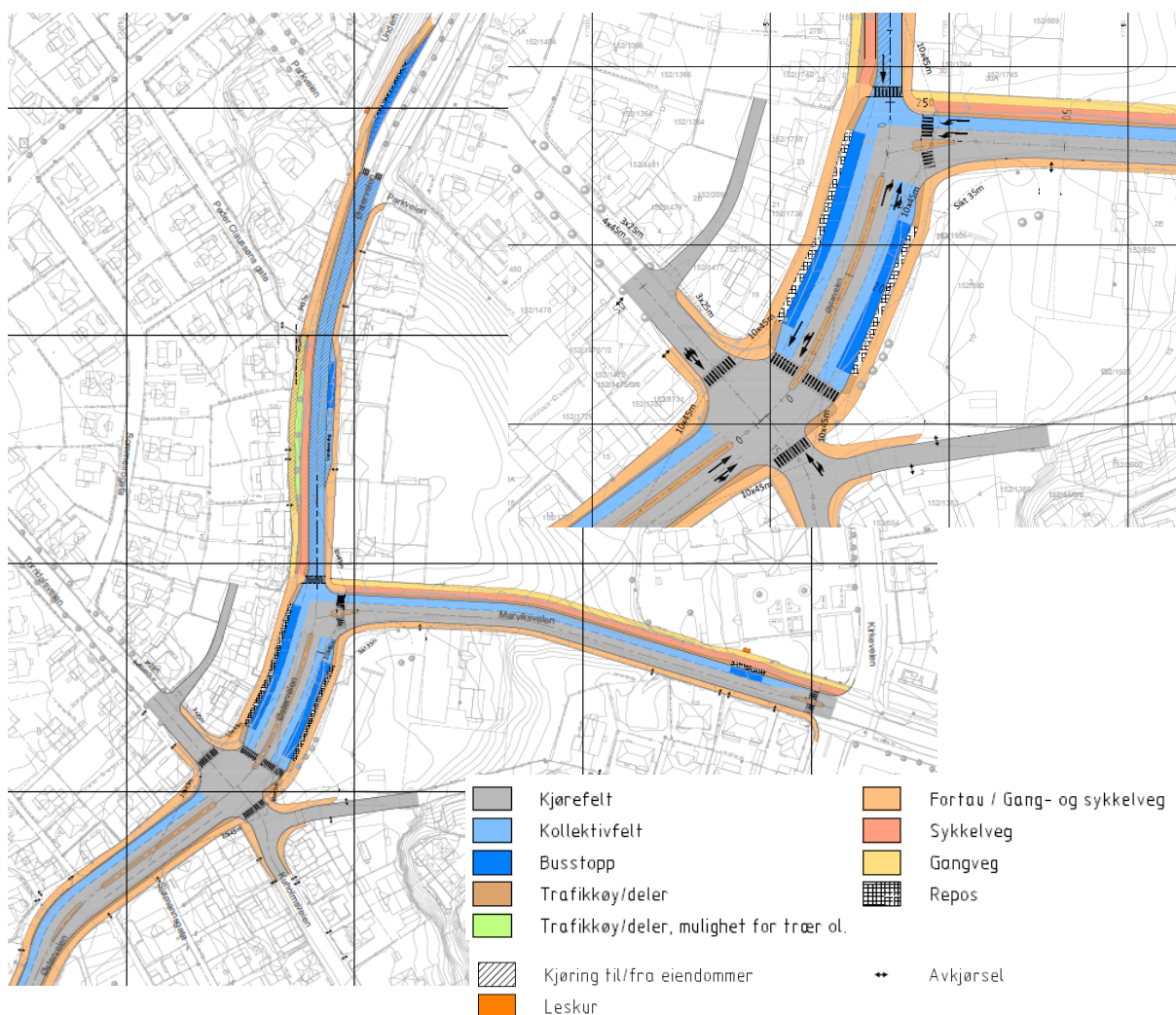
Trafikkløsning

Planen legger opp til et nytt trafikksystem som opprettholder framkommeligheten for bussen, bedrer kapasitet på holdeplassene og gjør det mer attraktivt for busspassasjerer.

Framkommelighet, trafikksikkerhet og opplevelse for gående og syklende bedres.

Tilrettelegging for et logisk lesbart og enkelt framkommelig system for gående og syklende har også vært i fokus. Trafikkløsningen opprettholder muligheten for at biltrafikk kan passere gjennom området.

Ny gateløsning baserer seg på dagens gater. Planarbeidet har utredet mange alternativer, og disse har vist at det ikke er hensiktsmessig å legge om veier eller etablere nye gater eller kryss. Hovedgrepet er å plassere et nytt kollektivknutepunkt med tosidige bussholdeplasser sentralt i området, samt å omdisponere filer til rene kollektivfelt, slik at det i størst mulig grad blir gjennomgående kollektivfelt gjennom området. Østerveien nord for kryss med Markviksveien gjøres om til en ren kollektivgate. Det blir en kraftig nedbygging av areal til privatbiler; antall felt for biler gjennom Lund torv reduseres fra dagens fire felt til to felt. De frigjorte arealene brukes til buss og bedre plass til gående og syklende. Enkelte svingefelt og enkelte svingbevegelser i kryss tas også bort. Markviksveien får adskilt løsning for gående og syklende der det på nordsiden etableres sykkelfelter i begge retninger og eget fortau. I Østerveien nord for kryss med Markviksveien etableres egen ny sykkelvei. Dagens gang- og sykkelvei vil bli forbeholdt gående. I den sentrale delen av planområdet vil det bli et systemskifte der gående og syklende blandes. Her er det bussholdeplasser og butikker på begge sider av veien med forventet gangtrafikk også på tvers. Her legges det opp til at farten til sykklistene skal reduseres og være på de gåendes premisser.



Illustrasjonsplan for gateløsningen, datert 07.10.19. ViaNova/ Statens vegvesen.

PLANPROSESSEN

Medvirkning

I løpet av prosessen er det avholdt en rekke møter i ulike fora, blant annet:

- 3 møter i kommunens samarbeidsgruppe
- 21 møter i ekstern samarbeidsgruppe (Statens vegvesen, Agder Kollektivtrafikk, Vest-Agder fylkeskommune, Kristiansand kommune)
- 2 møter i regionalt planforum
- 4 åpne møter med innbyggere på Lund
- 8 møter med grunneierforum, og i tillegg flere møter med grunneiere enkeltvis
- 7 møter med Studentsamskipnaden i Agder (UiA og Statsbygg deltok på hvert sitt møte)
- 4 møter med grunneiere i Østerveien 19-23. (Statens vegvesen har også hatt egne møter med dem).
- En rekke enkeltmøter med ulike naboer/ aktører/ berørte.

I planbeskrivelsen kap. 6 er disse møtene grundig oppsummert.

Politiske vedtak med betydning for planen

- Bystyret 26.11.14: Vedtar at «Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040» skal være planen skulle være førende for planarbeid i området mellom UiA og Kvadraturen og for kommunens utvikling av egne eiendommer og infrastruktur.
- By- og miljøutvalget 28.01.16: Vedtar å legge ut planprogrammet til høring og å igangsette planarbeidet for områderegulering for Lund torv.
- By- og miljøutvalget 26.05.16: Vedtar planprogrammet
- By- og miljøutvalget 27.09.18: Vedtar å legge planen ut til offentlig ettersyn
- By- og miljøutvalget 20.06.19: Vedtar å legge planen ut til annen gangs offentlig ettersyn

Melding om oppstart

Oppstart av planarbeid ble varslet 12.02.16 med frist for uttalelser 01.04.16. Planprogrammet lå ute til høring i samme periode. Det kom inn 25 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og handlet blant annet om:

- trafiksikkert trafikksystem for ulike trafikantgrupper
- Vabuas verdi som park
- ønsker for utforming av og innhold i ny bebyggelse
- kjøreatkomster til boligeiendommer

Fastsettelse av planprogram

Planprogrammet ble fastsatt i by- og miljøutvalget 26.05.16. Det definerer hvilke temaer som skal beskrives i planbeskrivelsen og hvilke temaer som skal utredes med egen fagrapport.

Første gangs offentlig ettersyn

27.09.18 vedtok by- og miljøutvalget å legge planen ut til offentlig ettersyn. I tabellen under er vedtaket i sin helhet referert i venstre kolonne, og i høyre kolonne har plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentert hvordan vedtaket ble ivaretatt.

Vedtaks punkt

Kommentar

1. By- og miljøutvalget legger områderegulering for Lund torv sist datert 15.08.18, med bestemmelser sist datert 22.08.18, ut til offentlig ettersyn. (8/1)	Ble sendt på høring som alternativ 1.
2. Ved offentlig ettersyn av planen varsles samtidig at planområdet utvides som vist på kartskisse datert 21.06.18. (8/1)	Utvidelse varslet, og arealet er lagt inn i plankartet.
3. Ved offentlig ettersyn av områderegulering for Lund torv varsles det at reguleringsplaner for Østerveien – Lund	Dette er en formalitet for å fjerne eldre underliggende

<p>torv, endr.reg. (plan id 61, vedtatt 02.03.54), reguleringsplan for Østerveien/ Marvikv. v/ Lund torv, endr.regulering (plan id 144, vedtatt 22.02.64) og reguleringsplan for Østerveien 17-25 avkjørsel (plan id 669, vedtatt 10.10.95) oppheves når områderegulering for Lund torv vedtas i Bystyret. (8/1)</p>	<p>planer fra planarkivet når ny områderegulering for Lund torv vedtas av bystyret.</p>
<p>4. S.41 og S.42 legges ut til offentlig ettersyn både med og uten veirett over eiendommen S.43. (8/1)</p>	<p>Atkomst over S4-3 (Østerveien 19) ble vist på plankart alternativ 1 og 2. Alternativ atkomst ble vist på eget vedlegg i høringen.</p>
<p>5. Det bes spesielt om innspill til forbedret fremkommelighet for syklistene gjennom torvområdet. (Enst.)</p>	
<p>6. Det bes spesielt om innspill på stenging av farlig utkjørsel fra eiendommen Østerveien 19 ut i Torridalsveien. (Enst.)</p>	<p>Se også vedtakspunkt 4.</p>
<p>7. Felt B9 reguleres ikke som vernet bebyggelse. (6/3)</p>	<p>Hensynssone bevaring av kulturmiljø ble fjernet fra delfelt B9. Planbeskrivelse og bestemmelser er også endret som følge av dette.</p>
<p>8. En ber spesielt om tilbakemelding på hva som skal til for å bevare Vabua sine kvaliteter for barn og unge. (Enst.)</p>	<p>Høringsinstansene ble bedt om å vurdere forslag til utomhusplan, omtalt i kap 5.9 i planbeskrivelsen.</p>
<p>9. En ber spesielt om trafikksikkerhetstiltak mtp. barns ferdselsmønstre. (Enst.)</p>	
<p>10. By- og miljøutvalget presiserer at mottatte forslag fra grunneierne skal høres på lik linje med administrasjonens forslag. Det skal legges opp til en grundig prosess med de private forslagsstillerne før saken legges frem til ny behandling. (8/1)</p>	<p>Ble sendt på høring som alternativ 2.</p>

Som følge av vedtaket om at grunneierforslaget skulle høres på lik linje med kommunens planforslag er kommunens forslag omtalt som alternativ 1, og grunneierforslaget omtalt som alternativ 2. Planbeskrivelsen omtaler begge alternativene.

Planalternativene lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.02.19 – 12.04.19. Det kom inn 42 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelser

Fylkesmannen i Agder, Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune reiste innsigelser til ulike tema i reguleringsplanen ved første offentlige ettersyn.

- Fylkesmannen i Agder: Manglende bestemmelse om støy i alternativ 1, og for alternativ 2 på grunn av arealutnyttelse med vesentlige avvik fra retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Statens vegvesen: Bestemmelser om avfallshåndtering/ varelevering, avkjørsel fra S1 til Marviksveien, alternativ atkomst til Østerveien 19-25 /delfelt S4) over Østerveien 23.
- Vest-Agder fylkeskommune: Manglende busslomme i Østerveien nord for Marviksveien i alternativ 2.

Endringer etter første gangs offentlig ettersyn

Etter første gangs offentlig ettersyn er planen endret på følgende punkter:

- I alternativ 2 ble bebyggelsen i Østerveien 30-40 (delfelt S2, S3, B3 og B4) endret fra rene punkthus til en kombinasjon av lamellbebyggelse og punkthus som er lavere enn opprinnelig forslag.
- Atkomst til Østerveien 19-25 (delfelt S4) vises kun fra Torridalsveien.
- Busslomme ved S3 er økt fra 45 til 70 m, og ligger inne i begge alternativer.
- Bestemmelser knyttet til støy er presisert.
- Bestemmelser knyttet til avfallshåndtering og varelevering er presisert.

I tillegg er det gjort flere endringer i planmaterialet som ikke er redegjort for i saksfremlegget, men som er begrunnet i konkrete høringsinnspill. Se vedlagt oppsummering av høringsuttalelser med plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer. Dette gjelder bl.a.:

- Krav til trekonstruksjon er endret til ikke å gjelde næringsdel og sokkeletasje.
- Krav til vegetasjonskledde vegger er endret mtp. gjennomførbarhet.
- Antall m² uteoppholdsareal pr boenhet er redusert fra 25 til 15 m².
- Manglende avkjørsel til Torridalsveien 29 er tegnet inn.
- På alternativ 1 er kjøreatkomst til Østerveien 17 og Torridalsveien 1 tegnet inn som på alternativ 2.

Annen gangs offentlig ettersyn

20.06.19 vedtok by- og miljøutvalget å legge planen ut til annen gangs offentlig ettersyn. I tabellen under er vedtaket i sin helhet referert i venstre kolonne, og i høyre kolonne har plan-, bygg- og oppmålingsetaten kommentert hvordan vedtaket ble ivaretatt i høringsbrevet.

Vedtaks punkt

Kommentar

1. By- og miljøutvalget legger områderegulering for Lund torv med plankart sist datert 05.06.19, og bestemmelser sist datert 05.06.19, ut til offentlig ettersyn. (7/2)	Ble sendt på høring etter at plandokumentet var revidert i tråd med vedtaks punktene under.
2. Før planen legges ut til annet offentlig ettersyn, skal planbeskrivelsen være oppdatert slik at den samsvarer med de endringene som er gjort i øvrig planmateriale og illustrasjoner etter første offentlige ettersyn. (7/2)	Planbeskrivelsen er revidert.
3. Før planen legges ut til annet offentlig ettersyn, skal revidert sol- og skyggeanalyse og støyutredning for revidert alternativ 2 være utarbeidet. (7/2)	Vedtaks punktet referer til delfeltene S2, S3, B3 og B4. Sol- og skyggeanalyser og støyutredning ble revidert og innarbeidet i planmaterialet før høring
4. Lund Torv må ha høy utnyttelse rundt kollektivknutepunktet som er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Flere boliger i disse områdene vil gi store miljøgevinster samt større bredde i boligtilbud på Lund Torv. (7/2)	
5. I høringsperioden må grunneiers private forslag til høyder høres i områdene S5 (Østerveien 17 og Torridalsveien 1). (6/3)	Alternative høyder for S5 ble lagt ut til offentlig ettersyn

- | | |
|---|---|
| <p>6. I høringsperioden må grunneiers private forslag til høyder høres i områdene S4 (Østerveien 19, 21 og 23). (6/3)</p> | <p>Alternative høyder for S4 ble lagt ut til offentlig ettersyn</p> |
| <p>7. S4 høres med bygg der konstruksjoner og fasader utføres i tre og med grønne tak. (Enst.)</p> | <p>Før høring ble krav om bruk av tre tatt med i § 2.3.5 i bestemmelsene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten påpeker at krav om trekonstruksjon og vegetasjonsbruk gjelder alle byggeområdene, og er dekket gjennom fellesbestemmelser i § 2.1.5 og 2.1.6.</p> |
| <p>8. S4 høres med boliger og næringsareal uten parkeringsplasser for bil, og med minimum 2 sykkelplasser under tak pr boenhet. (Enst.)</p> | <p>Før høring ble krav om dette tatt med i § 2.3.5 i bestemmelsene. Intensjonen i vedtaket kan også gjennomføres på grunnlag av fellesbestemmelser i §§ 2.1.12 og 2.1.13 som har maks. krav til antall biloppstillingsplasser, og min. krav til sykkelplasser.</p> |
| <p>9. Område S1 høres med alternativ 1 og 2. For alternativ 2 gjøres det nye støyutredninger og prosjektet utfordres for å imøtekomme krav om god støyskjerming av boenhetene. Administrasjonen anmodes om å omarbeide alternativ 1 slik at en kan imøtekomme ønsker om en åpnere løsning som sikrer gode siktlinjer. (5/4)</p> | <p>Alternativ 2 for S1 ble vist i egen ramme på plankart til offentlig ettersyn. Planbeskrivelsen kap.5.14 er supplert med et kart som viser en mulig støyskjerming av alternativ 2 på S1. Siktlinje i alternativ 1 er bearbeidet. På plankartet er sonen for siktlinjen utvidet mot sørøst, og krav til bredde på siktlinje er økt fra 8 til 10 m i bestemmelsene.</p> |
| <p>10. En ber høringsinstanser spesielt om innspill til trafiksikkerhet for barn og unge som skal krysse Lund Torv, Østerveien og andre veier, på vei til og fra skole og fritidsinteresser. (Enst.)</p> | <p>Spørsmålene i vedtak 10-12 ble sendt på høring.</p> |
| <p>11. Det bes spesielt om innspill til hvordan krysset Østerveien/Torridalsveien/Kuholmsveien kan få 4 fotgjengeroverganger (gangfelt i lyskryss). (Enst.)</p> | |
| <p>12. Det bes spesielt om innspill til praktisk og effektiv sykkelvei over Lund torv. (Enst.)</p> | |

Planalternativene lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.07.19 – 09.09.19. Det kom inn 61 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelser

Ved annen gangs offentlig ettersyn er alle innsigelsene som ble fremmet ved første gangs offentlig ettersyn frafalt, med unntak av Fylkesmannens innsigelse knyttet til støy på S1 (Elevinetomta) i alternativ 2. Forutsatt at Bystyret vedtar alternativ 1, vil ikke dette ha konsekvens. Om Bystyret mot administrasjonens innstilling vedtar alternativ 2, medfører dette mekling.

Endringer etter annen gangs offentlig ettersyn

Etter annen gangs offentlig ettersyn er planen endret ved at

- Planen fremmes kun i ett alternativ på hele planområdet.
- Bestemmelse om tre i fasadene/ er endret til der det er hensiktsmessig.
- Krav til vegetasjonskleddede vegger er endret til der det er hensiktsmessig.
- Presisering i bestemmelsene om hvor det skal etableres publikumsrettede virksomheter.
- Presiseringer på bestemmelsene knyttet til utomhusplan for Vabua.
- Presiseringer på bestemmelser knyttet til akebakke og terrengbearbeiding i Vabua mot ny bebyggelse langs Østerveien

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING

Prosessen med områderegulering for Lund torv har gått over fire år, og det er et omfattende materiale som er utarbeidet. Det er gjennomført to offentlige ettersyn av planen, og ulike varianter av både av trafikksystem og bebyggelse har vært på høring. Som høringsinnspillene viser, er hovedproblemstillingene i planen knyttet til:

Bebyggelsesstruktur: En generell tilbakemelding er at høringspartene ikke er imot en oppgradering av Lund torv, men at det må tilpasses omgivelsene bedre. Flere mener at åpenheten rundt Lund torv forsvinner, og at det vil bli for mye og for tett bebyggelse. Noen høringsinnspill påpeker at den massive bebyggelsesstrukturen passer dårlig med bevaringsverdig bebyggelse like ved. Naboer i Kuholmsveien mener nybygg i felt B1 kommer for nærme deres tomter. Naboer i Parkveien/ Agder allé påpeker at alternativ 1 vil oppfattes som en mur mot Vabua, og at alternativ 2 er ute av proporsjoner mht. høyder og tilpassing.

Høyder/ utsikt/ sol-/ skyggeforhold: Gjengående innspill er at naboer både ovenfor (Hamreheia, Steinkleiva, Parkveien, Agder allé) og nedenfor (Østerveien, Sommerogata, Peder Claussøns gate) påpeker at foreslått bebyggelse er for høy, og ødelegger utsiktsforhold og gir dårligere solforhold. For eiendommene ovenfor planområdet er det kveldssituasjon som er kritisk, men for eiendommene nedenfor er det solforhold morgen og formiddag som er kritisk. Mange innspill sier at 3-4 etasjer er «passelig» høyde i området.

Trafikkløsninger og trafiksikkerhet: Høringsparter har spilt inn at de ikke ser forbedringer i ny gateløsning i forhold til dagens løsning. Eiere av og naboer til foreslått ny felles atkomst til S4 fra Torridalsveien har gitt kritiske innspill til denne, og påpeker at trafiksikkerheten i Torridalsveien ivaretas dårlig. Elevråd ved Oddemarka har spilt inn behov for trafiksikker skolevei, og at trygge over-/ underganger må sikres. Ved annen gangs offentlig ettersyn var det stort fokus på at Lund torv ikke må bygges ut før trafikkforholdene er bedret.

Grunneiere/ utbyggere har gitt innspill om høy utnyttelse på sine tomter.

Vabua: Et gjennomgående tema har vært motstand mot endring av akebakkens kvalitet og helning, motstand mot motfylling på grunn av grunnforhold og skygge vinterstid.

Elevinetomta: Tap av grøntarealer, samt utnyttelse og høyde på bebyggelsen framheves som negativt.

Bebyggelsen – høyder og struktur

Det største temaet i tilbakemeldinger og tidligere politiske behandlinger har vært høyder og volum på bebyggelsen, og hvordan dette påvirker utsikt, innsyn, åpenhet/ lukkethet.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging viser til at det bør bygges tett ved kollektivknutepunkter. By- og miljøutvalget vedtok 20.06.19 at «*Lund Torv må ha høy utnyttelse rundt kollektivknutepunktet som er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Flere boliger i disse områdene vil gi store miljøgevinster samt større bredde i boligtilbud på Lund Torv*».

Kommunens vedtatte høyhusutredninger utpeker Lund torv som et mulig sted å etablere høyhus. Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040 er vedtatt av Bystyret og viser en intensjon om å fortette ved Lund torv.

For noen naboer oppleves en slik fortetting negativt. Ved første gangs offentlig ettersyn var det mange innspill mot planen i sin helhet. Ved annen gangs offentlig ettersyn har innspillene gått mer i retning av at det er for høy og for mye bebyggelse. Mange av innspillene har pekt på at 3-4 etasjer er passe på denne delen av Lund.

By- og miljøutvalget har to ganger vedtatt å høre bebyggelse med større høyder enn det administrasjonen har innstilt på. Dette har sikret en bred høring med flere alternative byggehøyder.

Alternativ 1 – opprinnelig alternativ 2 – revidert alternativ 2

Ved første gangs offentlig ettersyn ble det lagt ut to komplette alternativer (kommunens forslag, alternativ 1 og grunneierforslaget, alternativ 2). Mange av høringsinnspillene påpekte forskjellene som de to alternativene medfører. Naboer i bakkant oppfatter høringsalternativ 1 som en mur mot Vabua, mens høringsalternativ 2 omtales som å være ute av proporsjoner. Flere av høringsinnspillene peker på at alternativ 2 har størst påvirkning på omgivelsene, med tanke på tap av utsikt, innsyn, sol-/ skyggeforhold mv. I høringsuttalelsene framkommer det tydelig at naboer og brukere av Vabua er opptatt av hvordan parkområdet blir påvirket av ny bebyggelse. Begge alternativene vil medføre endring av landskapsrommet og utsikt.



Alternativ 1, første gangs offentlig ettersyn



Opprinnelig alternativ 2, første gangs offentlig ettersyn.

Før politisk behandling og annen gangs offentlig ettersyn samarbeidet plan-, bygg- og oppmålingsetaten og grunneiere om et revidert alternativ 2 for feltene S2, S3, B3, B4 (Østerveien 30-40). For de øvrige ble kun kommunens alternativ 1 fremmet, og tilhørende illustrasjon som viser planens alternativ 2 på feltene S2, S3, B3, B4 og bebyggelsen i alternativ 1 på planområdet for øvrig ser slik ut:

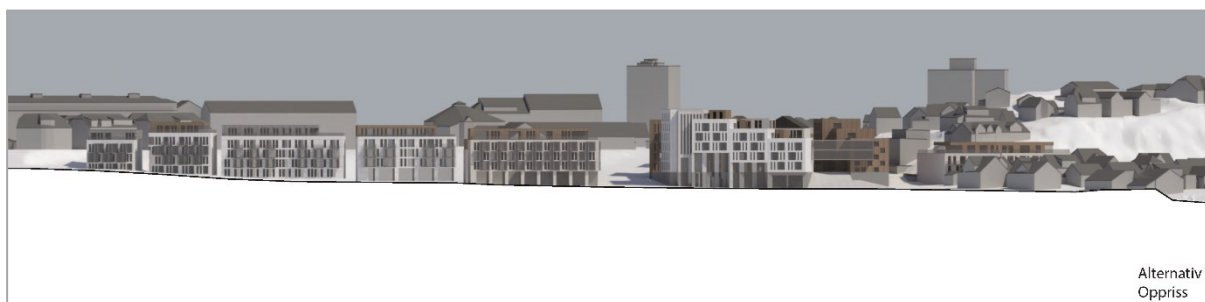


Revidert alternativ 2

I det følgende gjennomgås de ulike delene av planområdet med plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling på de enkelte områdene:

Delfelt S2, S3, B3, B4 (Østerveien 30-40)

Som nevnt over, er det utarbeidet to alternativer til bebyggelse på disse tomtene; alternativ 1 med lamellbebyggelse i 4/5 etasjer, og alternativ 2 med relativt høye punkthus. Alternativ 2 (grunneierforslag) ble revidert i samarbeid mellom grunneiere og kommunen for å følge opp by- og miljøutvalgets vedtak samt å imøtekomme høringsinnspillene, både mtp høyder, støy og manglende busslomme. I det reviderte alternativ 2 gikk man bort fra høyhus i opptil 13 etasjer, og bebyggelsen ble endret til en lamell i to og tre etasjer med fire punkthus i opptil åtte etasjer som stikker opp av sokkelen. Alternativet blir en variant av høringsalternativ 1 og 2. Lamellstrukturen i alternativ 1 beholdes i en lavere utgave, og punkthusene har en noe lavere høyde enn tidligere.



Alternativ 1
Oppriss

Oppriss av alternativ 1.



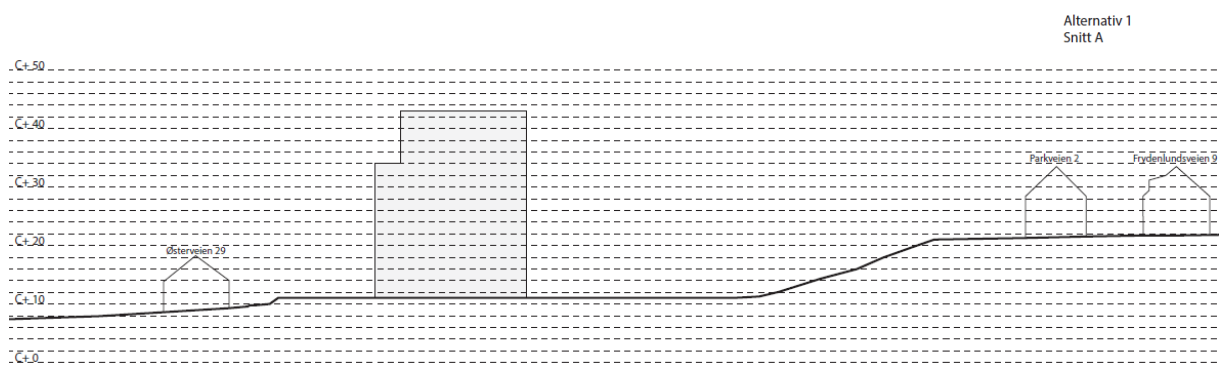
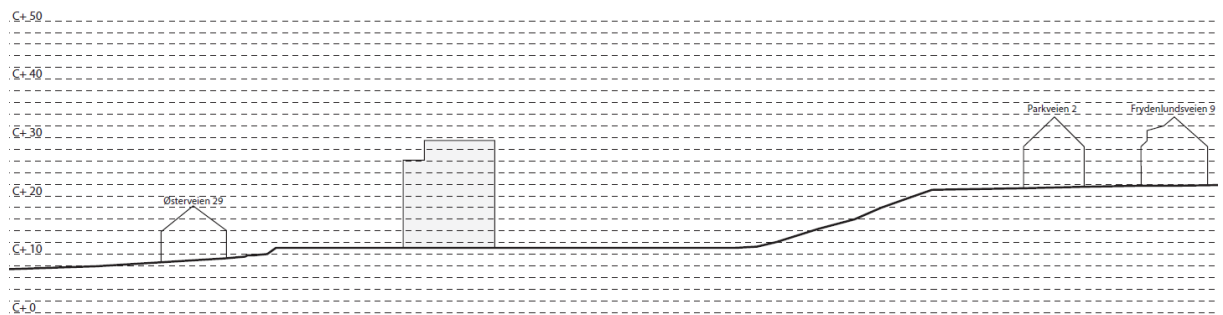
Alternativ 2
Oppriss

Oppriss av høringsalternativ 2. Alternativet er ikke lenger aktuelt, og er bearbeidet til alternativet vist under:

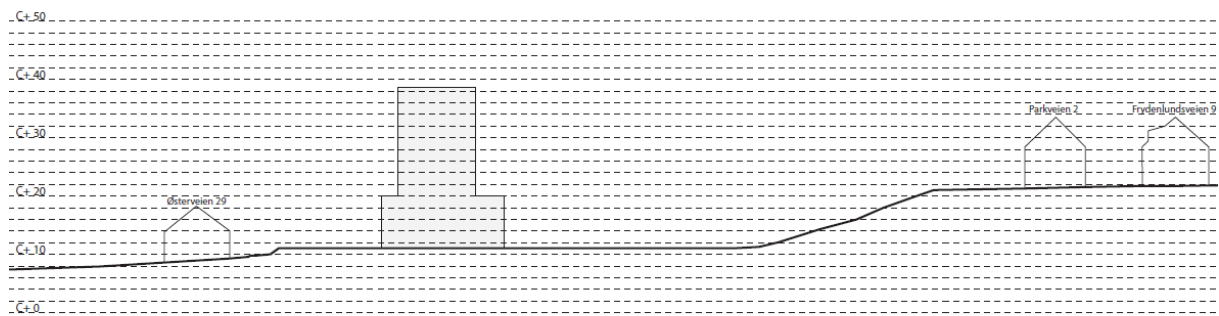


Oppriss av revidert alternativ 2.

Det er utarbeidet snittegninger som viser forslag til bebyggelse langs Østerveien, både i alternativ 1, opprinnelig alternativ 2 og revidert alternativ 2. Snittlinjene er markert på illustrasjonen til høyre, og snittegningene er gjengitt under.

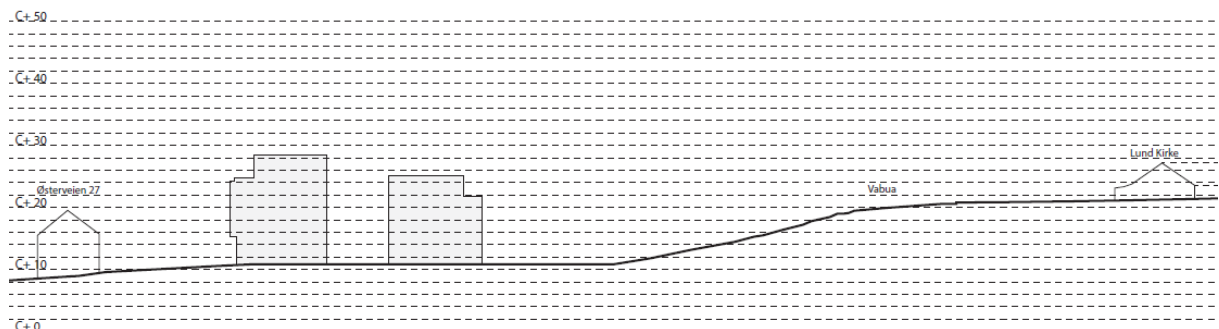


Alternativ 2
Snitt A

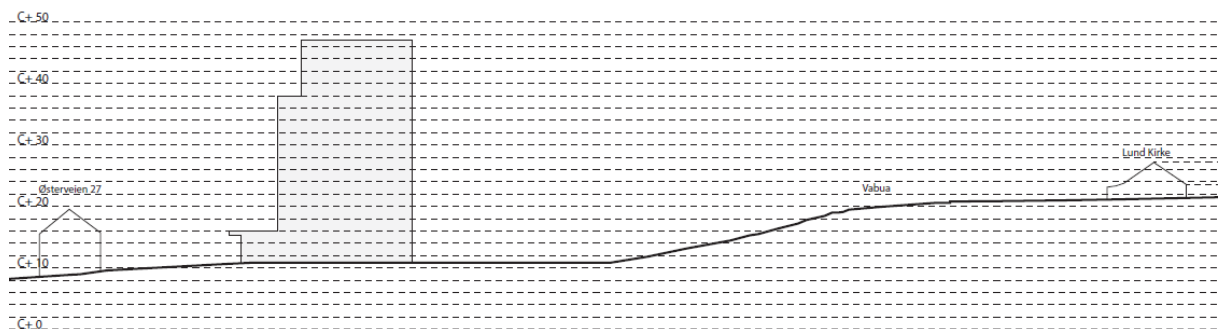


Revidert Alternativ 2
Snitt A

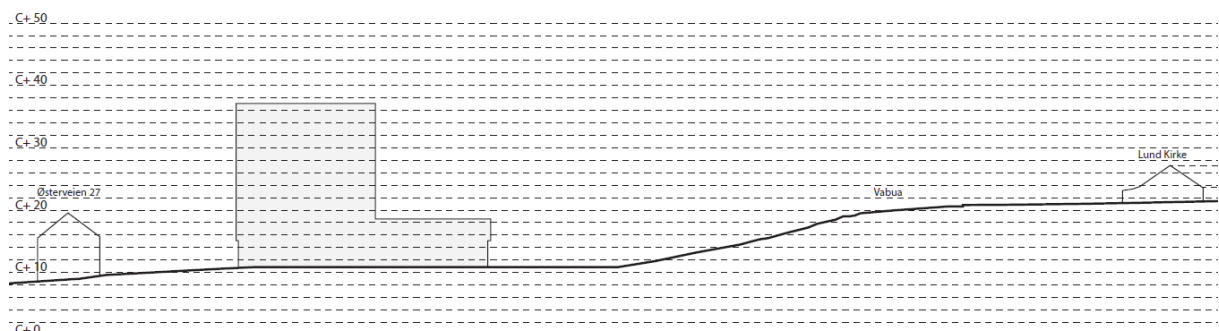
Snitt som viser alternativ 1, opprinnelig alternativ 2 og revidert alternativ 2 fra Frydenlundsveien 9, gjennom Vabua og Østerveien 29.



Alternativ 1
Snitt B



Alternativ 2
Snitt B



Revidert Alternativ 2
Snitt B

Snitt som viser alternativ 1, 2 og 3 (revidert alternativ 2) fra Lund kirke, gjennom Vabua og Østerveien.

Revidert støytredning viser at bebyggelsen i revidert alternativ 2 vil bedre støyforholdene i Vabua i forhold til det opprinnelige alternativ 2 fordi bebyggelsens nederste to etasjer

skjermer for støy. Uteareal for boligene i S2, S3, B3 og B4 etableres oppå sokkelbygg i 2/3. etasjer, og vil sannsynligvis få en bedret støysituasjon i forhold til opprinnelig alternativ 2.

Det reviderte alternativ 2 har en større åpenhet enn alternativ 1, og det har lavere bebyggelse enn det opprinnelige alternativ 2. Fra Vabua vil en få noe mer utsikt mellom punktbyggene enn i de to opprinnelige alternativene. Revidert alternativ 2 vil gi noe mer solinnslipp lenger ned i bakken enn i alternativ 1. Det reviderte alternativet vil bidra med en sammenhengende bymessig bebyggelse som definerer gateløpet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at bygget i åtte etasjer nærmest Marviksveien vil fungere godt sammen med bebyggelsen rett over gata ved Lund torv (Elevinetomta, S1-4) som er i opptil 7 etasjer med maks. gesimshøyde c+37.

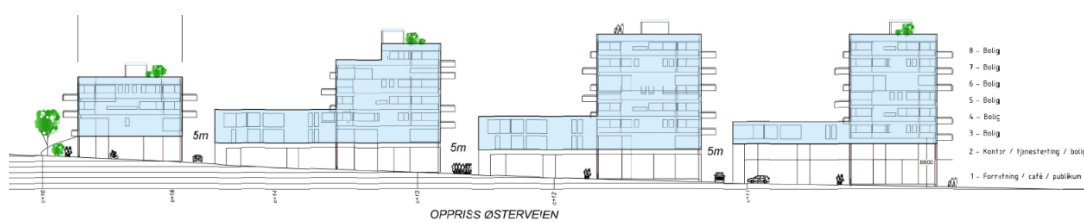
For naboene i Parkveien/ Agder allé vil revidert alternativ 2 gi noe større konsekvenser med tanke på tap av sol og utsikt enn de opprinnelige alternativene. Med bakgrunn i høringsuttalelsene og for å gi en bedre overgang mot nabobebyggelsen i nord, og bedre sol-/ utsiktsforhold, bør det øverste bygget i B4 reduseres med en etasje, og en del av øverste etasje på det nest øverste punktbygget i B3 tas bort. I tillegg bør det nest nederste punktbygget i S3 bli smalere, slik at silhuetten av bygget framstår med bedre proporsjoner, samtidig som det vil bidra til noe bedre utsikts/ solforhold i Vabua. Endringene er vist med gul linje på opprisset under:



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at S2, S3, B3 og B4 vedtas som i det reviderte høringsalternativ 2 (utsnitt vist til høyre), men med følgende reduksjon på bebyggelsen:

- Nordre del av B4/ 5 etasjer reduseres til 4 etasjer/ maks gesimshøyde c+ 29
- En seksjon av B3/ 7 etasjer reduseres til 6 etasjer/ maks. gesimshøyde c+ 33
- Byggegrense mellom S2-2 og S3 skyves 4 m mot nord.

Et mer detaljert oppriss på disse eiendommene vil med dette vedtaket se slik ut:



S1 (Elevinetomta)

Dette er kommunens eiendom, som kommunen ønsker å planlegge for studentboliger med tilhørende fasiliteter. Kristiansand kommune, v/ kommunalutvalget har i vedtak av avtale med grunneierforum gitt SiA forkjøpsrett på tomte med formål å etablere studentboliger. Studentsamskipnaden i Agder har allerede fått tilskudd fra kunnskapsdepartementet til bygging av 300 studentboliger. SiA må være i gang med bygging sommeren 2020, slik at innflytting kan skje fra sommeren 2022.

Før annen gangs offentlig ettersyn vedtok by- og miljøutvalget å legge ut S1 i to alternativer, til tross for at administrasjonen kun anbefalte alternativ 1.



S1 - høringsalternativ 1 – fremmes til sluttbehandling

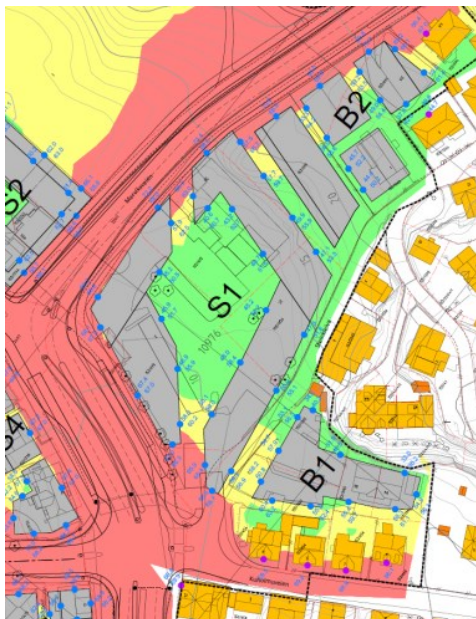
S1 - høringsalternativ 2 – anbefales ikke

Naboer har spilt inn at grøntarealene på Elevinetomta ønskes bevart, og om de skal bebygges, så er 3-4 etasjer mer ønskelig enn det som ligger i planforslagene. Selv om en park/ grøntarealer ville være en kvalitet for området, er det andre hensyn som ligger til grunn for planarbeidet. Denne tomte er sentral, og vi ser det som god arealbruk å fortette med ulike sentrumsformål med et større tjenestetilbud for området. Samtidig som grøntarealene fjernes, vil det samtidig tilføres nye kvaliteter; innenfor S1 skal det anlegges et byrom/ torv på min. 1250 m², som bl.a skal inneholde en sandlekeplass. Dette gir kvaliteter for uteopphold/ allmennheten, om enn noe annerledes enn dagens grøntareal. Gjennom S1 er det sikret en 10 m bred siktlinje mellom Vabua og Lund torv.

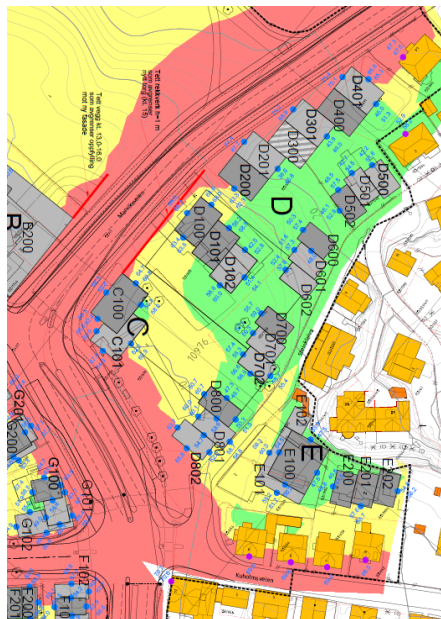
I sine høringsinnspill fremhever både Studentsamskipnaden i Agder, Universitetet i Agder, Studentorganisasjonen i Agder og Velferdstinget i Agder alternativ 1 som det foretrukne alternativet. De oppfatter at dette alternativet ivaretar studentenes interesse på best måte, lokalisert rundt det indre torvet, med gode uteoppholdsarealer.

I planalternativ 2, er studentboligene primært plassert mot støyutsatte gater. Planalternativ 2 har sine kvaliteter i åpenheten mellom Østerveien og torvet, men støyutredningen viser at

torvarealet vil ligge i rød/ gul støysone. Til dette alternativet foreligger det fortsatt innsigelse fra Fylkesmannen i Agder. Alternativ 2 kan ikke egengodkjennes av bystyret. Det vil kreve mekling i etterkant.



Alternativ 1 - støysituasjon i 2030, basert på framskrevne trafikktall.

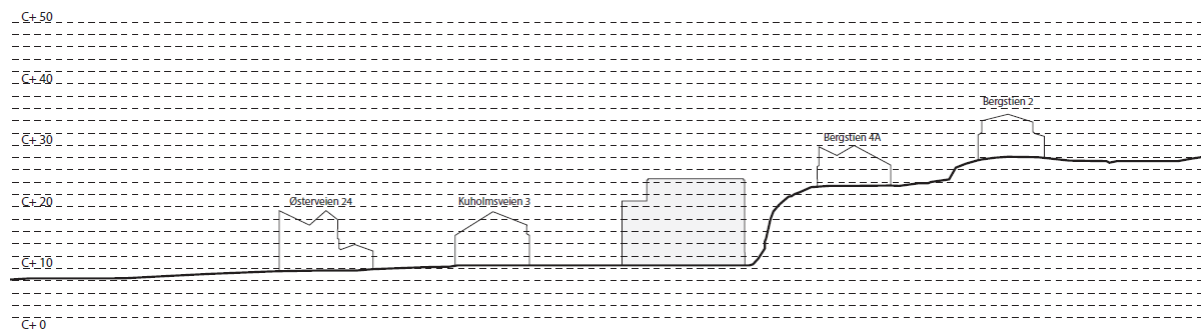


Alternativ 2 - støysituasjon i 2030, basert på framskrevne trafikktall.

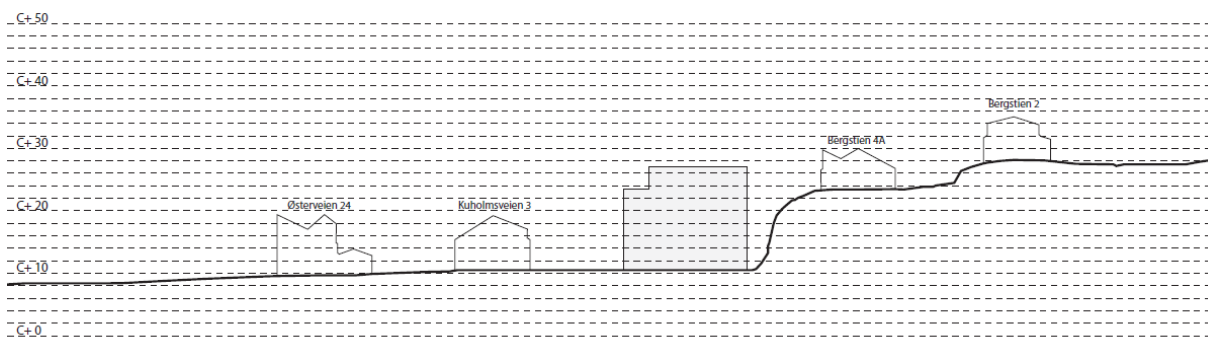
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser alternativ 1 som det eneste reelle alternativet for Elevinetomta. Både kommuneadministrasjonen og studentsamskipnaden anbefaler dette, og det foreligger fortsatt innsigelse til alternativ 2 på denne delen av planområdet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at S1 vedtas som i høringsalternativ 1. Vi oppfatter at dette er det eneste alternativet som gjør at SiA kan få bygget studentboligene de har fått bevilning til innenfor deres krav til fremdrift.

B1 (Steinkleiva/ Kuholmsveien)

Ved første gangs offentlig ettersyn viste høringsalternativ 1 bebyggelse i fire etasjer på B1. Nybygg innordner seg nivå på bakenforliggende terreng og bebyggelse. Tomtene bak ligger på cote 23/24, mens nybygget er foreslått med en maks. gesimshøyde på cote 24,5. Bestemmelsene hjemler også et takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn 3 m over maks. gesims med størrelse på maks. 30 m². Høringsalternativ 2 viste den nordre delen av bebyggelsen i B1 i 5 etasjer (cote 27). Naboer i bakkant påpekte tap av utsikt som problematisk. Naboer i Kuholmsveien 3-7 har i sine høringsinnspill påpekt at bebyggelsen oppleves å komme svært nærmere med balkonger 2 m fra eiendomsgrense, og at verdien av uteoppholdsarealene deres på bakre del av tomtene vil få redusert sin bruksverdi som følge av økt innsyn.



Alternativ 1
Snitt E



Alternativ 2
Snitt E

Snitt som viser alternativ 1 og 2 fra Bergstien 2 og 4, gjennom B1 og Kuholmsveien

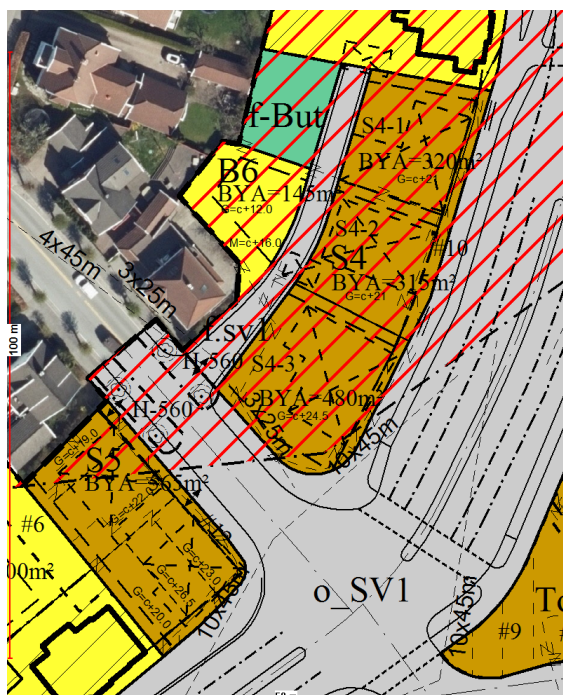
Før annen gangs offentlig ettersyn ble alternativ 1 justert ved at en del av B1 ble innarbeidet i planforslaget med 5 etasjer (cote 27). I forhold til høringsalternativ 2 er grunnflata på bebyggelsen i 5 etasjer redusert, og utsikt fra bakenforliggende tomter vil bli mindre berørt enn i høringsalternativ 2. Den nærmeste bebyggelsen på S1 vil bli etablert med gesimshøyde på maks. cote 27, og utsikt fra Bergstien vil påvirkes også av denne bebyggelsen. Ut fra dette anbefaler plan-, bygg- og oppmålingsetaten å vedta planforslaget slik det foreligger for B1.

S4 (Østerveien 19-23) og S5 (Østerveien 17 og Torridalsveien 1)



Representanter for Østerveien 17, 21 og 23 har spilt inn at de ønsker høyest mulig utnyttelse av sine tomter. Grunneierforslaget (alternativ 2), viser bebyggelse i Østerveien 17 med 4, 5 og 6 etasjer, og Torridalsveien 1 i 3 og 4 etasjer. Østerveien 19-23 er vist med 4-6 etasjer. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag (alternativ 1) tok utgangspunkt i lavere bebyggelse. Til politisk behandling før annen gangs offentlig ettersyn anbefalte plan-, bygg- og oppmålingsetaten kun å legge ut alternativ 1 til offentlig ettersyn. By- og miljøutvalget

valgte å legge ut grunneieralternativet på nytt offentlig ettersyn



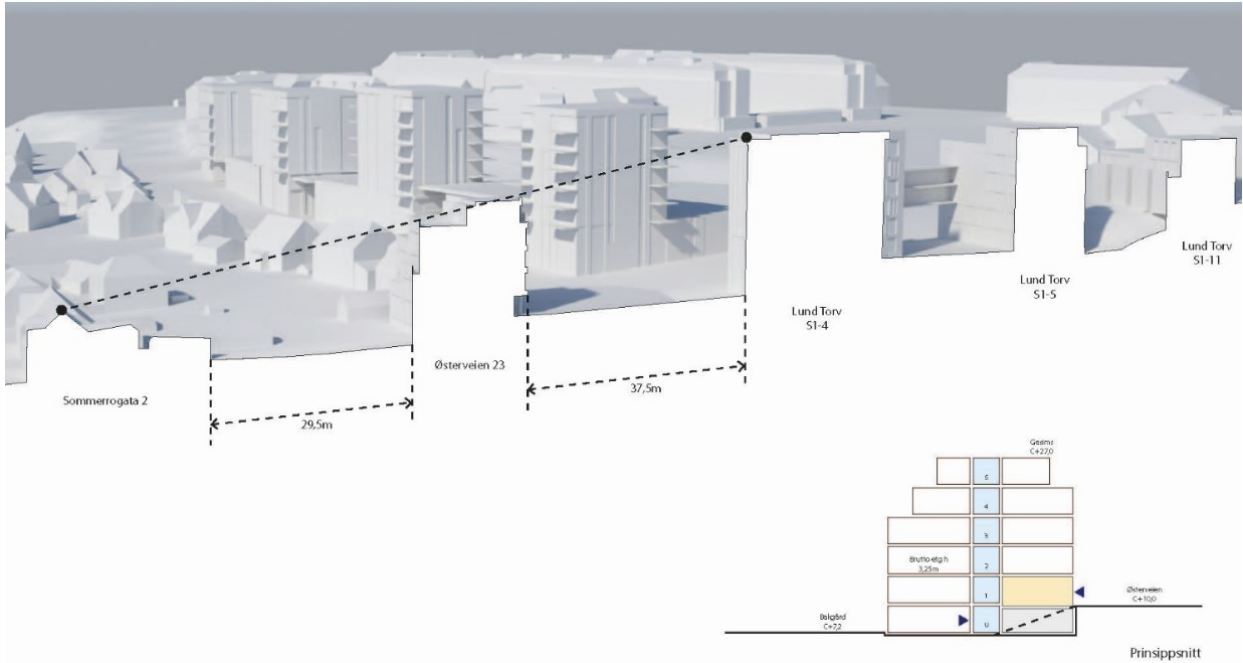
S4 og S5 - høringsalternativ 1



S4 og S5 - høringsalternativ 2

S4 – Østerveien 21 og 23

Ved annen gangs offentlig ettersyn har eierrepresentanter sendt inn illustrasjoner som viser hvordan S5 kan bebygges innenfor de rammene for høyder og utnyttelse som er satt i alternativ 2:



Grunneierforslaget sett fra Lund torv. Markering av høydene i alternativ 1 (kommunens alternativ) vist med gult.



Dagens situasjon sett fra Sommerrogata



Grunneierforslaget sett fra Sommerrogata

I grunneierforslaget er det lagt opp til fire etasjer mot Østerveien, med inntrukket femte etasje. Mot Sommerrogata gir dette et bygg i 6 etasjer, men også denne veien kan bygget trekkes tilbake. I kommunens forslag er det lagt til rette for to relativt høye etasjer med tredje etasje inntrukket mot Østerveien, og med en oppdeling av bebyggelsen som gjenspeiler dagens struktur. Hjørnebygget mot Torridalsveien (Østerveien 19) er gitt størst høyde. Slik er det tenkt at ny bebyggelse på Østerveien 17 og 19 kan markere atkomsten til Lund torv fra Torridalsveien

Naboer mot Sommerrogata påpeker at ny bebyggelse vil ta sol, og uttrykker bekymring for vintersituasjon. Det ser ikke ut til at alternativene gir veldig ulike konsekvenser i vintersituasjon.

S5 – Østerveien 17 og Torridalsveien 1

Utbyggers forslag til utbygging av Østerveien 17 og Torridalsveien 1 ble i sin helhet lagt inn i alternativ 2. I kommunens alternativ 1 er foreslått bebyggelse tatt inn i planen, men med Østerveien 17 en etasje lavere enn hva eier har ønsket. Tomta tåler en høy utnyttelse, men den ligger også i overgangen til bevaringsverdig bebyggelse. Vi mener at et bygg i 3-5-4 etasjer håndterer dette mye bedre enn bygget som er vist i 4-6-5 etasjer.



Illustrasjon som viser grunneierforslaget for Østerveien 17 og Torridalsveien 1. Kommunens forslag til reduksjon av bebyggelsen vist med gult.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at alternativ 1 er det maksimale man bør tillate på høyder i disse feltene. Både S4 og S5 ligger i overgangen til områder med bevaringsverdig bebyggelse, bestående av eneboliger på relativt romslige tomter. Terrenget spiller også inn her; den høyeste delen er mot Østerveien, slik at bebyggelsen forutsettes å ta opp terrengforskjell med underetasje/ sokkeletasje med fasade mot vest. Slik vil altså et 3 etasjes bygg mot Østerveien få en fire etasjes høy fasade mot vest. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at delområde S4 og S5 vedtas som vist med høyder i alternativ 1. Dette er lagt inn på plankartet som fremmes til sluttbehandling.

Trafikkløsning

Ved offentlig ettersyn er det kommet innspill fra naboer om at det nye gatesystemet ikke vil bedre dagens trafikksituasjon, at det fortsatt vil oppleves lite trygt, og at det fortsatt vil være en vesentlig andel biltrafikk gjennom området, og det foreslås å stille rekkefølgekrav til utbygging av gatesystemet før utbygging av byggeområdene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at gatesystemet som ligger i planen prioriterer bussen gjennom området mye bedre enn i dag. Planforslaget vil bidra til et tryggere og ryddigere trafikkbilde, der gående og syklende ivaretas bedre enn i dagens situasjon. Gående og syklende er atskilt både langs Østerveien og Marviksveien. Over torvet må gående og syklende benytte samme areal, og syklende må tilpasse tempo etter gående. Det er ikke ønskelig med delt gang-/sykkelløsning over torvet som innbyr til stor hastighet. Vi ønsker å lage en bysituasjon, og ønsker ikke å øke gatebredden ut over det som inngår i forslaget til plan. I tillegg til areal som reguleres til samferdselsformål, vil også ubebygde møbleringssone innenfor sentrumsformål inngå som en del av torvarealene. Sykkelfelt langs Marviksveien til Østerveien har blitt diskutert i prosessen, men den har blitt forkastet, da sykkelfelt helt ned til Østerveien anses lite trafikksikkert av Statens vegvesen.

Det er lagt opp til at kryssing av gater skjer i plan, da det ikke er ønskelig med over- og underganger i et bymiljø. Det er heller ikke mulig å få dette til med gode funksjonelle løsninger mtp. lengder på eventuelle ramper, og tilgjengelig areal.

Biler må fortsatt kunne kjøre gjennom området, da Marviksveien-Torridalsveien er en av bydelen Lunds to forbindelser til resten av kommunen.

Det er ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av gateløsningen som vist på illustrasjonsplanen før utbygging av byggeområdene. Der det er nødvendig med rekkefølgekrav for å stenge atkomster for trafikksikkerheten er dette innarbeidet. Ny gateløsning er først og fremst for å avhjelpe dagens situasjon og møte fremtidens utfordringer. Ny gateløsning er ikke nødvendig for ny bebyggelse og kan derfor ikke stilles som rekkefølgekrav.

Atkomst til S4 (Østerveien 19-25)

I planen er det forutsatt at eksisterende kjøreatkomst mellom Østerveien 23 og 25 stenges, og at ny felles atkomst til Østerveien 19-25 legges fra Torridalsveien. Eier av Østerveien 19 ønsker ikke atkomst over sin eiendom, og har gitt flere innspill om dette i prosessen.

Til første gangs offentlig ettersyn vedtok by- og miljøutvalget å høre en alternativ atkomst til disse eiendommene fra Østerveien (dagens situasjon). Statens vegvesen reiste innsigelse til denne av trafikksikkerhetsmessige grunner. Ved annen gangs offentlig ettersyn ble det på grunn av innsigelsen kun fremmet forslag om kjøreatkomst fra Torridalsveien, og det er denne som nå inngår i planforslag til sluttbehandling.

Felles kjøreatkomst til Østerveien 19-25 er inngående beskrevet i planbeskrivelsen kap. 5.4. Det er viktig å påpeke at stengning av atkomst mellom Østerveien 23 og 25 ikke er en følge av utbygging på eiendommene Østerveien 21 og 23, men gjøres for å fjerne en avkjørsel som allerede i dag ikke er trafikksikker. Den er svært viktig å fjerne også i fremtidig situasjon med ny gateløsning.

Vabua

Vabua er et svært viktig område, både for de som bor her, og for byen for øvrig. Det er et parkareal med helårsbruk, og her kommer folk fra hele byen vinterstid for å ake. I innspill blir det blant annet påpekt at ny bebyggelse lukker området som i dag oppleves åpent og har vid utsikt. Ny bebyggelse kaster skygge i varierende grad, noe som går ut over både trivsel i akebakken og naturmangfold blomstereng. Det er stor motstand mot motfylling i bunnen av akebakken, i høringsinnspillene spesielt, og fra ungdomsskoleelevene på Oddemarka

spesielt. De ønsker å bevare akebakken like bratt som i dag. I tillegg er det spilt inn ønsker om å etablere nye møteplasser og etablere bedre belysning langs stiene gjennom parken.

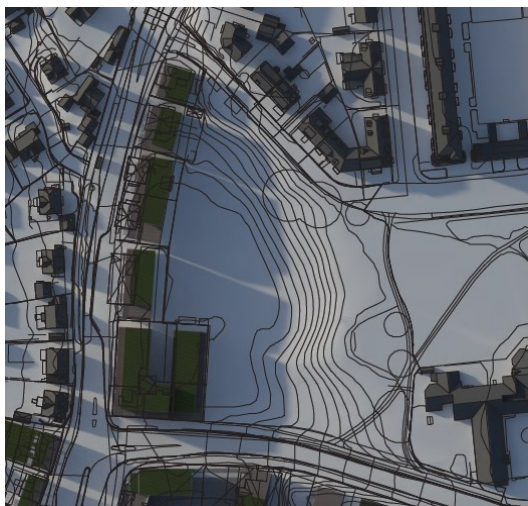
Formål

Vabua reguleres til grønnstruktur, og skal beholde funksjonene den har som akebakke og kvartalslekeplass. Parkvesenet har på grunnlag av innspill og egne idéer til utvikling av parken utarbeidet forslag til utomhusplan.

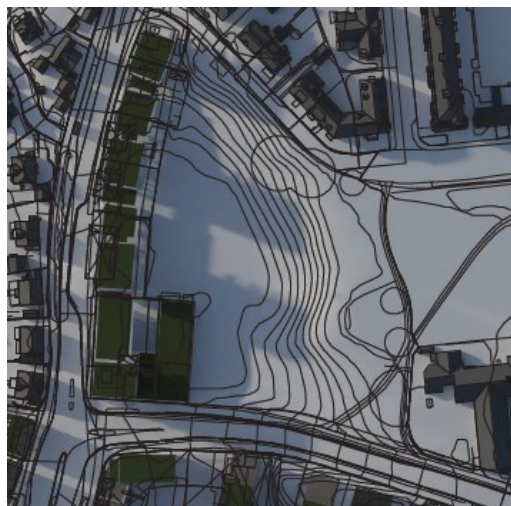
Det skal ikke etableres bygg i Vabua. All ny bebyggelse innenfor Østerveien 30-40 (felt S2, S3, B3 og B4) ligger innenfor tomtegrensene på de respektive eiendommer. Parkeringskjeller tillates etablert inntil eiendomsgrense mot Vabua. 1 m av fasaden på denne tillates å ligge i dagen, og terreng tillates fylt inntil, og skal arronderes mot terrenget i Vabua.

Skyggevirkning

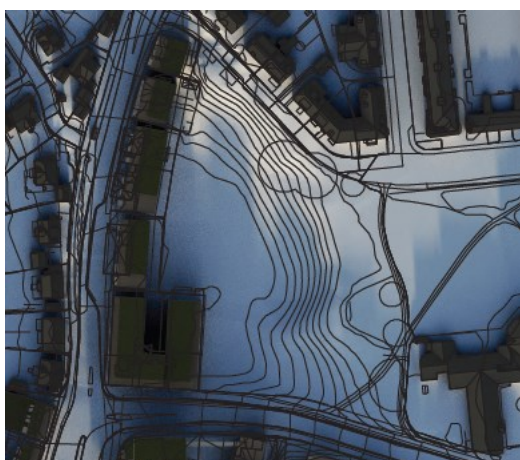
Når det fortettes, endres omgivelsene, og opplevelsen av å oppholde seg i Vabua vil endres, både med endrede utsikts- og solforhold. Begge alternativene gir konsekvenser, og det er lagt fram sol-/ skyggeanalyser for vår-/ høstjævndøgn, sommer- og vintersolverv. Under er det vist et lite utvalg; alternativ 1 kaster ikke like lang skygge opp i bakken som alternativ 2. Fordelen med alternativ 2 er at den har delvis lavere bebyggelse, slik at det blir mer sol på de lavere partiene av Vabua kveldstid om sommeren. Vinterstid står sola lavt, og det er ingen vesentlig forskjell på de to alternativene.



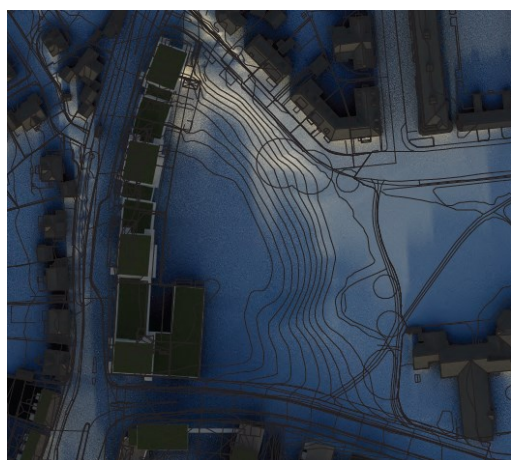
Alternativ 1: Sol-/ skyggesituasjon kl 20 midtsommer.



Revidert alternativ 2: Sol-/ skyggesituasjon kl 20 midtsommer.



Alternativ 1: Sol-/ skyggesituasjon kl 12 vintersolverv



Revidert alternativ 2: Sol-/ skyggesituasjon kl 12 vintersolverv

Naturmangfold

Det er kommet innspill om at skyggevirking forringer naturmangfoldet i Vabua, og at artsregistreringer manglet i utredning om naturmangfold.

Etter annen gangs offentlig ettersyn er naturmangfoldutredningen supplert av Naturmuseum og botanisk hage, Universitet i Agder, slik at registreringene fra 2019 nå inngår i utredningen. Vi vurderer rapporten til å være tilstrekkelig for å belyse konsekvensene for naturmangfoldet.

Naturmuseum og botanisk hage viser til at ifølge sol-/ skyggeanalysene vil de gamle askene bli lite direkte berørt, mens skyggeeffekt på engarealene vil bli større. Utbyggingsalternativer som gir økt skyggeeffekt vil kunne påvirke kvaliteten på engene, selv om dette vil være vanskelig å dokumentere. Det kan settes i verk avbøtende tiltak som en utvidelse av blomsterengene /slåttemarka. En utvidelse av blomsterengene vil gjøre området mer attraktivt for biologisk mangfold og gi ringvirkninger for fuglelivet og andre dyregrupper. For å sikre en utvidelse av blomsterenga, er det satt inn et punkt i bestemmelse til utomhusplan at utvidelse av blomstereng for naturmangfoldet skal vises i detaljert utomhusplan.

Grunnforhold

På grunn av grunnforhold er det i planen foreslått å etablere ei motfylling i bakken i Vabua for å sikre de områdene som inngår løsne- og utløpsområdene markert på illustrasjonen til høyre, som er hentet fra geoteknisk rapport. Motfylling er i tråd med NVEs . Rapporten viser svært skjematisk hvordan en slik motfylling kan etableres, men den er ikke endelig prosjektert. Dette må gjøres før den skal etableres, i forbindelse med byggeprosjektene som utløser behovet for motfylling. Bestemmelsene stiller krav om at motfylling skal etableres i tråd med geoteknisk rapport, prosjekteres av fagkyndig og formgis endelig i utomhusplan.

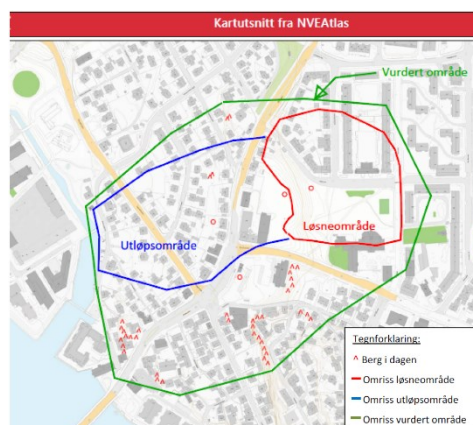


Fig. nr 70. Illustrasjon fra geoteknisk rapport.

Akebakke

Akebakken i Vabua skal opprettholdes. Vi har forståelse for ungdomsskoleelevenes ønske om å bevare bakken like bratt som i dag. Samtidig må man, som vist i avsnittet over, sikre stabile grunnforhold. Detaljert utforming av akebakke og motfylling er ikke avklart, men det er en forutsetning at utformingen gjøres slik at akebakken ikke flates ut for mye i bunnen og at den beholder ulike grader av bratthet. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at akebakke skal innpasses i parkarealet og skal ha varierende grad av helning. Utforming skal gjøres i detaljert utomhusplan, samtidig som en formgir motfyllinga.

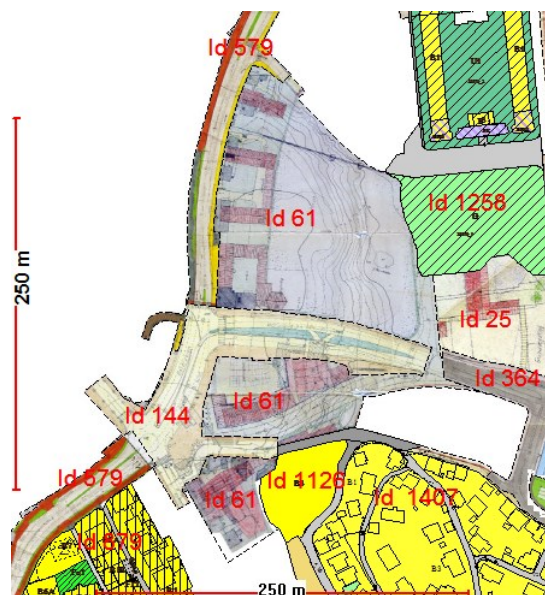
For vedlikehold vil det være en fordel å slake ut bakken noe fra dagens stigning på 1: 3,3. Utomhusnormalen viser 1:4 som maks stigning på arealer som skal klippes jevnlig.

Overvann må som i dag kunne håndteres i Vabua. Det er ikke tenkt at det skal være et konstant vannspeil i bunnen av bakken, men ved store regnskyll, vil det kunne bli stående vann i bunnen av bakken. Endelig formgivning og høydesetting av terrenget for dette temaet må også gjøres i detaljert utomhusplan

Detaljert løsning på utforming av motfylling, akebakke og overvannshåndtering i Vabua må altså gjøres i en detaljert utomhusplan, der en må jobbe med terrengforming, geoteknikk og overvann i en og samme prosess.

Oppheving av gjeldende reguleringsplaner

I forbindelse med offentlig ettersyn av planen, ble det samtidig varslet at reguleringsplaner for Østerveien – Lund torv, endr.reg. (plan id 61, vedtatt 02.03.54), reguleringsplan for Østerveien/ Marvikv. v/ Lund torv, endr.regulering (plan id 144, vedtatt 22.02.64) og reguleringsplan for Østerveien 17-25 avkjørsel (plan id 669, vedtatt 10.10.95) oppheves når områderegulering for Lund torv vedtas i Bystyret. Dette er en formalitet for å fjerne eldre underliggende planer fra planarkivet når ny områderegulering for Lund torv vedtas av bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler Bystyret å vedta oppheving av disse planene.



OPPSUMMERING

Til sluttbehandling av planen innstiller administrasjonen på å vedta revidert alternativ 2 for felt S2, S3, B3 og B4 (Østerveien 30-40), men med endringer. For de øvrige delfeltene er det kommunens alternativ 1 som anbefales. Dette ligger nå inne i plankart og bestemmelser som fremmes til sluttbehandling. Planbeskrivelsen beskriver både det anbefalte planforslaget, og de ulike alternativene som er vurdert i løpet av planprosessen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at høydene og bebyggelsesstrukturene som ligger i alternativ 1 tar mer hensyn til naboene ved Lund torv samt planens hensikt om å legge til rette for et knutepunkt som bidrar til å binde sammen universitetsområdet på Gimle med Kvadraturen. Dette er detaljert begrunnet i punktene om de enkelte delfeltene.

Antall kjørefelt for biltrafikk reduseres. De frigjorte arealene brukes til buss og bedre plass til gående og syklende. Bussen får egne felt, og prioriteres på en helt annen måte enn i dag. Planforslaget vil bidra til et ryddigere trafikkbilde, der gående og syklende ivaretas bedre enn i dagens situasjon ved at gående og syklende er atskilt både langs Østerveien og Marviksveien. Over torvet må gående og syklende benytte samme areal, og syklende må tilpasse tempo etter gående. Det er ikke ønskelig med delt gang-/ sykkeløsning over torvet som innbyr til stor hastighet. Vi ønsker å lage en bysituasjon, og ønsker ikke å øke gatetverrsnittet ut over det som inngår i forslaget til plan. I tillegg til areal som reguleres til samferdselsformål, vil også ubebygde møbleringssone innenfor sentrumsformål inngå som en del av torvarealene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at planen legger til rette for en god bymessig utvikling av Lund torv. Området vil få mange nye beboere, herunder studenter, og et bedre tjenestetilbud. Buss, gange og sykkel prioriteres. Planen viser et grep som balanserer ønsket om utvikling nedfelt i «Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040» og tilstrekkelig tilpasning til området rundt. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at områderegulering for Lund torv vedtas.

Elin Aabel Bergland, 21.10.19

Punkt 208/19: Oversendelsesforslag kvartalslek Håmoen



Dato 12. november 2019
Saksnr.: 201916073-1
Saksbehandler Eirik Heddeland Martens

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Kvartalslekeplass Håmoen – Svar på oversendelsesforslag

Sammendrag

Ved behandling av reguleringsplan for Mosby oppvekstsenter ble det fattet følgende oversendelsesforslag: *Behov for kvartalslekeplass for Håmoen løses som egen sak av administrasjonen. By- og miljøutvalget ber administrasjonen vurdere å oppgradere kvartalslekeplassen på Tutlamoen, slik elevrådet ved Mosby Oppvekstsenter foreslår. (Enstemmig fra by- og miljøutvalget)*

Foranledningen er at reguleringsplan for Håmoen på Mosby (vedtatt 18.06.2014) hadde bestemmelser om at del av kvartalsleketilbud skal opparbeides innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole. Ved sluttbehandling av reguleringsplan for Mosby skole vedtok bystyret at det ikke skulle etableres kvartalslekeplass i skolegården.

Området rundt Håmoen er gjennomgått og det er ikke funnet andre aktuelle egnede arealer for kvartalslekeplass enn de alternativene som er redegjort for i saken. Ettersom de tidligere vurderte alternativene er blitt avvist gjennom tidligere vedtak, og Tutlamoen ligger for langt unna til å kunne fungere som en god kvartalslek for Håmoen, er Plan- og bygningssjefens anbefaling at egen kvartalslek til Håmoen ikke lar seg løse.

Det anbefales derfor at innbetalte bidrag til kvartalslek, avtalt i utbyggingsavtalen for Håmoen, betales tilbake. Utbygger har under forutsetning akseptert at innbetalte midler kan benyttes i området og i samråd med velforeningen. Forutsetningen er at pengene brukes på Håmoen boligområde og ikke andre steder.

Nærmiljøparken som etableres ved Mosby skole vil holde svært høy kvalitet og vil kunne brukes utenom skolens åpningstider. Denne vil antagelig være det viktigste leketilbudet for større barn på Håmoen. Plan- og bygningssjefen mener derfor at barn- og unges leketilbud vil være godt sikret innenfor gitte tidsrom. Ut over dette vil Håmoen stå uten et eget kvartalsleketilbud.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at saken løses ved at kommunen innleder samtaler med velforeningen om planlegging og gjennomføring av tiltak for å heve kvaliteten på lek og møteplasser på Håmoen ved hjelp av pengene som er innbetalt via utbyggingsavtalen.

Ny nærmiljøpark ved oppvekstsenteret og en opprusting av arealer inne på Håmoen vil samlet sett gi et godt tilbud for de nye beboerne på Håmoen.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget tar saken til orientering

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

BAKGRUNN FOR SAKEN

Ved behandling av reguleringsplan for Mosby oppvekstsenter fattet By- og miljøutvalget i møte 23.05.2019 og Bystyret i møte 19.06.2019 følgende oversendelsesforslag:

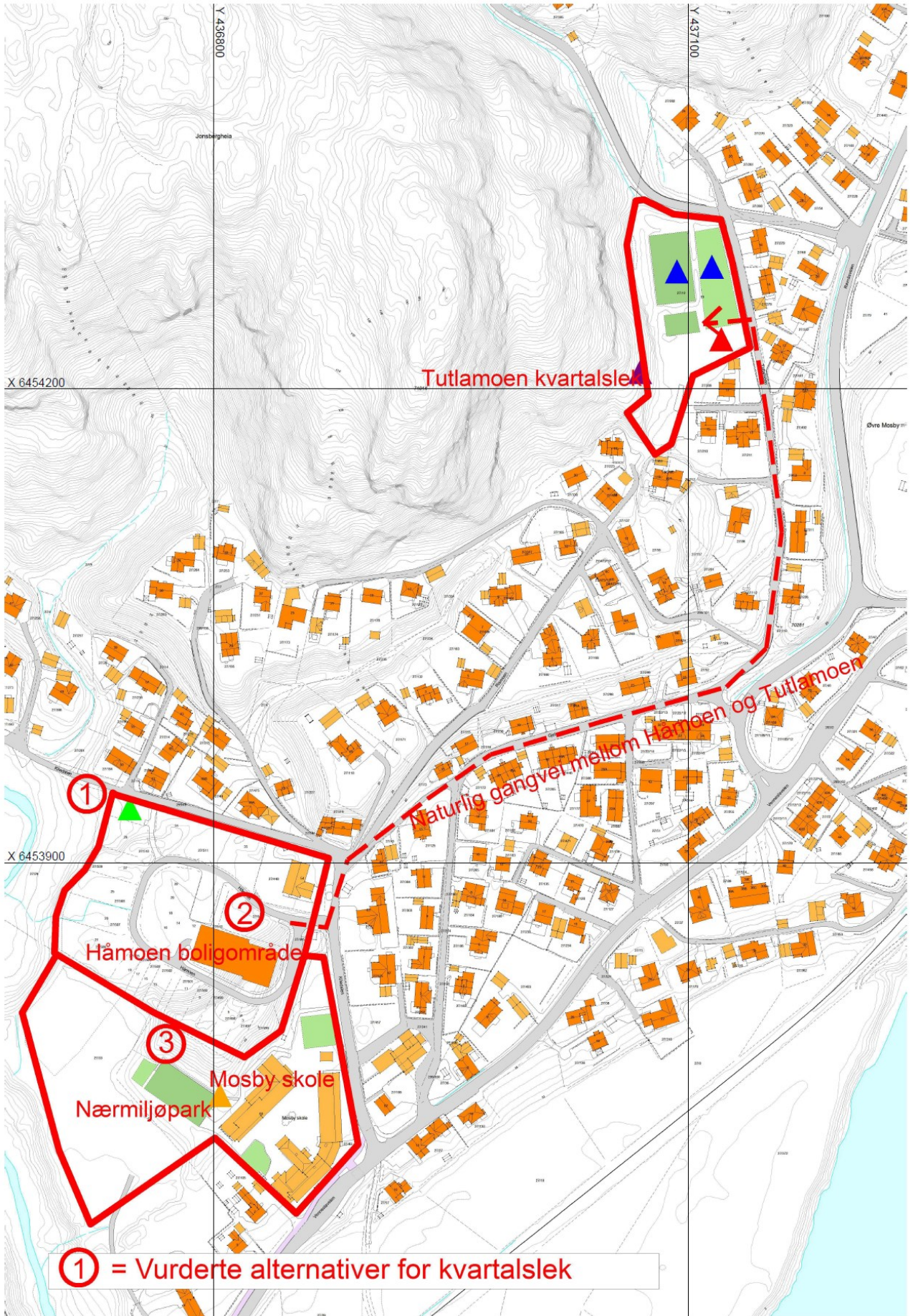
*Behov for kvartalslekeplass for Håmoen løses som egen sak av administrasjonen. By- og miljøutvalget ber administrasjonen vurdere å oppgradere kvartalslekeplassen på Tutlamoen, slik elevrådet ved Mosby Oppvekstsenter foreslår.
(Enstemmig fra by- og miljøutvalget)*

Kort oppsummert har saken følgende foranledning:

- Reguleringsplan for Håmoen på Mosby ble vedtatt av bystyret 18.06.2014. Planen inneholdt ca. 50 boliger fordelt på småhus, rekkehus og blokkleiligheter. Planen hadde egen sandlekeplass. Planen har bestemmelser om at kvartalsleketilbud skal opparbeides innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole.
- I inngått utbyggingsavtale for Håmoen er det avtalt at utbygger skal betale bidrag til etablering av kvartalsleketilbud på Mosby skole. Kommunen har i avtalen tatt på seg ansvaret for å bygge lekeplassen.
- Bystyret behandler sak om forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om lek (§ 9) i møte 31.05.2017, der det blant annet vedtas at Kvartalslekeplass ikke skal være en del av skolegårder. Fylkesmannen opphever vedtaket med henvisning til at dette må skje gjennom ending av kommuneplanen. Bystyret tar fylkesmannens opphevelse til orientering i møte 25.04.2018 og vedtar samtidig at intensjonen i vedtak av 31.05.2017 skal følges opp ved rullering av kommuneplanens arealdel.
- Spørsmålet om kvartalsleketilbud i reguleringsplan for Mosby skole ble en problemstilling i plansaken. Ved offentlig ettersyn vedtok by- og miljøutvalget at tre alternativer for kvartalek for Håmoen ble hørt. Ved sluttbehandling av reguleringsplanen i møte 19.06.2019 vedtok bystyret at det ikke skulle etableres kvartalslekeplass i skolegården. By- og miljøutvalget vedtok samtidig oversendelsesforslaget som nå besvares.

Opprinnelig vedtatt løsning for kvartalsleketilbud

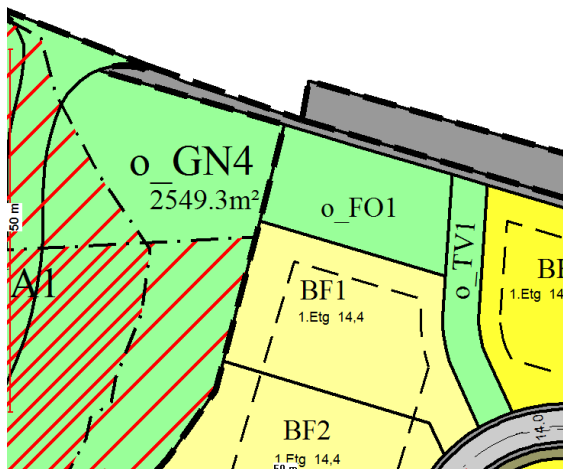
Kommuneplanen har krav om at: *Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det etableres/være etablert kvartalslekeplass/tilbud, med integrert sandleketilbud på minimum 2,25 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig.* Kommuneplanen sier videre at: *«Nærmiljøpark gjelder også som kvartalslek innen gitte avstandsgrenser for kvartalslekeplass/tilbud».* Dette er bakgrunnen for at det i reguleringsplan for Håmoen ble vedtatt at den nye nærmiljøparken som skal bygges som del av ny skole på Mosby skulle fungere som kvartalslekeplassestilbud for de nye boligene på Håmoen. Reguleringsplan for Håmoen har følgende bestemmelse: *Før det gis igangsettelsestillatelse til nye boliger skal det opparbeide deler av kvartalsleketilbud innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole.*



Alternativer for kvartalslek som tidligere er vurdert

Alternativene 1-3 under ble sendt på høring som del av planprosessen for Mosby skole. Formålet var å ivareta del av kvartalslek for Håmoen boligområde. Ingen av alternativene ble vedtatt gått videre med.

Alternativ 1 – utvidelse av eksisterende sandlek i Håmoen:



Gjeldende reguleringsplan

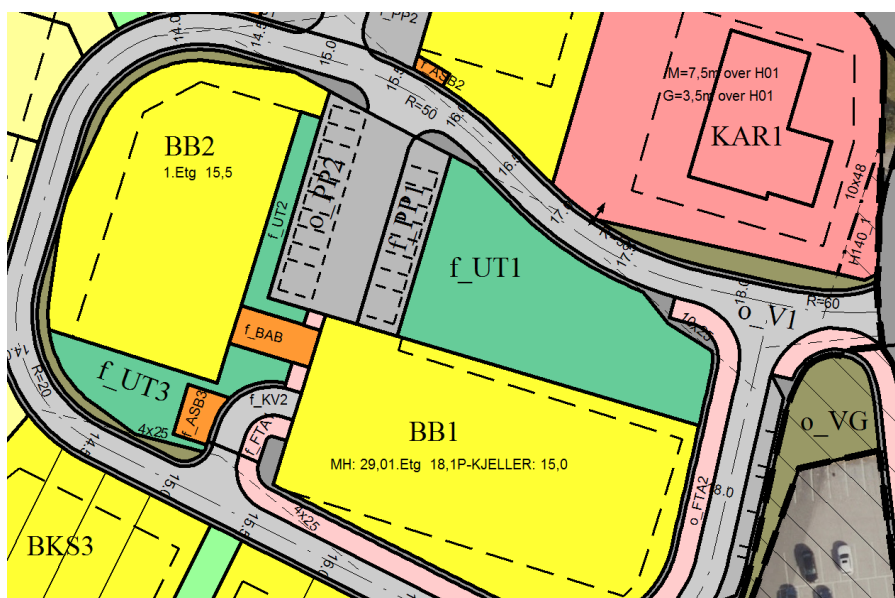


Orthofoto

o_FO1, nordvest i boligområdet, er en offentlig regulert og eiet sandlekeplass. Det ble vurdert å etablere en kvartalslekeplass i forlengelsen vest for denne, ned mot bekken. Det er mindre terrengforskjell her enn sørover langs bekken.

Lekeplassen ville ligge i randsonen til boligområdet. Ved denne løsningen bør det vurderes trafiksikkerhetstiltak i Kiledalen, som påpekt av naboer. Deler av lekeplassen ville trolig ligge innenfor flomsonen. Alternativet var ikke ønsket av noen av partene etter offentlig ettersyn.

Alternativ 2 – Et privat felles uteareal (f_UT1) innenfor Håmoen boligområde:



Utsnitt av Reguleringsplan for Håmoen boligområde

Alternativet innebar ny kvartalslekeplass i området f_UT1, som er på ca. 800 kvm, og regulert som privat felles uteoppholdsareal for alle boligene innenfor planområdet. Området ligger sentralt i området, i en svak helling og er opparbeidet med plen. Fylkesmannen, Miljøretta helsevern og elevrådet mener at dette er det beste alternativet. Gjeldende

bestemmelse i reguleringsplan for Håmoen: *Grøntområde "f_UT1, f_UT2 og f_UT3" er felles privat og utgjør en del av uteoppholdsarealene for boligområdene «BB1 og BB2», men er felles for alle boligene innenfor planområdet.*

Siden området ikke er offentlig, og er privat felles eid, ville en opparbeidelse måtte gjøres etter initiativ fra sameie. Området kunne blitt et godt supplement til allerede opparbeid sandlekeplass o_FO1, og framtidig skolegård. Arealet er mindre enn en tradisjonell kvartalslekeplass.

En gjennomføring ville bero på en stor grad av enighet blant eiere (beboere i de nærmeste boligene). Siden arealet ikke er i offentlig eie, og det er usikkert om dette alternativet i det hele tatt er mulig å gjennomføre. Det ble derfor ansett som uaktuelt.

Alternativ 3 – kvartalslekeplasstilbud innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole

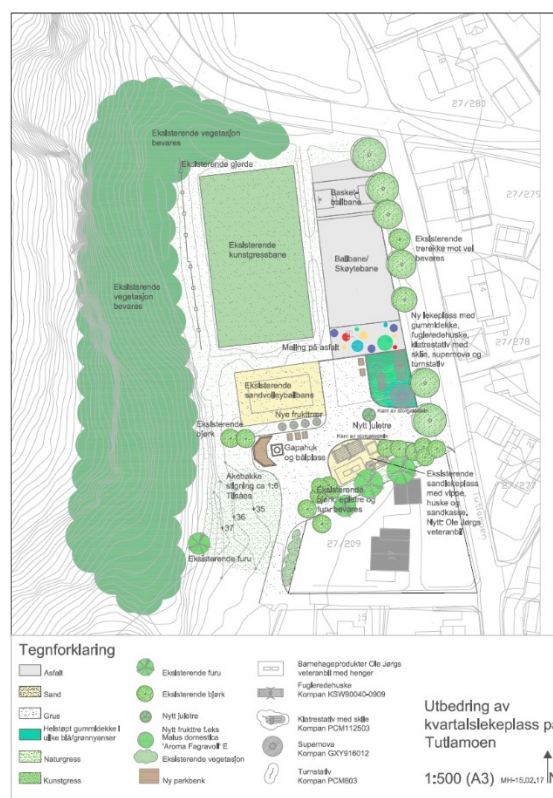
Det tredje alternativet var å etablere deler av kvartalsleketilbud innenfor nærmiljøpark ved Mosby skole i tråd med vedtatt reguleringsplan Håmoen boligområde og inngått utbyggingsavtale. I merknad fra Mosby Velforening står det at beboere i Håmoen boligområde er positive til at avsatte midler fra utbygging på Håmoen går inn i nærmiljøparken under forutsetning at lekearealet tilrettelegges med særlig tanke på atkomst, tilgjengelighet og bruk av barn fra Håmoen og at midler fra utbygging på Håmoen skal dokumenteres og gå tydelig frem hvilke tiltak som er gjort med ekstramidler fra boligfeltet Håmoen. Alternativet ble ikke vedtatt.

Vurdering av opprusting av Tutlamoen

Tutlamoen er en kommunalt eid kvartalslekeplass med sandlek, møteplass, balløkker og akebakke. Den ligger drøye 500m i luftlinje og ca 700 m nordøst for Håmoen målt langs korteste vei (langs Gjelsmoveien og Tutlamoen). Tutlamoen har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til kvartalslek. Det er vedtatt en utomhusplan i 2017 for oppgradering av Tutlamoen.



Flyfoto av Tutlamoen



Vedtatt utomhusplan for Tutlamoen

Deler av utomhusplanen er opparbeidet. Det gjelder sandvolley opparbeidet av velforeningen. Akebakke og gapahuk med bål plass er opparbeidet som rekkefølgekrav av utbygger i forbindelse med reguleringsplan for Ravnåsveien 6. Sandlekområdet er oppgradert av kommunen med nytt utstyr. Ballbane/basketbane er opparbeidet i forbindelse med «spadeklare prosjekter». Kvartalslekeområdet er foreløpig ikke opparbeidet. Dette ligger inne som forslag til et rekkefølgekrav i utkast til reguleringsplan for Ravnåsveien 5. Reguleringsplan for Ravnåsveien 5 er foreløpig ikke vedtatt.

Det er utfordringer med trafiksikkerheten for myke trafikanter på deler av strekningen mellom Håmoen og Tutlamoen. Veien består stort sett av smale boligveier uten fortau eller gang/sykkelvei. Et reguleringsarbeid for bedre atkomst for barn og unge mellom skolen og Tutlamoen pågikk i perioden 2002 – 2009. Den gang ble det arbeidet med å få til en snarvei over privat grunn. Dette arbeidet ble avsluttet på grunn av at man ikke fikk til enighet om kjøp av grunn, samt at Byutviklingsstyret ikke ønsket ekspropriasjon. Traseen langs offentlig vei ble den gang vurdert som: «... smal, stedvis bratt, uegnet som kombinert g/s- og bilvei og betydelig lengre en alternativet. Omfattende tiltak og eiendomsinngrep vil bli nødvendig for at dette kan bli en bra nok løsning.» Situasjonen er ikke vesentlig endret siden den gang. Kommuneplanen har et avstandskrav på maks 400 m til Kvartalslekeplass. Siden Tutlamoen ligger en del lengre unna, er det nok påregnelig at færre barn fra Håmoen vil benytte seg av et tilbud her.

Avstanden mellom Håmoen og Tutlamoen er lengre enn avstandskravet til kvartalslekeplass i kommuneplanen, og reell gåavstand langs vei er lang for barn i aktuell aldersgruppe. Det er også fra tidligere saker stilt spørsmålstegn ved trafiksikkerheten. Samlet sett så vurderer plan-, bygg- og oppmålingsetaten at den planmessige sammenhengen mellom utbyggingen av Håmoen og en kvartalslek på Tutlamoen er så vidt liten at det ikke kan forsvares å sette dette som et rekkefølgekrav. Dersom det ikke kan settes rekkefølgekrav, kan heller ikke kommunen bruke innbetalte bidrag fra utbyggingen av Håmoen til opprustning av Tutlamoen.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Området rundt Håmoen er gjennomgått og det er ikke funnet andre aktuelle egnede arealer for kvartalslekeplass enn de alternativene som er redegjort for i saken. Ettersom de tidligere vurderte alternativene er blitt avvist gjennom tidligere vedtak, og Tutlamoen ligger for langt unna til å kunne fungere som en god kvartalslek for Håmoen, er plan- og bygningssjefens anbefaling at egen kvartalslek til Håmoen ikke lar seg løse.

Det anbefales derfor at innbetalte bidrag til kvartalslek betales tilbake. Juridisk sett er det utbygger som er avtalepart og formell mottaker ved en eventuell tilbakebetaling. I praksis bør midlene tilfalle velforening på Håmoen siden det er beboerne selv som indirekte har betalt bidrag som del av tomtkostnadene, samt at det er de som ikke får kvartalsleketilbudet de etter reguleringsplan og utbyggingsavtale skulle hatt. Utbyggeren av Håmoen, Agderbygg, har uttalt følgende: «Som kjent var bidraget ment å være øremerket Håmoen og deres innbyggere. Agderbygg har ikke noe imot at man finner alternative løsninger og at kommunen går i dialog med velforeningen for å finne funksjoner til glede for området. Agderbygg godtar at kommunen innleder denne dialogen, men forutsetter at pengene brukes på fysiske tiltak på Håmoen, samt skal være informert om tiltakene som blir bestemt. Dersom ikke alle pengene benyttes kreves det at Agderbygg får tilbakebetalt det overskytende. Likeledes om pengene benyttes i andre områder enn tiltenkt skal Agderbygg få tilbakebetalt hele sitt bidrag. Gleder oss til å følge med i prosessen».

Plan- og bygningssjefen anbefaler at pengene brukes til planlegging og gjennomføring av tiltak for å heve kvaliteten på lek og møteplasser på Håmoen i samråd med velforeningen.

Plan- og bygningssjefen kan ikke anbefale at innbetalt bidrag brukes på å oppruste Tutlamoen siden denne ikke har tilstrekkelig planmessig sammenheng til å kunne settes som rekkefølgekrav til Håmoen, samt utbyggers forutsetning om anvendelse av midlene.

Nærmiljøparken som etableres ved Mosby skole vil holde svært høy kvalitet og vil kunne brukes utenom skolens åpningstider. Denne vil antagelig være det viktigste leketilbudet for større barn på Håmoen. Plan- og bygningssjefen mener derfor at barn- og unges leketilbud vil være godt sikret innenfor gitte tidsrom. Ut over dette vil Håmoen stå uten et eget kvartalsleketilbud.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten anbefaler at kommunen ved parkvesenet innleder samtaler med velforeningen om planlegging og gjennomføring av tiltak for å heve kvaliteten på lek og møteplasser på Håmoen.

Ny nærmiljøpark på skolen og en bruk av innbetalt bidrag til opprusting av arealer inne på Håmoen vil samlet sett gi et godt tilbud for de nye beboerne på Håmoen.

Eirik Heddeland Martens, 12.11.2019

Punkt 209/19: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 5.12.2019

Bilag

201910498-9Skjærbommen 195 - 8271 - dispensasjon for oppføring av balkong - klage på vedtak

Sørlandsparken - mindre endring av reguleringsplan 1095 og bebyggelsesplan 893B. Vedtak

Skibåsen 11-13 - mindre endring av reguleringsplan - høring

Varsel om endring av planavgrensning for småbåthavn Knarrevik-Rosenlund



Arkivsak-dok. 201900039-142
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
05.12.2019

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 5.12.2019

- 104/19 GNR 82 BNR 71, Skjærbommen 195 – dispensasjon for oppføring av ballkonge – klage på vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 5.11.19. Trykt vedlegg
- 105/19 Sørlandsparken – mindre endring av reguleringsplan 1095 og bebyggelsesplan 893B. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 13.11.19. Trykt vedlegg.
- 106/19 Skibåsen 11-13 – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 13.11.19. Trykt vedlegg.
- 107/19 Espelund – 39/7, 39/58, 39/74 og 39/88 – mindre endring av reguleringsplan – melding om vedtak i by- og miljøutvalget. Plan- og bygningssjefens skriv 19.11.19
- 108/19 Hånestangen – område B2, Lindåkerbakken – Nedre Hånes 19 gbnr 63/51 – mindre endring av bebyggelsesplan – melding om vedtak i by- og miljøutvalget. Plan- og bygningssjefens skriv 18.11.19.
- 109/19 Melding om endring av planavgrensning for småbåthavn Knarrevik/Rosenlund. Rambølls skriv 19.11.19. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær