



Dato 21. april 2023
Saksnr.: PLAN-21/04073-17
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

829 Kilura og 814 Kjeldeviga - endring av reguleringsplaner - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanene for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist revidert 30.03.2023, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd fremmer kommunen forslag om endring av reguleringsplanene for Kjeldevika, planid 814, og Kilura Flekkerøy planid 829.

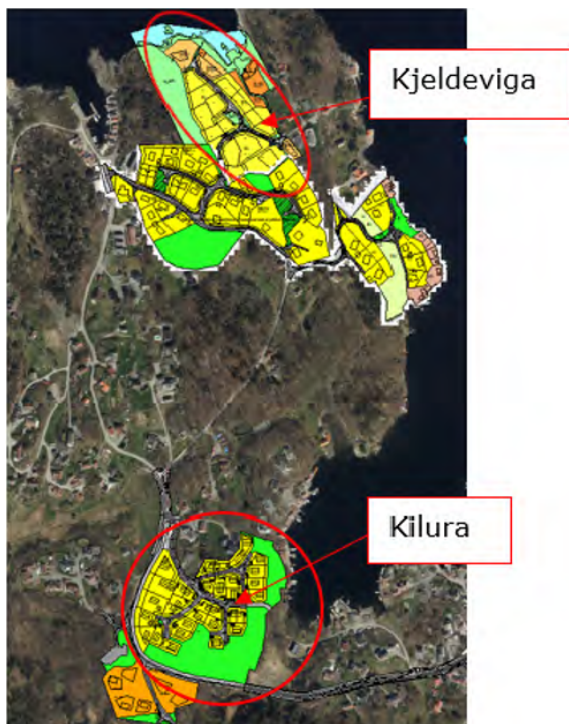


Fig. 1 – Oversiktskart

Reguleringsplanen for Kilura, Flekkerøy, ble vedtatt 12.06.2002, og reguleringsplanen for Kjeldeviga er vedtatt 06.03.2002. Begge reguleringsplanene har rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av sikker skolevei, før boligfeltene vist på kartet kan bygges ut. Kommunen har mottatt henvendelser fra grunneiere om at rekkefølgekravet ikke lenger er gyldig. Det vises bl.a. til at det er gått 21 år siden reguleringsplanene ble vedtatt, og at trafikksikker skolevei er ennå ikke etablert. For ordens skyld kan det opplyses at reguleringsplanene er av eldre dato, og er gyldige til nye planer vedtas. De innbefattes ikke av lovendringen i 2008, som angir at bygging må finne sted innen 10 år etter at planene er vedtatt.

Det er likevel slik at da det ble varslet oppstart av byggearbeider uten at rekkefølgekravet var oppfylt, ble det gjort en vurdering av rekkefølgekravenes gyldighet, hvor det fra kommuneadvokaten ble uttrykt tvil om gyldigheten av rekkefølgekravene, siden gang-sykkelvei ikke er etablert innen rimelig tid. By- og stedsutviklingsutvalget la derfor ned bygge- og deleforbud innenfor begge de nevnte reguleringsplanene i møte 03.09.2020. Hensikten med det midlertidige forbudet var behovet for en fornyet planmessig vurdering, der formålet er å avklare muligheten for å realisere trafikksikker trasé for gående, syklende og skolebarn, samt vurdere om vedtatte utbyggingsplaner kan/bør realiseres. Dersom et rekkefølgekrav skulle kjennes ugyldig vil områdene kunne bygges ut uten at sikker skolevei er sikret.

Kommunen har et ønske om å legge til rette for utvikling av de to vedtatte boligområdene, og starter av den grunn arbeidet med revidering av reguleringsplanene. Det planlegges ikke nye funksjoner eller ytterligere fortetting innenfor områdene, og endringen omhandler kun vurdering av rekkefølgekravene om sikker skolevei. Plan – og bygningssjefen mener det er svært viktig at ikke boligområdene bygges ut før sikker skolevei er på plass. Det foreslås derfor at rekkefølgebestemmelsene om sikker skolevei fornyes og at denne må på plass før boligfeltene bygges ut.

Kommunen har mottatt planforslag for nytt fortau/gang-sykkelvei på strekningen Skudeviga-Kilura fra Agder fylkeskommune. Kommunen opprunder videre snarvei fra Kilura og opp til planlagt planområde for plan 829 Kilura. Når fylkeskommunen har bygget gang-sykkelvei, vil sikker skolevei være ivarettatt for Kilura-planen. Videre har kommunen tidligere utarbeidet plan for fortau langs fylkesveien fra Kilura-planen og frem

til kryss med Andåsveien. Dersom dette blir etablert av private vil plan 814 Kjeldeviga ha sikker skolevei.

Endrete planer som nå fremmes til behandling har derfor kun endring av rekkefølgekravene. Kravet til sikker skolevei beholdes, men ordlyden presiseres.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Forslag til bestemmelser Kilura, sist revidert 30.03.2023
2. Forslag til bestemmelser Kjeldevika, sist revidert 30.03.2023
3. Reguleringsbestemmelser Kilura vedtatt 12.06.2022
4. Reguleringsbestemmelser Kjeldevika vedtatt 06.03.2022
5. Plankart Kilura datert 12.06.2002
6. Plankart Kjeldevika datert 06.03.2002
7. Plankart Vesterøya, fortau, sist revidert 08.02.2017
8. Innspill til oppstartsvarsel
9. Innspill med plan og bygg sin kommentar

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune, ved plan og bygg starter arbeid med endring av reguleringsplanene for Kilura med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og § 12-8.

Dagens situasjon

Planavgrensningene sammenfaller med eksisterende reguleringsplangrenser.

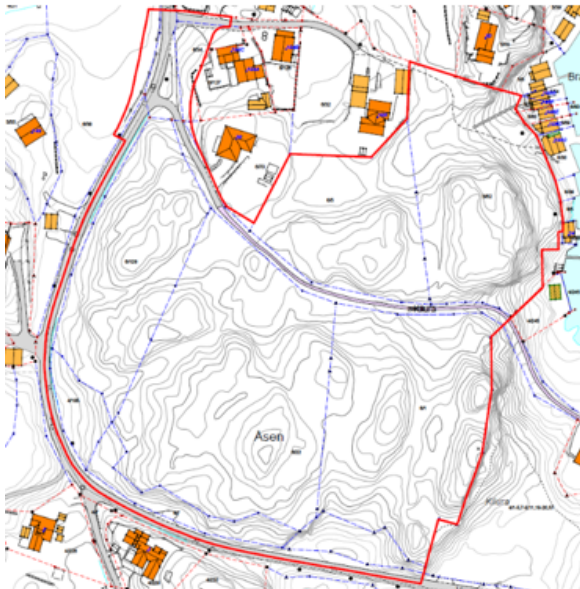


Fig. 2 – planavgrensning Kilura

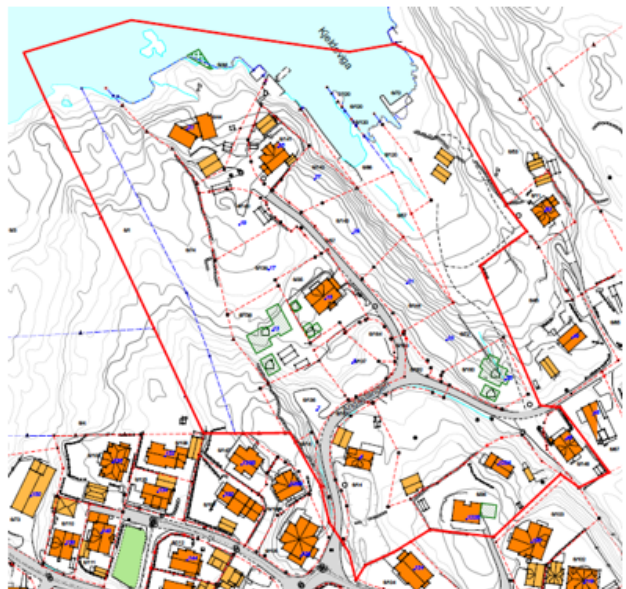


Fig. 3 – Planavgrensning Kjeldevika

Eiendommer innenfor reguleringsplanen for Kilura:

Gnr/ bnr: 4/7, 4/185, 4/245, 4/256, 5/5, 5/70, 5/78, 6/1, 6/5, 6/22, 6/30, 6/32, 6/33, 6/34, 6/38, 6/62, 6/69, 6/70, 6/83, 6/84, 6/85, 6/127, 6/129, 216/1, 216/2, 299/118.

Eiendommer innenfor reguleringsplanen for Kjeldevika:

Gnr/ bnr: 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/14, 6/35, 6/36, 6/44, 6/47, 6/57, 6/72, 6/74, 6/86, 6/120, 6/136, 6/137, 6/138, 6/139, 6/140, 6/141, 6/142, 6/143, 6/144, 6/146, 6/160, 6/161, 6/162, 6/163, 6/164.

Plan og bygg kan ikke se at endringene påvirker eiendomsforholdene.

Planenes innhold

Formålet med reguleringen er å sikre rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av sikker skolevei frem til de to boligområdene. Under arbeidet vil omfanget av rekkefølgebestemmelsene til sikker skolevei bli vurdert på nytt.

Arbeidet sees også i sammenheng med at Agder fylkeskommune har startet arbeid med å regulere gang-sykkevei/fortau på deler av strekningen på Vesterøya.

Forslag til endringer i rekkefølgebestemmelsene er markert med rødt under:

For Kilura endres bestemmelsene pkt. 2.0. Det legges inn et nytt pkt. 7 som angir at «Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer» og et pkt. 8 som sier at «Før det gis igangsettingstillatelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer». Bestemmelsen om gang- og sykkelvei/ fortau blir pkt. 9, og foreslås som følger «Før feltet kan bygges ut skal gang- og sykkelvei/fortau fra Skudeviga frem til Kiluraveien nord ved Kjære være ferdigstilt. Belysning langs Kiluraveien skal forsterkes».

For Kjeldevika endres bestemmelsene pkt. 6.0 nr. 3,4 og 5:

Tidligere pkt. 4 blir nå pkt. 3. Det legges inn et nytt pkt. 4 som angir at «Før det gis

igangsettingstillatelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer». Bestemmelsen som omhandler skolevei legges inn som pkt. 5, og lyder som følger: «Før feltet kan bygges ut skal gang- og sykkelvei/ fortau fra Skudeviga frem til Kiluraveien nord ved Kjære være ferdigstilt. Belysning langs Kiluraveien skal forsterkes. Videre skal det etableres fortau langs fylkesveien i fra adkomstvei til boligbebyggelsen innenfor reguleringsplanen for Kilura med Plan ID 829, og frem til krysset ved Andåsveien i tråd med reguleringsplanen for FV 8 – Vesterøya – fortau – Kilura med Plan ID 1430».

Bestemmelsene endres med dette i fra sikker skolevei som er en noe diffus beskrivelse, til konkrete tiltak på hva som skal gjøres.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

I kommuneplanen er områdene avsatt til bebyggelse og anlegg (boligformål).

I reguleringsplanen for Kjeldeviga, vedtatt i 2002, er områdene regulert til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Planen har denne rekkefølgebestemmelsen: *Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger trafiksikker skolevei.*

I reguleringsplanen for Kilura, vedtatt i 2002, er området regulert til boligbebyggelse. Planen har denne rekkefølgebestemmelsen: *Gang- og sykkelvei/fortau fra Fløybakken frem til Kiluraveien ved Kjære må ferdigstilles, før feltet kan utbygges. Kiluraveien fra østlig grense i 4/109 frem til regulert kjørevei i planen skal være ferdig opparbeidet som sikker skolevei før feltet kan utbygges.*

Andre aktuelle saker i området

Agder fylkeskommune har varslet oppstart av planarbeid for ny gang- og sykkelvei/fortau i fra Skudeviga til Andåsveien. Fortauet skal bygges i 2 byggetrinn, og detaljreguleringsplan for første trinn i fra Skudeviga til Kilura er nå til behandling hos kommunen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 31.08.2022 med frist 08.10.2022. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av plan og bygg i eget vedlegg.

Ekstern medvirkning

Ettersom saken kun omhandler en presisering av rekkefølgebestemmelsene, har vi ikke sett det nødvendig å gjennomføre ny ekstern medvirkning. Det skal understrekes at det i tidligere prosesser har vært gjennomført medvirkning med skoler.

Intern medvirkning

Saken har vært til behandling i samarbeidsgruppen. Det foreligger ingen uenigheter i administrasjonen.

Det skal imidlertid opplyses at barn og unges representant påpekte at den private Andåsveien er smal og at barn/unge opplever den som noe utrygg når det kommer biler. Ingeniørvesenet oppfordres til å se på eventuelle tiltak som begrenser trafikk på denne vegen i sin trafiksikkerhetsplan.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er fra kommunens side et ønske om å legge til rette for utbygging av de to boligområdene som har rekkefølgekrav om sikker skolevei. Kommunen v/ingeniørvesenet har startet arbeidet med å forsterke belysningen langs Kiluraveien gjennom planområdet og frem til fylkesveien, slik at deler av rekkefølgekravet snart er oppfylt. Agder Fylkeskommune regulerer gang- og sykkelvei/fortau i fra Skudeviga til Kilura, og det er bevilget midler til gjennomføringen.

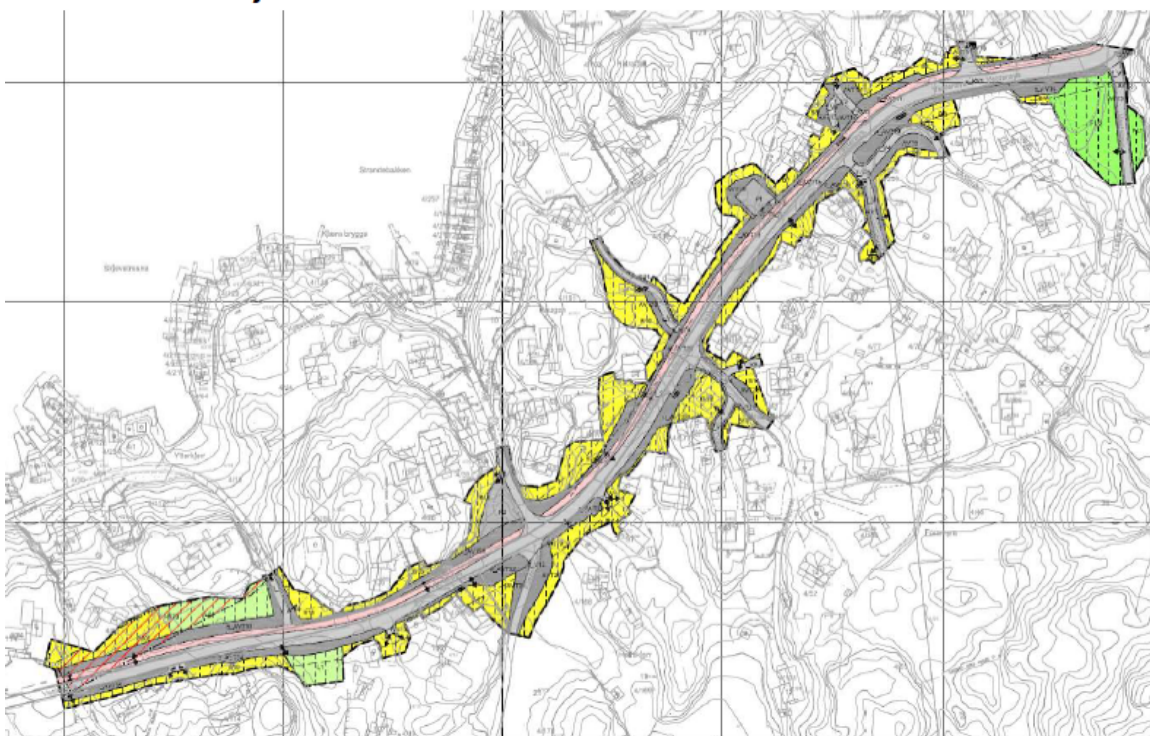


Fig. 4 – forslag til plankart for ny GS vei/ fortau fra Skudeviga til Kilura

Det er riktignok ikke bevilget tilstrekkelig med midler enda, men oppfylld av rekkefølgekravet er innen rekkevidde. Dette betyr at boligområde på Kilura kan realiseres innen rimelig tid.

For Kjeldevika må det i tillegg til dette realiseres et fortau i fra innkjøringen til boligfeltet på Kilura og frem til krysset ved Andåsveien. Etter plan og bygg sin vurdering er også dette feltet i ferd med å kunne realiseres. Det krever at de private utbyggerne realiserer rekkefølgekravet for fortauet vist i utsnittet under.

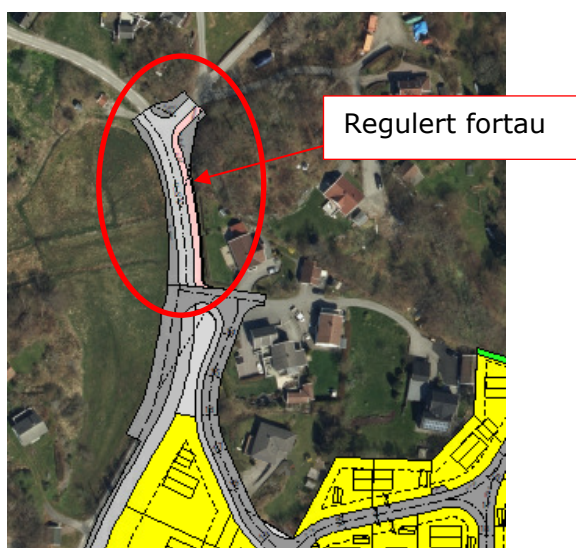


Fig 5 – Regulert fortau

Plan og bygg har gjort en ny vurdering av de to reguleringsplanene, og kun funnet det nødvendig å presisere rekkefølgekravene i forhold til skoleveien. Øvrig deler av planene stadfestes uten endringer.

Barn og unges interesser

Etablering av ny gang- og sykkelvei, gir økt trafiksikkerhet, og vil bedre forholdene for barn- og unge. Plan- og bygg mener at skolevei må være sikret før utbygging, for at barn- og unges interesser skal være ivaretatt.

Universell utforming

Snarveien i fra Kilura til Anderåsen er bratt og tilfredsstillende ikke kravene til universell utforming. Det anses likevel som tilstrekkelig å legge denne til grunn for oppfyllelse av rekkefølgekravene. Denne vurderingen lå også til grunn ved vedtak av planen for Kilura i 2002.

Klima- og miljøkonsekvenser

Endringen omhandler kun en presisering av rekkefølgekravet om sikker skolevei, og får ingen konsekvenser med hensyn til klima og miljø.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Endringen omhandler kun rekkefølgebestemmelsene, og vi kan ikke se at endringsforslaget får konsekvenser mht. naturmangfold.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved ingeniørvesenet vil ha utgifter til vedlikehold på Kilura strekningen som er på 500m. Det foreslås å gi kommunalt tilskudd til sommervedlikehold og at kommunen påtar seg vintervedlikehold og drift av veilys. Gangveien vil ha kommunalt vedlikehold. Kostnadene er anslått til ca. 60.000 (2022-priser) pr år for drift av kommunalteknisk infrastruktur.

Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppvekst har rapportert inn en potensiell innsparing når skyss for farlig skolevei faller bort. Det er pr. i dag 25 elever på 2.-4 trinn det faktureres skoleskyss for. Uten at det foreligger helt konkrete tall, så er det anslått en besparelse på ca. 2-300000.

Oppsummering

Trafiksikker skolevei er viktig å ivareta. Endringene ivaretar nå dette ved at rekkefølgekravene er presisert og omhandler tiltak som er gjennomførbare, samt at det nå er tatt en fornyet stilling til rekkefølgekravet. Rekkefølgekravet kan etableres innen rimelig tid.

Plan og bygg anbefaler at endring av detaljreguleringsplan for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist datert 01.03.2023, legges ut til offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 12.04.2023