

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 10-12-2020

Møtedato Torsdag d. 10. december 2020 kl. 09:00

Møtested Søgne rådhus Tangvall

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 26.11.20.....	3
Møtedokumenter.....	5
Prestvikveien 38 - 152/1217 - Avslag på søknad om dispensasjon for anleggelse av flytebrygge.....	15
Tobienborg låve - endring av plan. Sluttbehandling.....	18
Vige havnevei 36 - 47/64, politisk behandling- Dispensasjon fra plankrav for hovedombygging/utvi	37
Dvergsnessvingen 2, politisk behandling.....	40
Pålsnesveien 24 B, GB 416/327, Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig.....	42
1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - fastsettelse av planprogram.....	52
Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.....	58
Oppfølging av verbalvedtak om næringsplan for primærnæringene.....	62
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.12.20.....	65

Sak 151/20: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 26.11.20

Vedlegg

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 26.11.20



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020001368
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	151/20

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 26.11.20

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 151/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 26.11.20.
(Enst.)

11.12.2020

Sak 2020001368-101: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 10.12.2020



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 10.12.2020
Sted: Søgne rådhus Tangvall
Behandlede saker: 151/20-160/20
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 16.15
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Lene Jakobsen (DEM) for
Charlotte Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Makvan Kasheikal (DEM)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesaksleder
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretær

Dessuten møtte:

Tone Mjåland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Befaringer:

Odderøya renseanlegg
Sak 153/20, 154/20 og 156/20 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

- Informasjon om utkast til planprogram for kommeplanens arealdel v/Marit Eik
- Fjerning av parkering/oppfølging av gatebruksplan v/Gro Solås

151/20 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 26.11.20
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 26.11.20.
(Enst.)

152/20 Prestvikveien 38 - 152/1217 - Avslag på søknad om dispensasjon for anleggelse av flytebrygge
(ark.nr. 2020085711)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Sak 152/20 utsettes til saken om flytebrygge på naboeiendommen skal behandles, den er nå til behandling i administrasjonen. Begge sakene bør sees under ett og behandles på samme tidspunkt. By- og stedsutviklingsutvalget vil be naboene å fremme et omforent prosjekt.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon som omsøkt for anleggelse av flytebrygge. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Statlig myndighet har frarådet dispensasjonen. Lovens vilkår for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen er ikke til stede. I medhold av pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 godkjennes rammesøknad for rehabilitering av eksisterende betongbrygge.»

Senterpartiet fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Sak 152/20 utsettes til saken om flytebrygge på naboeiendommen skal behandles, den er nå til behandling i administrasjonen. Begge sakene bør sees under ett og behandles på samme tidspunkt. By- og stedsutviklingsutvalget vil be naboene å fremme et omforent prosjekt.»

Voteringer:

Utsettelsesforslag fra SP ble enstemmig vedtatt.

153/20 Tobienborg låve - endring av plan. Sluttbehandling.
(ark.nr. 2020008122)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tobienborg, med plankart og bestemmelser datert 17.11.20.
(Enst)

På bygg BKB «Takareal som ikke brukes til fordrøyning, andre tekniske innretninger eller terrasse skal i størst mulig grad benyttes til fornybar energiproduksjon eller grønne tak.
(6/5)

Utvikler holder kontakt med Oddemarka skole og Steinerskolen underveis i byggeperioden for å ha en dialog om hvordan hensynene til skolebarnas ferdsel i området er ivaretatt. Dette rapporteres til kommunen. I tillegg gis det fra kommunen informasjon til de nevnte skolene om hvordan de raskt kan rapportere om eventuelle farlige hendelser.
(Enst)

Forslag:

SV, MDG og Venstre fremmet følgende fellesforslag:

- «1. Antall parkeringsplasser reduseres til 0,5 per boenhet.
2. På bygg BKB «Takareal som ikke brukes til fordrøyning, andre tekniske innretninger eller terrasse skal i størst mulig grad benyttes til fornybar energiproduksjon eller grønne tak»

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:

«Utvikler holder kontakt med Oddemarka skole og Steinerskolen underveis i byggeperioden for å ha en dialog om hvordan hensynene til skolebarnas ferdsel i området er ivaretatt. Dette rapporteres til kommunen. I tillegg gis det fra kommunen informasjon til de nevnte skolene om hvordan de raskt kan rapportere om eventuelle farlige hendelser.»

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tobienborg, med plankart og bestemmelser datert 17.11.20.»

Voteringer:

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt
Fellesforslag pkt. 1 falt med 8 stemmer mot 3 (V/MDG/SV),
Fellesforslag pkt. 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer
(H/KRF/DEM/FRP/UAVH)
Forslaget fra barn og unges representant ble enstemmig vedtatt.

154/20 Vigje havnevei 36 - 47/64, politisk behandling- Dispensasjon fra plankrav for hovedombygging/utvidelse av lagerbygg
(ark.nr. 2020015058)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Dispensasjon vil etter en konkret vurdering kunne vanskeliggjøre den senere planleggingen og utbyggingen av ny E18/E39 ved Kristiansand.

Utvalget ber om å bli orientert om fremdriftsplan og avgjørelse av Nye Veier angående Ytre Ringvei så snart som mulig i 2021. Utvalget ber om å få forelagt en ny sak om dispensasjon så snart trasévalg er avgjort, og stiller seg positive dersom trasé ikke går inn på eiendommen.
(10/1)

Forslag:

V, AP, H, KRF, SP, SV og UAVH fremmet følgende fellesforslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Dispensasjon vil etter en konkret vurdering kunne vanskeliggjøre den senere planleggingen og utbyggingen av ny E18/E39 ved Kristiansand.

Utvalget ber om å bli orientert om fremdriftsplan og avgjørelse av Nye Veier angående Ytre Ringvei så snart som mulig i 2021. Utvalget ber om å få forelagt en ny sak om dispensasjon så snart trasévalg er avgjort, og stiller seg positive dersom trasé ikke går inn på eiendommen.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger, i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Området er allerede utbygget, og tiltaket vil ikke gi et vesentlig større fotavtrykk i området enn dagens bebyggelse. Ergo blir hensynet bak planen ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltakshaver har ventet i minst 15 år på avklaringer i forhold til annet planarbeid i området. Det oppfattes som urimelig å nok en gang forutsette at tiltakshaver skal vente på nye prosesser på overordnet nivå. På bakgrunn av dette vurderes fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med 10 stemmer, mens plan- og bygningssjefens innstilling fikk 1 stemme (MDG).

MDGs forslag falt med 9 mot 2 stemmer (MDG/UAVH)

MDG fremmet følgende protokolltilførsel:

MDG ønsket å stemme imot både forslaget fra Venstre mfl og administrasjonens forslag i saken om Vige havnevei. Vi beklager at voteringsordningen gjorde at det ikke ble mulig.

155/20 Dvergsnessvingen 2, politisk behandling
(ark.nr. 2020098120)

By- og stedsutviklingsutvalget vedtak:

Saken utsettes med ny befaring til senere møte.
(Enst)

156/20 Pålunesveien 24 B, GB 416/327, Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig
(ark.nr. 2020083937)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Påluneset § 2 7. ledd 1. pkt om takform på hovedhus, med bakgrunn i plan- og bygningsloven paragraf 19-2. Hensynet bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon. Et nytt hus med saltak vil frata naboene sol- og utsiktsforhold, et flatt tak vil være mindre ruvende og hensynta nabolaget. Samtidig vil et flatt tak gjøre at ny bebyggelse virker mindre dominerende fra sjøsiden. Det er også nylig gitt tillatelse til nytt bygg med flatt tak på andre siden av bukten.
(Enst)

Forslag:

FRP, H, AP, DEM, KRF, DEM, SV, SP og UAVH fremmet følgende fellesforslag:
«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Påluneset § 2 7. ledd 1. pkt om takform på hovedhus, med bakgrunn i plan- og bygningsloven paragraf 19-2. Hensynet bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene er større enn ulempene ved å innvilge dispensasjon. Et nytt hus med saltak vil frata naboene sol- og utsiktsforhold, et flatt tak vil være mindre ruvende og hensynta nabolaget. Samtidig vil et flatt tak gjøre at ny bebyggelse virker mindre dominerende fra sjøsiden. Det er også nylig gitt tillatelse til nytt bygg med flatt tak på andre siden av bukten.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Påluneset § 2 7. ledd 1. pkt om takform på hovedhus.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

157/20 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - fastsettelse av planprogram
(ark.nr. 2020078872)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Kvartal 71, detaljregulering, datert 20.11.20.
(Enst.)

Rapport om barnefattigdom i Kristiansand kommune skal også legges til grunn i utredningen av boligbehov for ulike befolkningsgrupper i planbeskrivelsen.
(Enst.)

Det skal også utredes et alternativ med en parkeringsdekning på 0,25 per boenhet i planbeskrivelsen.
(6/5)

Hensyn til utvidelsesmuligheter for Todda skole skal utredes. Gjenbruk av eksisterende betongbygg fra før krigen til bolig, næring og/eller kontorbygg skal utredes.
(Enst.)

Forslag:

SV fremmet følgende forslag i 2 punkter:

1. Rapport om barnefattigdom i Kristiansand kommune skal også legges til grunn i utredningen av boligbehov for ulike befolkningsgrupper i planbeskrivelsen.
2. Det skal også utredes et alternativ med en parkeringsdekning på 0,25 per boenhet i planbeskrivelsen.

MDG fremmet følgende forslag i 2 avsnitt:

«Hensyn til utvidelsesmuligheter for Todda skole skal utredes. Gjenbruk av eksisterende betongbygg fra før krigen til bolig, næring og/eller kontorbygg skal utredes.»

«Lekeplassen i St. Hans gate med akebakke skal bevares. Innkjøring til p-kjeller kan ikke ligge i de smale gatene Lømslands vei eller St.Hans gate.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Kvartal 71, detaljregulering, datert 20.11.20.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

SVs forslag pkt 1 ble enstemmig vedtatt

SVs forslag pkt 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H/DEM/KRF/FRP/UAVH)

MDGs forslag 1. avsnitt ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag, 2. avsnitt følger saken uten votering.

158/20 Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer
(ark.nr. 2020100413)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Formannskapet vedtar revidering av «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.
(Enst.)
2. Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og stedsutviklingsutvalget.
(Enst.)

Pkt. 2.3:

1. Alt avfall skal kildesorteres
(Enst.)

2. Ved alle større arrangementer kreves miljøsertifisering, og miljørapport etter arrangement.
(10/1)

3. For mindre arrangementer rapporteres det etter sjekkliste.
(10/1)

4. Det oppfordres om bruk av utslippsfri transport på arrangementer i Kvadraturen og dens randsoner, inkludert Odderøya f.o.m. 2022.
(7/4)

5. All bruk av engangsartikler skal begrenses, fra og med 2022 er kun nedbrytbare artikler tillatt.
(9/2)

Pkt. 3.1:

Bjørneboes plass: Tidsbegrensing/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

Skippergata: Tidsbegrensning/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

(9/2)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Formannskapet vedtar revidering av «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer»
2. Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og stedsutviklingsutvalget»

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:

«Ved søknad om og innvilgelse av bruk av offentlige uterom til arrangementer skal det gjøres en vurdering av hvordan arrangementet påvirker barns bruk av området. For uterom som i stor grad brukes av barn er det viktig at arrangementer tilpasses eksisterende bruk best mulig, og ikke legger begrensninger på barns bruk i stor grad over tid.»

Venstre fremmet følgende forslag:

Likelydende fra kultur:

«Pkt. 2.3:

1. Alt avfall skal kildesorteres
2. Ved alle større arrangementer kreves miljøsertifisering, og miljørapport etter arrangement.
3. For mindre arrangementer rapporteres det etter sjekkliste..
4. Det oppfordres om bruk av utslippsfri transport på arrangementer i Kvadraturen og dens randsoner, inkludert Odderøya f.o.m. 2022
5. All bruk av engangsartikler skal begrenses, fra og med 2022 er kun nedbrytbare artikler tillatt.

Pkt. 3.1:

Bjørneboes plass: Tidsbegrensing/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

Skippergata: Tidsbegrensning/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

I tillegg:

Pkt 3.1 «oversikt over arrangementsområder» gjøres følgende endringer på tidsbegrensning/alkoholservering:

Tresse: fra kl 12.00

Torvet - nedre del: fra kl 12.00

Gater kulturaksen: fra kl 12.00»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Venstres forslag:

Pkt. 2.3

1. Enstemmig vedtatt

2. Vedtatt med 10 mot 1 stemmer (FRP)
 3. Vedtatt med 10 mot 1 stemmer (FRP)
 4. Vedtatt med 7 mot 4 stemmer (H/DEM/FRP/UAVH)
 5. Vedtatt med 9 mot 2 stemmer (FRP/UAVH)
- Pkt. 3.1
 Vedtatt med 9 mot 2 stemmer (KRF/SP)
 Tillegg til pkt. 3.1 falt med 6 mot 5 stemmer (H/DEM/FRP/V/UAVH)
 Forslag fra Barn og unges representant følger saken uten votering.

159/20 Oppfølging av verbalvedtak om næringsplan for primærnæringene
 (ark.nr. 2020105864)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Primærnæringene (blå og grønn) inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan.
2. For å ivareta verbalforslagets intensjon bes administrasjonen ta initiativ til et prosjekt sammen med aktuelle aktører og finansiører for å kartlegge næringens potensiale, som kan gi flere arbeidsplasser i næringen, og et større mangfold av nærproduserte matvarer.
3. Det bes om en oversikt over kommunale innkjøp av nærprodusert mat. (Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Kommunedirektøren anbefaler at verbalvedtaket følges opp ved at tiltak knyttet til primærnæringene inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan og at det ikke igangsettes arbeid med å utarbeide egen/egne planer for primærnæringene.»

Høyre, KRF og SP fremmet følgende fellesforslag:

1. «Primærnæringene (blå og grønn) inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan.
2. For å ivareta verbalforslagets intensjon bes administrasjonen ta initiativ til et prosjekt sammen med aktuelle aktører og finansiører for å kartlegge næringens potensiale, som kan gi flere arbeidsplasser i næringen, og et større mangfold av nærproduserte matvarer.
3. Det bes om en oversikt over kommunale innkjøp av nærprodusert mat.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

160/20 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.12.20
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Parksjefen gav en kort orientering om status for stupetårnet i Bertes.

Byutviklingsdirektøren informerte om batterifabrikken.
Møtet ble lukket ihht kommunelovens §11 – 5b.

Møtet hevet.

Sak 152/20: Prestvikveien 38 - 152/1217 - Avslag på søknad om dispensasjon for anleggelse av flytebrygge

Vedlegg

Søknad

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Rehabilitering av brygge

Merknad fra naboer

Kommentar til merknad

Uttalelse Fylkesmannen i Agder

Uttalelse Kristiansand Havn KF



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020085711
Saksbehandler Lise Grundeland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	152/20

PRESTVIKVEIEN 38 - 152/1217 - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR ANLEGGELSE AV FLYTEBRYGGE

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 152/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Sak 152/20 utsettes til saken om flytebrygge på naboeiendommen skal behandles, den er nå til behandling i administrasjonen. Begge sakene bør sees under ett og behandles på samme tidspunkt. By- og stedsutviklingsutvalget vil be naboene å fremme et omforent prosjekt.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon som omsøkt for anleggelse av flytebrygge. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Statlig myndighet har frarådet dispensasjonen. Lovens vilkår for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen er ikke til stede. I medhold av pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 godkjennes rammesøknad for rehabilitering av eksisterende betongbrygge.»

Senterpartiet fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Sak 152/20 utsettes til saken om flytebrygge på naboeiendommen skal behandles, den er nå til behandling i administrasjonen. Begge sakene bør sees under ett og behandles på samme tidspunkt. By- og stedsutviklingsutvalget vil be naboene å fremme et omforent prosjekt.»

Voteringer:

Utsettelsesforslag fra SP ble enstemmig vedtatt.

11.12.2020

Sak 153/20: Tobienborg låve - endring av plan. Sluttbehandling.

Vedlegg

Vedtak byst, 27012021, Sak 5/21, Tobienborg låve - endring av plan. Sluttbehandling.

02 Bestemmelser datert 17.11.20

01 Endret plankart datert 17.11.20

04 illustrasjoner

06 Gjeldende reguleringsplan

07 Gjeldende bestemmelser

05 Sol- og skyggestudie revidert

03 Planbeskrivelse datert 19.11.20



Dato 27. november 2020
Saksnr.: PLAN-20/01841-32
Saksbehandler Fredrik Sund
Godkjent av Ragnar Evensen

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

10.12.2020
27.01.2021

Tobienborg låve - endring av plan. Sluttbehandling.

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Tobienborg, med plankart og bestemmelser datert 17.11.20.

Sammendrag

Gjeldende plan tillater nybygg Tobienborg gård, sentralt på Lund. Den tillater å rive en gammel låve med tilbygg, for å bygge leiligheter eller kontorer.

Denne endringen fastsetter antall boenheter som kan bygges, og tillater økt høyde og areal for et nybygg. Det gamle hovedhuset med stabbur skal fortsatt bevares, slik gjeldende plan sier. Utearealer beholdes stort sett som i dag, og parkering skal legges under bakken.

Sentrale problemstillinger har vært å videreføre det bevaringsverdige gårdsanlegget på en god måte. Det har også vært viktig å opprettholde naboers solforhold. Planen er derfor justert noe etter høringen, og etter møter med naboer.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

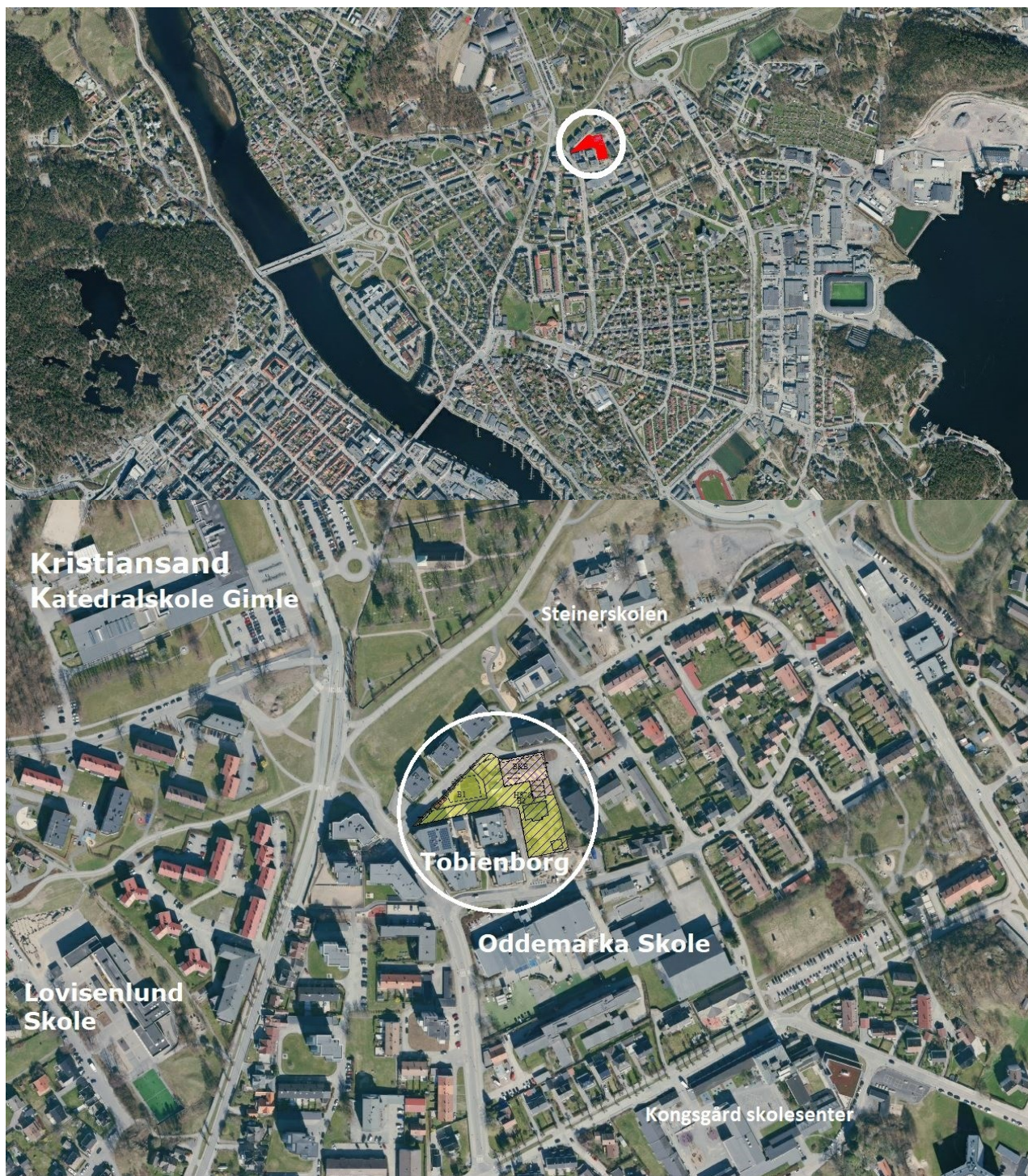
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

1. Endret plankart, 17.11.20
2. Endrede bestemmelser, sist datert 17.11.20
3. Planbeskrivelse, sist datert 19.11.20
4. Illustrasjoner
5. Sol- og skyggestudie
6. Gjeldende reguleringsplan
7. Gjeldende bestemmelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll AS fremmet planforslaget på vegne av Tobienborg Låve AS. Endringen innebærer å legge til rette for et nytt leilighetsbygg i tre etasjer, med 27 boenheter, uteareal, og å legge parkering i kjeller under bygget. Den gjeldende planen tillater allerede et nybygg der det står en gammel låve i dag. Det kan benyttes til bolig, forretning eller kontorer. I tillegg kan eneboligen Tryms vei 4 bebygges med 4 boenheter. Planområdet ligger på Tobienborg, sentralt på Lund, like ved Oddemarka Skole. Planområdet er markert under:



Dagens situasjon

Planendringen gjelder for to eiendommer hvor det i dag står en stor låve og et hovedhus, med et mellombygg som forbinder de to. I reguleringsplanen er de felt BKB og B2. Hovedhus og stabbur er bevaringsverdige, og skal bestå. Her er dagens bebyggelse, sett fra nord ved Tryms vei.



I tillegg kommer eiendommen Tryms vei 4, som i planen er felt B1. I dag står det en enebolig der, og eiendommen er regulert til firemannsbolig. Det skal ikke endres. Se foto under, sett fra Tryms vei.



Dagens bebyggelse:
Hovedhuset



Mellombygget



Låven sett fra Tryms vei



Bebyggelsen sett fra p -plass i øst.



Her er planområdet med feltkoder vist i skråfoto:



Felt B1 er boligen ved Tryms vei, felt BKB omfatter den gamle låven og mellombygget. Felt B2 omfatter det bevaringsverdige hovedhuset, med hagen foran.

Nærområdet har gjennomgått en betydelig opprusting og transformasjon de siste årene. Trafikken er lagt om, det er etablert full sykkelekspressveistandard, nye gangveier, kvartalslekeplass og trygg skolevei. Det meste av parkeringsplasser i nærområdet er lagt til anlegg under bakken, som bidrar til at strøket har beholdt et relativt grønt og stille preg. St. Olavs vei er kraftig rustet opp for myke trafikanter som en del av byutviklingsprosjektene. Busstoppet Oddemarka ligger like ved (øverst i bildet over). Stoppet er sentralt på bussens metroakse, med hyppige avganger og de fleste ruter passerer.

Mellom planområdet og St. Olavs vei ligger de fire teglblokkene «Tobienborg hage» med 71 boenheter, som stod ferdig i 2019. St. Olavs vei har nylig blitt oppgradert til en tryggere (skole)vei med separert gang- og sykkelvei. Se foto under. Planområdet ligger i bildet under bakenfor «Tobienborg hage».

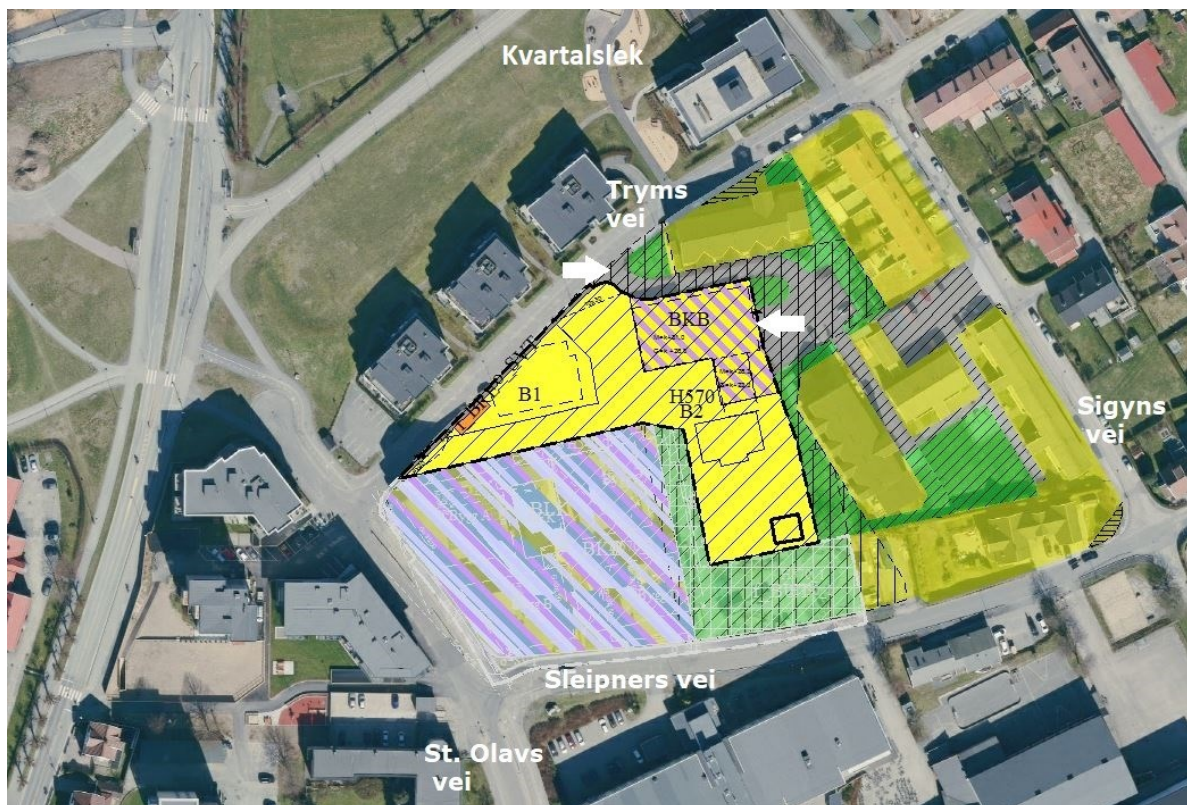


Langs planområdet i Tryms vei er det 3 m bredt fortau på en side, og kantparkering på den andre siden. Tobienborg gård vil ha kjøreadkomst herfra.



Planens innhold

Dette er en endring av en del av planen for Tobienborg. Planen ble først vedtatt i 2009, og flere felt har blitt endret siden da. Planen gjelder for hele det store kvartalet mellom Sleipners vei, Sigyns vei, Tryms vei og St. Olavs vei. Se illustrasjon under.



Denne endringen tar for seg Tobienborg gård, det siste av den opprinnelige reguleringsplanen som ennå ikke er bygget ut.

Det er altså kun i et utsnitt av Tobienborg-planen hvor det foreslås faktiske endringer, vist over. Resten av planen skal videreføres som i dag. Det skal ikke gjøres endringer for eksisterende bygg i kvartalet, hverken utearealer, parkering, adkomst, byggehøyder, boenheter eller noe annet.

I tillegg har Plan og bygg å oppdatert planen til dagens lovverk. Det har ingen praktiske konsekvenser og er derfor ikke omtalt i denne endringen.

Parkering: Planen legger opp til 0,75 parkeringsplasser per boenhet ved Tobienborg gård. I gjeldende plan er det regulert 1,25 plasser per boenhet. Parkering skal legges under bakken, under nytt låvebygg. Unntaket er to parkeringsplasser for dem som bor i det eksisterende hovedhuset. Kjøreadkomst til p-anlegget skjer fra Tryms vei, og er markert med hvite piler i illustrasjonen over.

Kvartalslekeplass i parkbeltet mellom Tryms vei og Oddernes Kirke – se illustrasjon over – er ferdig opparbeidet og offentlig tilgjengelig. Den eksisterende hagen til Tobienborg gård skal beholdes som i dag. Se foto under:



Gangveien til venstre i bildet over skal gjøres allment tilgjengelig, og allmenheten skal kunne gå gjennom Tobienborg gård fra Sleipners vei til Tryms vei. Ved Sleipners vei – til høyre i bildet – er det et felles uteområde for beboere i Tobienborg Hage, som også er offentlig tilgjengelig, med benker, bed og sandkasse.

Utnyttelse: I den gjeldende planen er det allerede tillatt med en ny bruk av låvebygget. Det er også tillatt å bytte ut låven med et nytt bygg. Videre er det allerede regulert 2000m² bolig eller næring i låvebygget, og en firemannsbolig i Tryms vei 4.

Med denne endringen tillates 2500m² og inntil 27 boenheter i et høyere nybygg som erstatter både dagens låve og mellombygget/bryggerhuset. Alternativt kan bygget benyttes helt eller delvis til kontor.

I planen er dette felt BKB. Der kan bygges med et møne som er 1 m høyere enn gjeldende plan tillater – kote +31. I tillegg tillates takopplett trukket 3 meter inn fra gesims, på 60 % av taket. De kan ha en høyde opptil kote + 28,5. Det er like høyt som hovedhusets møne. Mellom låven og hovedhuset kan det bygges opp til et møne like høyt som hovedhuset.

Minst halvparten av nye leiligheter skal være større enn 50 m².

Utnyttelse for felt B1 er økt fra 30 til 33 %.

Uteareal: Endringen setter et lavere krav til størrelse på utearealer- 50 m² per boenhet, fra tidligere 80 m²- i gjeldende plan, for beboere i felt B1 og BKB. Uteareal er vist i vedlagte illustrasjoner. Dette er i tråd med kravet til uteareal ellers i området. Det gjøres ingen endring for kvartalet ellers.

Bevaring:

Alt som gjenstår av Tobienborg gård er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø. Hensikten er «å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.» Det er likevel kun hovedhuset og stabburet som ikke tillates revet i gjeldende plan. Låven, mellombygget og det øvrige arealet kan rives og endres, også etter gjeldende plan.

Der det kan bygges nytt sier bestemmelsene at bygg skal *etter kommunens skjønn være godt tilpasset i forhold til eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon*. Denne bestemmelsen videreføres. Byggesøknad skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

Et bevaringsverdig stabbur skal flyttes på innenfor planområdet. Stabburet vil plasseres i hagen til hovedbygget, nært kvartalsleken ved Sleipners vei. Eierne har allerede forhørt seg om dette med riksantikvaren, som har godkjent at stabburet flyttes.

I en del av hagen finnes det rester av en forhistorisk bosetning. Dette er et fredet kulturminne, og det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade dem. Området er derfor markert med en hensynssone i plankartet.

Utforming:

Låvebygget tillates revet og erstattet av et nybygg med noe av den ytre formen til dagens låve. Nybygg skal ha saltak, og det foreslås å tillate kvister/takopplett på deler av taket i nytt «låvebygg». Disse kvistene skal være trukket tilbake 3 meter fra gesims – yttervegg. Kvister, eller takopplett, kan ha en gesims på kote 28,8, mens mønehøyden er maksimalt +31. Mønet tillates 1 m høyere enn i gjeldende plan. Videre kan leilighetsbygget ha balkonger som kan krage ut to meter, mot sør og vest. Mellombygget – mellom hovedhuset og låven- foreslås revet og erstattet av et noe høyere og bredere bygg, med et møne til kote 28,5. Høyden for B1 er beholdt fra gjeldende plan.

Se vedlagte illustrasjoner. Se ellers oversikt over endringer i planbeskrivelsen, punkt 5.2.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Statens planretningslinjer sier vi skal bygge en kompakt by. *I byområder og nær kollektivpunkter bør det legges vekt på særlig høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.* Det gjøres her.

Planen ligger to kilometer fra Kvadraturen, like ved hovedaksen for kollektiv. busstoppet Oddemarka -KKG er like ved, hvor også sykkелеkspressveien passerer. Det planlegges for flere boenheter, men Tobienborg gård vil fortsatt ha lavere bygg og mer uteareal enn de fleste av sine naboer i området.

Planen kan gi et lite bidrag til at *veksten i persontransporten kan tas av kollektiv, sykkel og gange.*

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder kommunen sin strategi for boligbygging. Strategien er at Kvadraturen med tilgrensede områder skal ha høyest prioritet. Det er altså helt i tråd med kommunens strategi å bygge flere boliger her.

I kommuneplanens arealdel er Tobienborg en del av et større senterområde kalt S2, som er regulert til sentrumsformål. Se markering under:



Den sentrumsfunksjonen området var tiltenkt i kommuneplanen er ikke fullt ut realisert. Tobienborg er kun bygget ut med boligformål, tilhørende gater og utearealer. Området har fått en høy utnyttelse, men det finnes ikke lenger funksjoner som kontor eller forretning her. Denne planendringen antas å heller ikke gi andre funksjoner her enn bolig, selv om også kontorer er tillatt. Tobienborg ble aldri et senterområde, og har i stedet utviklet seg til et tett og bymessig bolig- og skolestrøk. Det er etablert nytt kollektivstopp, kvartalslek, nye parkarealer, og betydelig et oppgradert gang- og sykkelnett. Området har fått en utforming på gående og syklendes premisser. Grønne flater og store trær er beholdt, og biltrafikk har fått lavere prioritet.

Andre aktuelle saker i området

D boenheter er vist under, hvorav denne planendringen fastsetter for 32 boenheter:



Det pågår også planarbeid for *Oddernes Tun-* rundt 120 boenheter like øst for Tobienborg, ved tunnelåpningen og rundkjøringen som forbinder E-18 med Østre Ringvei. Denne planen var på høring høsten 2019.

I St. Olavs vei 18 –like sør for Oddemarka Skole- ble det i 2019 vedtatt en blokk med 28 boenheter. Like nord for planområdet er det bygget ut sykkелеkspressvei gjennom parkbeltet langs Oddernes Kirke. Det er vedtatt at sykkелеkspressen skal utvides til den samme standarden videre, både i retning østover og vestover fra Oddemarka.

Høring av endringen

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.09-09.11.20. Det kom inn **12** merknader. Under følger sammendrag av hver uttalelse og plan og byggs vurdering.

Fylkesmannen i Agder v/ Miljøvernavdelingen, i brev datert 15.10.20:

Beliggenhet taler for høy utnyttelse og at krav til uteoppholdsareal kan reduseres, så fremt planen sikrer uteopphold av høy kvalitet. Økt utnyttelse må veies opp mot andre hensyn, slik som tilpasning til verneverdig bebyggelse. Positivt at antallet parkeringsplasser reduseres.

Plan og bygg har ingen kommentar.

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 12.10.20

Skriver at de slutter seg til kommunens vurdering om tilpasning og bevaring. Utformingen av mellombygg og ny «låve» må bearbeides. Nybygg fremstår i for stor grad som nye boligblokker, som for lite viderefører anleggets karakter og dimensjoner. «Låven» er for bred, med for slak takvinkel og for mange elementer. Den gir for lite assosiasjoner til en låvebygning. Låven bør fremstå som en ren form.

Nybyggene blir også fremmede og dominerende i forhold til det bevaringsverdige hovedhuset. Hovedhuset bør fortsatt få spille hovedrollen i gårdsanlegget.

Minner om at det er et fredet fortidsminne på stedet, som må ha en egen bestemmelse i denne reguleringsplanen.

Plan og byggs kommentar: Etter høringen har vi endret bestemmelsene om fortidsminner. Vi har også endret en bestemmelse om låvebyggets utforming, til at takopplett skal trekkes 3 m inn fra gesims. På den måten vil takopplett begrenses og låvens form i noe større grad videreføres. Forslagsstiller vil legge til at utforming av låven er på skissestadiet og skal arbeides videre med. Endelige søknadstegninger skal forelegges antikvariske myndigheter.

Agder Energi Nett AS skriver 13.10.20 at de har strømkabler i området, og legger ved en kartskisse. En eventuell flytting av kabler må bekostes av utbygger.

Plan og bygg har ingen kommentar.

Avfall Sør AS, i brev datert 13.10.20:

Avfallshåndtering synes godt ivaretatt. Minner om at avstand fra inngangsdør til nedkast skal være under 100 m.

Plan og byggs kommentar:

Avstanden er mindre enn 100 m. Nedgravd avfall skal ha universell utforming.

Christianssands byselskab:

Spesielt opptatt av at strukturen med en sammenbinding av hovedhus og låve skjer etter det mønster som denne bygningsform har vært på sørlandets storgårder. Dagens volum må være ytre ramme ved en renovering. Det er spesielt viktig at ikke mellombygget fremstår som en selvstendig bygning.

Undrer seg over at bare et år etter fattet vedtak kan utbygger be om en endring av planen og utfordrer dermed administrasjonen på punkter som var sentrale da vedtaket ble fattet. Om administrasjonen og politikere gir etter for press fra utbygger her gir det en negativ presedens.

Plan og byggs kommentar: Disse feltene ble ikke vedtatt eller endret et år tidligere. Vi har vurdert det meste av denne endringen som kurant og positiv. Derfor ble den sendt på høring delegert uten politisk behandling. Vi har samtidig vært skeptiske til høyde på

mellombygget og hatt innvendinger til utformingen av nytt låvebygg. Takopplett har vi nå redusert etter høringen.

Mellombygget skal ikke oppføres høyere enn hovedhuset. I foreløpige skisser fremstår mellombygget som en selvstendig bygning. Vi vil understreke at forslagsstiller må arbeide videre med en estetikk for en ny «låve» og mellombygg som bedre viderefører stedets særpregede karakter. Alle nye tiltak skal forelegges byantikvaren før en byggesøknad godkjennes.

Nabo Nordlie i brev datert 19.10 og 2.11.20:

Er i utgangspunktet positiv til en ny, tilpasset bebyggelse. Stiller imidlertid spørsmål ved tilpasningen. Nytt leilighetsbygg i BKB -«låvebygget»- er ikke en videreføring av stedets karakter. Vil fremstå som et arkitektonisk fremmed element. Det er en stor økning i byggehøyde, og det er for mange og for høye takopplett. Kan vanskelig se at stedets karakter videreføres. Mellombygget vil bli for høyt og dominerende. Hele eller mesteparten av mellombygget må reduseres.

saksfremstillingen underkommuniserer negative forhold. Det ligger ikke noe kvartalslekeplass ved sleipners vei, slik det hevdes.

Det pågår arbeid med en plan for 120 boenheter like ved, med kjøreadkomst via Tryms vei. Samlet vil det gi mye trafikk, og trafikkbelastningen er allerede høy. St. Olavs vei har et utfordrende trafikkbilde med mange myke trafikanter.

Det reduserte kravet til uteopphold er betydelig. Endringen gjør at nye boeboere vil få betydelig mindre uteareal.

Ny gjennomgang mellom Tryms vei og Sleipners vei bør være i en rett linje. Takoppbygg for tekniske installasjoner må illustreres, og bør unngås.

Plan og byggs kommentar: Takopplett og takoppbygg for tekniske installasjoner er redusert etter at planen var på høring, det tillates kun 1,5 m høye takoppbygg inntil 20m2. Takopplett skal trekkes 3 m inn fra gesims på begge sider av låvebygget. På den måten beholdes noe mer av låvens opprinnelige form i et nybygg.

Vi vurderer at nye beboere vil få uteoppholdsarealer med god kvalitet og solforhold. 50 m2 per boenhet er mindre enn hva som først var regulert, men skal anlegges på en god måte og er større enn hva mange andre har ved Tobienborg. Nordlie har rett i at det ikke ligger en kvartalslekeplass ved Sleipners vei. Der ligger det et offentlig tilgjengelig uteareal med sandlek. Nærmeste kvartalslekeplass er i parkbeltet like ved, langs Oddernes Kirke. Her skal det ikke gjøres endringer.

Når det gjelder trafikkforholdene på stedet, skal det etableres en ny offentlig gangforbindelse gjennom Tobienborg- kvartalet. Se foto på side 8. Denne kan bli en trafiksikker del av manges gangvei/ skolevei i området. Av hensyn til trafikkforholdene reduseres antall parkeringsplasser.

Forslagsstiller tilføyer at gjeldende plan har ikke noe maks krav til antall boenheter. I denne endringen fastsettes det.

Sameiet Tryms vei 3-5-7, i brev datert 15.10.20:

Ser positivt på planene. Bekymret for trafikkøkningen i området, sett i sammenheng med pågående planer om mange leiligheter ved Tryms vei. Utbygger bør ivareta parkering for alle sine leiligheter på egen grunn.

Plan og bygg: Parkering legges under bakken, også all gjesteparkering. Erfaringen viser at noen boligkjøpere ikke har egen bil og ikke ønsker å betale dyrt for parkering. Nå

planlegges det for noe færre p-plasser enn leiligheter her. Det vil gi mindre trafikk inn og ut av området.

Sameiet Tobienborg Hage, i brev 19.10.20, signert av 45 beboere i sameiet.

Sameiet er svært opptatt av å verne Tobeienborg Gårds historiske karakter og særpreg. Dette må planen sikre.

Har forståelse for at det bygges nytt, og ikke bygges kopier av gamle bygg. Me nybyggene må i størst mulig grad videreføre områdets unike karakter. Byggene må være med på å fortelle en historie hvor man også ser tydelige spor etter en gårdsdrift som går flere hundre år tilbake i tid.

Vil uttrykke skepsis til planens nye leilighetsbygg. Skepsisen sammenfaller med plan og byggs syn. Mellombygg må oppføres som et lavest mulig bygg, kun med en høydeøkning tilpasset tekniske krav.

Økt takhøyde kombinert med takopplett som er 5 meter høyere enn gesimsen på dagens låve, vil gi en betydelig stor økning av opplevd høyde i forhold til dagens låvebygg.

Ny firemannsbolig ved Tryms vei 4 må ikke oppleves mer ruvende for naboene enn bygget som står der i dag. Nybygg må tilpasses helheten i området.

Plan- og byggs kommentar: Omfanget av takopplett i BKB er redusert fra forslaget som var på høring. Mellombyggets høyde er gjort for å gi leiligheter i to etasjer, og vurderes som akseptabel. Byggenes uttrykk bør det likevel arbeides videre med for å videreføre stedets historiske karakter.

Nabo Lundstrøm i brev datert 22.10.20:

Bor i 1. etg i Trymsvei 10, rett på nordsiden av planområdets låvebygg, felt BKB. Protesterer på det sterkeste mot forslag til økte høyder på nytt bygg i BKB. Mønet og yttervegg vil flyttes nærmere deres bygg, med bare 8 m avstand. Resultatet er at de kommer til å miste det meste av sollys store deler av dagen. Sol på terrassen og deres livskvalitet vil bli sterkt redusert. Det bør vises større hensyn til dem som nærmeste nabo. BKB bør beholde dagens mål.

Plan- og byggs kommentar: Gjeldende plan tillater allerede at et nybygg kommer nærmere deres eiendom. Dette skal ikke endres. Bygget BKB slik det ble sendt på høring ville redusert sol for naboene i 1.etg i Trymsvei 10, i månedene mars, april, september og oktober.

Etter høringen og flere møter med naboer er planen derfor endret. Takopplett i BKB skal trekkes minst 3 meter bort fra gesimsen, bla. for at Tryms vei 10 skal beholde sol på terrassen. Dette har vært gjennomgått i detalj med både plan og bygg og sameiet i Tryms vei 10. Endringen er vist i vedlagte sol- og skyggestudier.

Sameiet Tobienborg Bygg 2, datert 09.11.20

Ber om at nytt låvebygg – BKB- skal beholde maksimal mønehøyde på kote +30 og at ikke mønet flyttes mot øst. Vil på det sterkeste motsette seg at det tillates foreslåtte takopplett på taket av BKB. For at de skal beholde solforhold må det ses på alternativ til takopplett, som åpninger i taket for takterrasse.

Gjeldende parkeringsdekning bør beholdes.

Plan og byggs kommentar: Etter høringen er planen endret noe av hensyn til naboens solforhold. Se svar over.

Norsk Handicap forbund Agder 22.10.20:

I nye bygg er det krav om universell utforming. Beskriver krav og dimensjoner for HC-parkering. Avfallshåndtering må ha universell utforming, og det er særs viktig å ta høyde for brøyting og vintervedlikehold, så rullestolbrukere og andre når fram.

Plan og byggs kommentar: Vi har lagt inn en presisering om HC- plasser i bestemmelsene. Universell utforming er ellers et krav i byggteknisk forskrift, og skal ligge til grunn for at det gis en byggetillatelse. Avfallsteknisk norm skal følges for plassering og utforming av nedgravde dunker. Det skal sikre universell utforming. Vintervedlikehold er viktig, men styres ikke gjennom en reguleringsplan.

Rådet for funksjonshemmede i brev 01.11.20 etterlyser krav om universell utforming og HC- parkering.

Plan og byggs kommentar: Se svar over.

Endringer etter offentlig ettersyn

Vi har endret en bestemmelse om låvebyggets utforming, til at takopplett skal trekkes 3 m inn fra gesims. På den måten vil takopplett begrenses og låvens form i større grad videreføres. Forslagsstiller støtter endringen.

Takopplettene ville også tatt sol fra naboer i Trymsveien 10. Konsekvensen for nærmeste nabo av at de nå er trukket 3 m inn er at de beholder det aller meste av de gode solforholdene. Nytt låvebygg vil ikke kaste noe skygge på Tryms vei 10 fra april til september, men 1. etg vil miste noe sol i mars og oktober.

Etter høring er det også lagt til illustrasjoner sett fra bakkeplan i Tryms vei, samt nye og mer detaljerte sol og skyggestudier.

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller har sørget for god medvirkning fra de nærmeste naboer og har hatt møter med de fire sameiene som blir berørt av planendringen. Det har vært tre møter med Tryms vei 10, som er dem som er mest direkte berørt. Leder for sameiet bekrefter at det har vært en god dialog, selv om sameiet fortsatt protesterer mot at høyden økes på nytt låvebygg BKB.

Administrasjonen har fått viktig informasjon om nærområdet fra naboene, og planen er dels justert etter deres innspill.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Gårdstunet er den siste gjenværende delen av planen for Tobienborg som ikke ennå er bygd ut. Gårdsanlegget er trukket inn fra veien og ligger stille, frodig og solrikt. Området har mange kvaliteter, og kan bli et godt sted å bo.

Hovedhuset og den store hagen til Tobienborg gård skal beholdes som i dag. Parkering skal samles under bakken, og antallet plasser reduseres fra gjeldende plan. Mye av gårdsanleggets grønne preg kan dermed beholdes. Dette er viktige og positive grep ved endringen.

Det gamle låvebygget og mellombygget tillates revet, slik gjeldende plan også legger opp til. Høyde og areal økes. Samtidig sier planens bestemmelser fortsatt at stedets historiske karakter og særpreg skal videreføres, selv om det bygges nytt. Alle tiltak skal forelegges byantikvaren.

Plan og bygg opplever at naboer har fått medvirke på en god måte i planprosessen. Etter høring er det gjort små, men viktige endringer av formen og taket på nytt låvebygg. Det

er gjort av hensyn til naboenes solforhold, og vil i større grad videreføre den gamle låvens ytre form.

Senterstruktur:

Oddemarka vil ikke helt bli det områdesenteret det en gang var planlagt som. I dag finnes det ikke lenger noe forretning, kontor eller næring her.

Oddemarka og Tobienborg har likevel fått en fin bymessig karakter. Det har kommet et tett og urbant bolig- og skoleområde, med gode bokvaliteter og grøntområder. Det er gjort store investeringer i infrastruktur, i gang- og sykkelvei, etablert ny stor kvartalslek og endret kjøremønster. Gateparkering er fjernet for å gi sykkelfelt og trygg skolevei i St. Olavs vei. Gjennomkjøring Gimleveien- St. Olavs vei er stengt, og arealet er omdannet til parkbelte, kollektivstopp, gang- og sykkelvei.

Stedet har fått varierte og populære leilighetsbygg, nye og bredere fortau og sykkelveier, park og lekearealer, og opprustede gaterom. Oddemarka er endret til et sentralt og travelt knutepunkt for myke trafikanter. Her krysser mange beboere, elever og studenter daglig.

Like ved er det nylig vedtatt en videre sentrumsutbygging både ved Lund Torv og på Marvikssletta.

Trafikk: Dagens beboere på Lund reiser til fots eller sykkel i stedet for bil mer enn dobbelt så ofte som resten av byen. (kilde: reisevaneundersøkelsen 2014). At flere flytter til Lund forventes derfor å gi en redusert bruk av personbil, og langt mer sykkel og gange.

St. Olavs vei er oppgradert med ny gang- og sykkelvei helt fram til Kongsgård allé. Trafikksikkerheten er i dag betydelig utbedret, ved det som er en viktig skolevei.

Denne planendringen gir noen få nye boenheter og en lavere parkeringsdekning. Endringen av planen vil derfor ikke gi mer trafikk til området enn hva den gjeldende planen la opp til. Endringen dobler antallet sykkeloppstillingsplasser.

Barn og unges interesser vurderes som godt ivaretatt. Tobienborg ligger nær flere skoler og barnehager, med trygg gangvei dit. Det er allerede etablert en ny stor kvartalslekeplass i parkbeltet mellom Tryms vei og Oddernes kirke. Den nye nærmiljøparken «Jungelen» ligger også nært i trygg gangavstand.

Planen vil tilføye en ny offentlig gangforbindelse gjennom Tobienborg, mellom Tryms vei og Sleipnersvei. Det er et godt grep. Gjennomgangen danner en snarvei, en kortere og tryggere vei til skole, hjem og kvartalslekeplass.

Utearealer, beliggenhet, og leketilbud i nærområdet vurderes som positivt for barn og unge.

Utbyggingspolitikk:

Kristiansand er på toppen når det gjelder klimagassutslipp per innbygger – sammenliknet med de store kommunene i Norge. Arealbruk er spesielt viktig for å begrense klimagassutslipp. Flere boliger sentralt slik som i denne planen, har derfor høyeste prioritet i kommunens arealstrategi og i boligprogrammet.

Bevaring og estetikk: Som nevnt krever planen at Tobienborg gård sin særegne karakter skal videreføres selv om det bygges nytt. Gårdsdriften på Tobienborg er meget gammel, og stammer fra lenge før byen ble grunnlagt. Det er viktig at denne historien fortsatt skal være synlig på stedet også i fremtiden, selv om gårdsdriften for lengst er avviklet. Dette ligger som en forutsetning i den gjeldende planen og skal videreføres.

I en del av hagen til hovedhuset finnes det rester etter forhistorisk bosetning. Kulturminnene er fredet etter kulturminneloven. Graving og andre tiltak er ikke tillatt her.

I dag har anlegget et verneverdig hus i sveitserstil, et gammelt stabbur og en stor frodig hage mot Oddemarka Skole. Alt dette skal beholdes, og vil bidra til et fortsatt flott grønt preg.

Låven tillates revet, og forslaget viser et nytt leilighetsbygg formet som en forstørring av dagens låve. Heller ikke det gamle bryggerhuset – som binder låven og hovedhuset sammen – er regulert til bevaring, hverken i gjeldende plan eller i denne endringen.

Låven tjener i dag ingen funksjon annet enn som lager og en påminning om gårdsdriften som en gang var her. Det er derfor positivt at gården gis ny bruk, og at noen flere kan flytte inn på Tobienborg.

Etter høringen er planen endret. Omfanget av kvister eller takopplett i nytt låvebygg er redusert, ved å kreve at de skal trekkes tre meter inn fra gesims. På den måten vil mer av låvens opprinnelige form videreføres.

Det særegne bryggerhuset er tenkt revet og erstattet av et høyere, ordinært bygg. Deler av gårdens karakteristiske uttrykk er dermed etter plan og byggs syn kun delvis videreført. Formspråket bør bearbeides videre. Byggesøknad skal forelegges byantikvaren. Utearealer skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan da stilles krav til detaljering og materialbruk før det gis byggetillatelse.

Boligsammensetning i bydelen: Lund er bydelen etter Kvadraturen-Eg som har den høyeste andel av folk som bor i blokk. Det vil forsterkes av denne planen, her planlegges det for én firemannsbolig og for en blokk med 27 boenheter.

Universell utforming

Her er det tillatt å etablere kontor. Arbeidsbygninger skal være universelt utformet. Etter høringen er lovens generelle krav til parkering for bevegelseshemmede gjort mer konkret. Planen krever nå minst to HC plasser plassert like ved heis/inngangsparti. Det er som vanlig krav om tilgjengelig boenhet i boligbygg med krav om heis.

Matjord vil ikke påvirkes av endringen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Planområdet er i dag primært bolig med tilhørende hage. Det er ikke registrert noen viktige naturforekomster her. Toppjord og vegetasjon i planområdet (hagen) skal til dels beholdes og brukes videre når planen bygges ut.

Avfallshåndtering: Det er regulert inn areal for nedgravd avfallsanlegg ved Tryms vei, det oransje feltet i plankartet.

Oppsummering:

Tobienborg gård vil beholde et åpent og grønt preg, og vi ha gode bokvaliteter. Parkering skal reduseres og samles under bakken. Det planlegges store sammenhengende utearealer med beplantning, og en ny offentlig gangvei gjennom kvartalet. Fredede kulturminner og hovedhus med stabbur skal fortsatt vernes.

Forslagsstiller har sørget for god informasjon og medvirkning fra naboene. Spesielt naboene i nord er berørt av denne endringen, og har deltatt i flere møter. Etter høringen er planen endret av hensyn til naboenes solforhold, og for at mer av låvens opprinnelige form beholdes i et nybygg.

Plan og bygg er opptatt av at tydelige spor av gårdsdriften/gårdsbebyggelsen må videreføres i denne siste, gjenværende delen av Tobienborg gård. Det bør derfor arbeides videre med nybygg, tun og hager i tråd med gårdens historiske karakter. Det kan eventuelt vedtas et tilleggspunkt til bestemmelsene om at kledning skal være i tre, og at gårdens opprinnelige farger skal videreføres.

Ellers er dette gode endringer av en gjeldende plan. Plan og bygg anbefaler derfor at endringen vedtas.

Fredrik Bie Sund, 18.11.20

Vedlegg:

- 01 Endret plankart datert 17.11.20
- 02 Bestemmelser datert 17.11.20
- 03 Planbeskrivelse datert 19.11.20
- 04 illustrasjoner
- 05 Sol- og skyggestudie revidert
- 06 Gjeldende reguleringsplan
- 07 Gjeldende bestemmelser

Sak 154/20: Vige havnevei 36 - 47/64, politisk behandling- Dispensasjon fra plankrav for hovedombygging/utvidelse av lagerbygg

Vedlegg

Ny løsning kryss Vige

Uttalelse til Vige Havnevei 36 - oppføring av nytt bygg - Nye Veier AS.docx

Vige havnevei 36 - 47/64, nytt bygg - uttalelse dispensasjon kommunedelplan

Søknad om rammetillatelse - Vige Havnevei 36-signert.pdf

A-01) - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.pdf

B-01) -Dispensasjonssøknad.pdf

C-03) - Nabomerknad-1) - Erling Skakkes vei 19.pdf

C-04) - Nabomerknad-2) - Vige Havnevei 32.pdf

C-05) - Nabomerknad-3) - Vigeveien 36.pdf

C-06)-Nabomerknader-Oppsummering og søkers kommentarer-Vige Havnevei 36.pdf

D-01) - Situasjonsplan 1-1000.pdf

E-01) - Utenomhusplan.pdf

E-02) - Plan Underetasje.pdf

E-03) - Plan 1- etg.pdf

E-04) - Plan Messanin.pdf

E-05) - Plan 2- etg.pdf

E-06) - Fasader.pdf

E-07) - Snitt.pdf

E-08) - Terrengsnitt.pdf

Anmodning om nedleggelse av bygg- og deleforbud_Havnevei 36 - Nye Veier AS.pdf

Dispensasjonssøknad Vige - saksnr. BYG 20_02171.msg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020015058
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	154/20

VIGE HAVNEVEI 36 - 47/64, POLITISK BEHANDLING- DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR HOVEDOMBYGGING/UTVIDELSE AV LAGERBYGG

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 154/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Dispensasjon vil etter en konkret vurdering kunne vanskeliggjøre den senere planleggingen og utbyggingen av ny E18/E39 ved Kristiansand.

Utvalget ber om å bli orientert om fremdriftsplan og avgjørelse av Nye Veier angående Ytre Ringvei så snart som mulig i 2021. Utvalget ber om å få forelagt en ny sak om dispensasjon så snart trasévalg er avgjort, og stiller seg positive dersom trasé ikke går inn på eiendommen.
(10/1)

Forslag:

V, AP, H, KRF, SP, SV og UAVH fremmet følgende fellesforslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Dispensasjon vil etter en konkret vurdering kunne vanskeliggjøre den senere planleggingen og utbyggingen av ny E18/E39 ved Kristiansand.

Utvalget ber om å bli orientert om fremdriftsplan og avgjørelse av Nye Veier angående Ytre Ringvei så snart som mulig i 2021. Utvalget ber om å få forelagt en ny sak om dispensasjon så snart trasévalg er avgjort, og stiller seg positive dersom trasé ikke går inn på eiendommen.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger, i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav for omsøkt hovedombygging/riving og utvidelse av lagerbygg. Området er allerede utbygget, og tiltaket vil ikke gi et vesentlig større fotavtrykk i området enn dagens bebyggelse. Ergo blir hensynet bak planen ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltakshaver har ventet i minst 15 år på avklaringer i forhold til annet planarbeid i området. Det oppfattes som urimelig å nok en gang forutsette at tiltakshaver skal vente på nye prosesser på overordnet nivå. På bakgrunn av dette vurderes fordelene ved å gi dispensasjon større enn ulempene.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med 10 stemmer, mens plan- og bygningssjefens innstilling fikk 1 stemme (MDG).

MDGs forslag falt med 9 mot 2 stemmer (MDG/UAVH)

MDG fremmet følgende protokolltilførsel:

MDG ønsket å stemme imot både forslaget fra Venstre mfl og administrasjonens forslag i saken om Vige havnevei. Vi beklager at voteringsordningen gjorde at det ikke ble mulig.

11.12.2020

Sak 155/20: Dvergsnessvingen 2, politisk behandling

Vedlegg

BYGG-20_04732-1 Tegning ny plan 2. etasje

Dispensasjon

Nabomerknader

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

A10-01 Situasjonkart.pdf

A20-02 1.etasje.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020098120
Saksbehandler Sonja Sjølie

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	155/20
2 By- og stedsutviklingsutvalget	07.01.2021	3/21

DVERGSNESSVINGEN 2, POLITISK BEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 155/20

By- og stedsutviklingsutvalget vedtak:

Saken utsettes med ny befaring til senere møte.
(Enst)

14.12.2020

Sak 156/20: Pålsnesveien 24 B, GB 416/327, Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig

Vedlegg

Bestemmelser til reguleringsplan for Pålsneset

Del av arealplankart til reguleringsplan for Pålsneset

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon

Fasadetegninger sør og øst

Fasadetegninger vest og nord

Plantegninger første etasje

Plantegninger underetasje

Snittegninger



Dato 23. november 2020
Saksnr.: BYGG-20/04365-19
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Arne Kjell Brunes

Saksgang

Møtedato

Pålsnesveien 24 B, GB 416/327, Søknad om dispensasjon for takform på bolig

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Pålsneset § 2 7. ledd 1. pkt om takform på hovedhus.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende takform på enebolig med integrert garasje. Ifølge bestemmelsene til reguleringsplan for området skal hovedhus ha saltak.

Plan og bygg mener at å gi dispensasjon i dette tilfellet vil i vesentlig grad bryte med hensynene bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Vilåårene for å gi dispensasjon fra plan er derfor ikke oppfylt. Det vises til at det er ingen hovedhus med flatt tak i området. Hvis det gis dispensasjon som omsøkt, vil dette føre til en negativ presedens, og reguleringsplanens bestemmelser om takform vil bli uthult. Det anbefales å avslå søknaden om dispensasjon.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

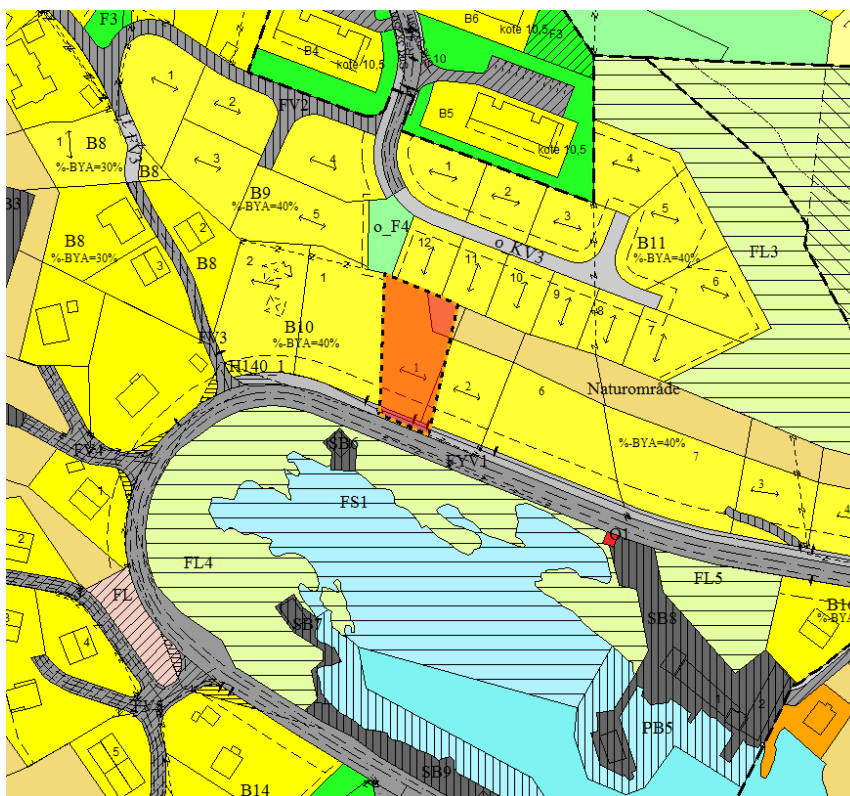
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Pålsneset. Godkjent 22.03.2012. Formål boligbebyggelse, naturområde og gangsti. Omsøkte tiltak skal i sin helhet gjøres på område avsatt til formål boligbebyggelse.



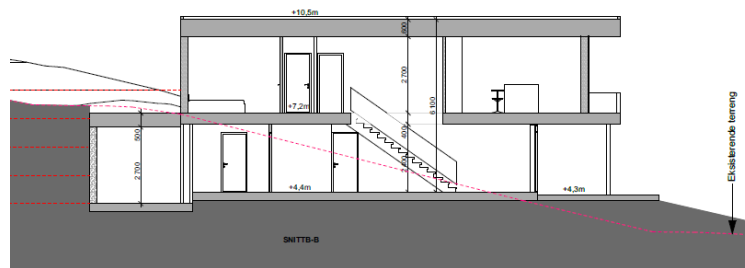
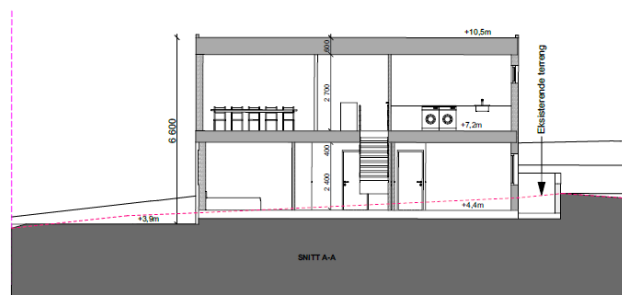
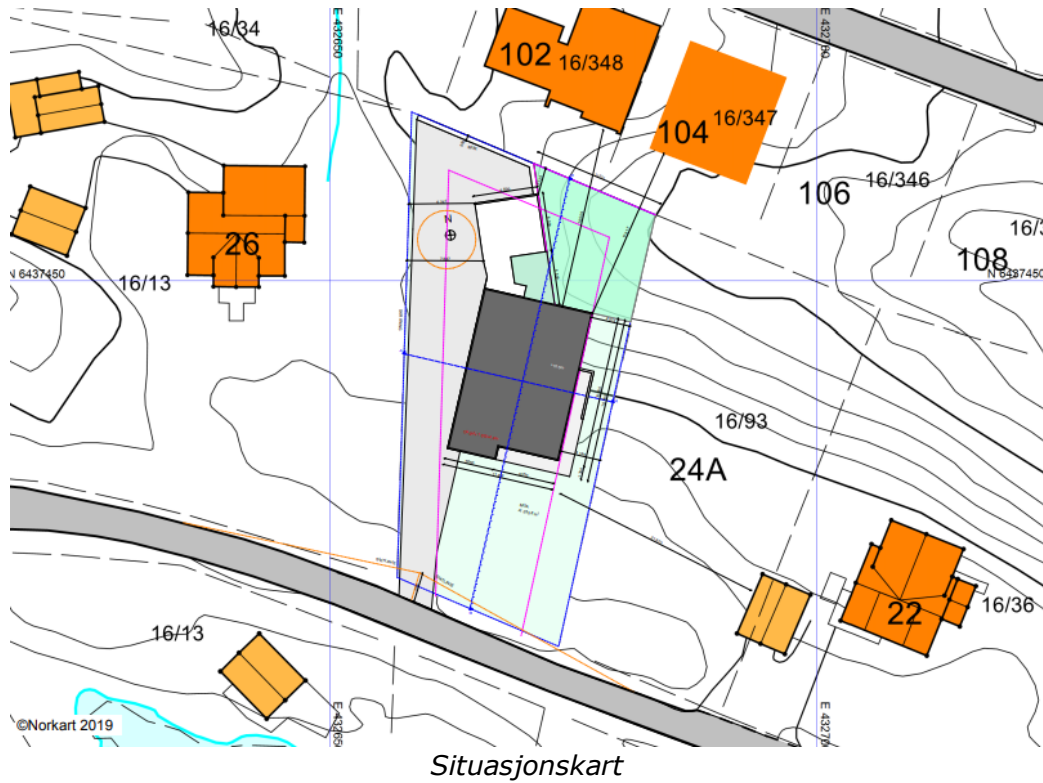
Eiendommen er markert med rødt i utklippet fra plankartet over.

Eksisterende forhold

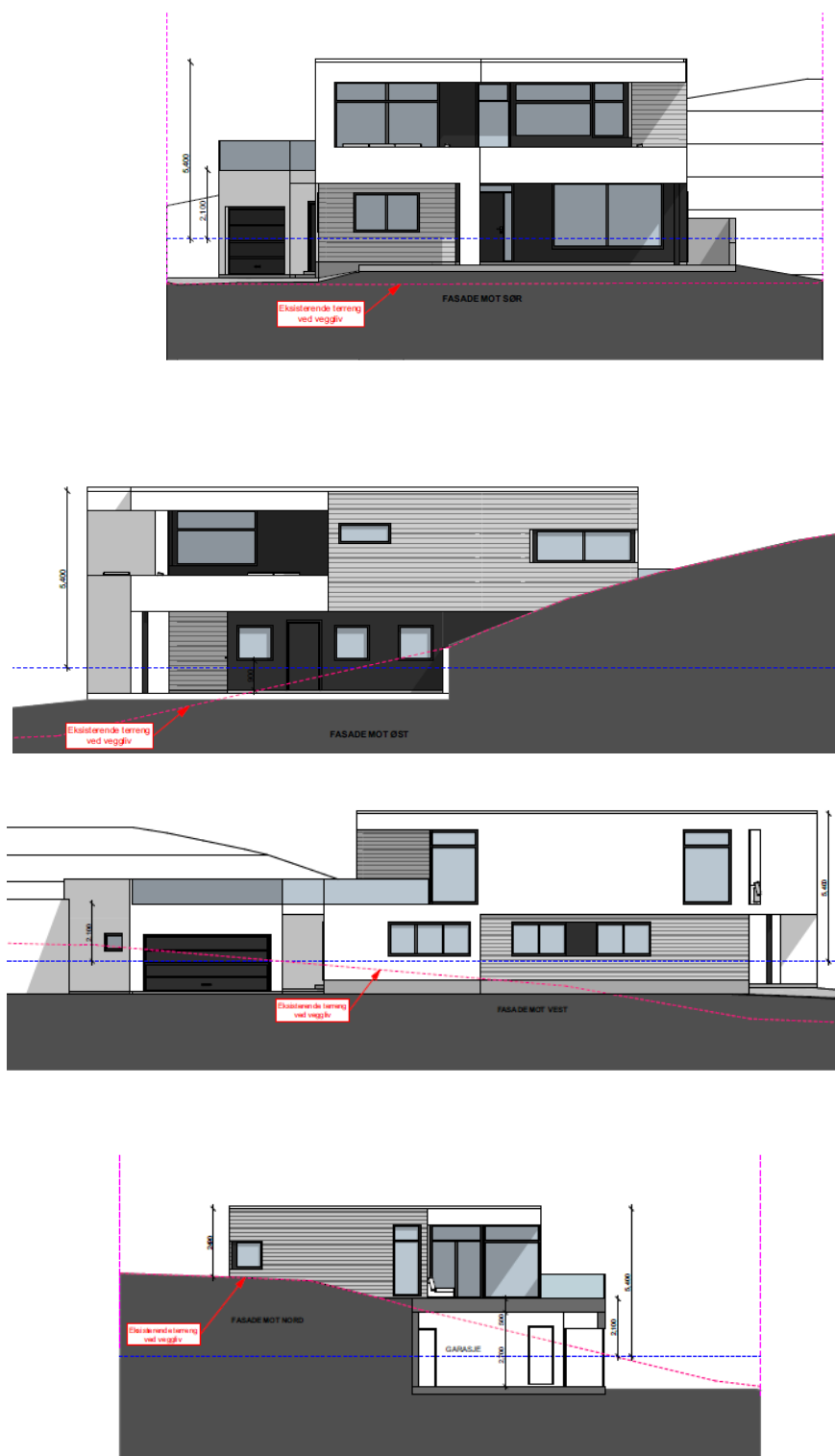
Omsøkte eiendom er ubebyggt. Det søkes om dispensasjon fra tillatt takform i plan. Bortsett fra dette er søknaden i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Søknaden

Det er søkt om byggetillatelse for enebolig med integrert garasje. Søknaden er mottatt 23.06.2020. Tiltakshaver ønsker flatt tak på eneboligen.



Snittegninger



Fasadetegninger

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært forelagt sektormyndighetene for uttalelse for uttalelse, da plan- og bygningssjefen ikke kan se at deres saksområde er direkte berørt.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med bestemmelsene til reguleringsplan § 2 (7) angående takform for hovedhus og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen § 2 7. ledd som sier at takvinkel på hovedhus skal være 23-35 grader, dvs. ha saltak. Mindre takflater kan avvike fra dette kravet. Omsøkte enebolig med integrert garasje skal ha flatt tak.

Eiendommen ligger innenfor felt B10 i reguleringsplan for Påluneset.

I bestemmelsene til reguleringsplanen § 2 7. ledd står det følgende om takform og takvinkel for eiendommer innenfor B9 til B12:

«Takvinkel på hovedhus 23-35 grader. Mindre takflater kan avvike fra dette kravet.»

I planen er det altså krav til saltak med takvinkel mellom 23 og 35 grader. Mindre takflater, for eksempel garasjer, kan avvike fra dette. Dette kan for eksempel gjøres ved å ha en annen takvinkel enn planen angir eller ha flatt tak på garasje eller andre mindre takflater.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplan for Påluneset § 2 7. ledd for å kunne bygge eneboligen med flatt tak.

Pbl. § 19-2 inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

«Tiltakshaver søker om å bygge flatt tak av to årsaker.

1. Det ene er et ønske om et mer moderne bygg med flatt tak og vi mener man tilpasser seg forstøtningsmur og utforming på nytt byggetrinn på nivået over.
2. Det er også av vesentlig betydning å ta hensyn til nabobebyggelse etter dialog med naboer, som ønsker et flatt tak på omsøkt bolig. I bestemmelsene er maksimal mønehøyde 8,3 m. Et flatt tak muliggjør en bolig med maksimal høyde på 6,6 meter, slik at man unngår at ny bolig får negativ konsekvens for naboens utsikt og gir en mindre silhuettvirkning. Naboeiendom mot øst, som er i familie, ønsker å bygge flatt tak, av samme årsaker.»

Videre viser ansvarlig søker til diverse mindre endringer av reguleringsplan for området som åpner for flatt tak og en modernisering av bebyggelsen.

«Flatt tak vil tilpasse seg byggefeltet på nivået over på en god måte og vi mener derfor at det ligger til rette for å tillate seg samme på omsøkt eiendom (og naboeiendommen). (...)»

«Fordeler og ulemper

- Flatt tak gir en lavere total høyde, som tar hensyn til nabo i nord, som ønsker at boligen får flatt tak.
Dispensasjon for flatt tak på denne eiendommen vil etter vår vurdering ikke forringe en harmonisk utforming, da ny bebyggelse i nabofeltet er moderne med flate tak på garasjer, terrasser og tilbygg i tilknytning til hovedhuset. Det er også nylig tillatt flate tak i planområde B15 og B17. At naboeiendom i øst også vil bygge med moderne arkitektur og flatt tak, gjør at disse to boligene vil få en harmonisk utforming til hverandre.»

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sette rammer for høyder og utforming av takform og takvinkel på boligene innenfor planområdet. Etter bestemmelsene i planen skal boligene i felt B10 ha saltak med takvinkel mellom 23 og 35 grader. Dette skaper et enhetlig preg på bygningene i dette feltet i planen.

Vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til skråbilder av eiendommen og området rundt. Alle hovedhus i området har saltak. Noen mindre takflater, som garasjene i feltet bak Pålsnesveien 24 B har flate tak på garasjene. Flate tak for mindre takflater er det åpnet for i bestemmelsene.

Plan- og bygningssjefen mener at en annen takform enn saltak på hovedhus i vesentlig grad vil bryte med hensynene bak bestemmelsen i planen. I forbindelse med reguleringsplanprosessen er det vurdert at området skal være enhetlig og harmonisk. Dette har også vært et hovedhensyn bak planen, jf reguleringsbestemmelsene § 2, hvor følgende fremgår:

Det skal påses at søknad om tiltak skal føre til at bebyggelsen får god form og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkel, takform, farger og materialbruk.

Omsøkte bygg bryter med dette siden det har flatt tak. Byggene i feltet bak er et eksempel på bygg som følger den takform som er tillatt i plan, men som likevel har et moderne preg.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og er satt av til byggeområde for bolig. Plan- og bygningssjefen viser til flate tak kan virke mer dominerende sett fra sjøen, mens saltak kan dempe det bebygde preget.



Skråbildet av Påluneset, omsøkte eiendom er markert med rød pil

Reguleringsplan for området er fra 2012 og er av nyere dato. Det vil gi negativ presedens å innvilge dispensasjon som omsøkt. Søknaden anbefales derfor avslått og plan- og bygningssjefens innstilling til vedtak i saken er negativt.

Hvis det skal åpnes for annen takform enn saltak i feltet omsøkte eiendom ligger innenfor, bør dette sees i sammenheng med de andre tomtene i felt B10 i planen og søkes om i form av en endring av gjeldende reguleringsplan. Tiltakene er i sin helhet i 100-metersbeltet og disse hensynene kan med fordel vurderes i en bredere prosess gjennom en endring av plan.

Det er gjort 2 mindre endringer av reguleringsplanen for Påluneset vedrørende tillatt takform. Disse endringene ligger i andre delfelt enn den omsøkte eneboligen, se bilde under.



Omsøkte eiendom er markert med svart pil, felt B17 er markert med rød ring og felt B15 er markert med grønn ring i utklippet over.

De to mindre endringene som tillater andre takformer enn saltak gjelder for felt B17 og felt B15, som ligger på en helt annen kant av planen enn omsøkte eiendom.

Lene Sørensen, 24.11.2020

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Bestemmelser til reguleringsplan for Pålsneset
Del av arealplankart til reguleringsplan for Pålsneset
Fasadetegninger sør og øst
Fasadetegninger vest og nord
Plantegninger første etasje
Plantegninger underetasje
Snittegninger

Sak 157/20: 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - fastsettelse av planprogram

Vedlegg

Kvartal 71 - planprogram - 20.11.20

Kvartal 71 - oppsummering av innspill til oppstartsvarsel og planprogram

Kvartal 71 - innspill til oppstartsvarsel og planprogram



Dato 1. desember 2020
Saksnr.: PLAN-20/03870-28
Saksbehandler Elin Aabel Bergland
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

10.12.2020

1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Kvartal 71, detaljregulering, datert 20.11.20.](#)

Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Planområdet ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Hensikten med planarbeidet er å transformere eiendommene fra dagens bruk (kontorformål) til boligformål. Hovedmålene som angis for utviklingen er:

- Urbant område, nye arenaer for byliv
- Aktivisering av Tordenskjolds gate og bedre tilgjengelighet til Baneheia
- Boligutvikling med høy utnyttelse (ca 600 boliger)
- Bidra til mål om 15000 innbyggere i Kvadraturen

Det er utarbeidet et omfattende planprogram som blant annet beskriver

- bakgrunnen for planarbeidet
- mål for planarbeidet
- overordna føringer og planer
- dagens situasjon
- hvilke alternativer som skal utredes
- hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter på
- hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen
- medvirkningsstrategi

De sentrale problemstillingene i plansaken er hovedsakelig knyttet til høyder på bebyggelsen og tilpasning til omgivelsene, samt bebyggelsesstruktur. I planprogrammet fremgår det at «*Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal*

utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant». Dette gir føringer for vurdering av høyder og bebyggelsesstruktur, og vil måtte svares ut når det etter hvert vil legges fram et komplett planforslag.

Plan- og bygningssjefens mener at fremlagt planprogram er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning), alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planprogram for Kvartal 71 datert 20.11.20 fastsettes.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Kvartal 71 - planprogram - 20.11.20

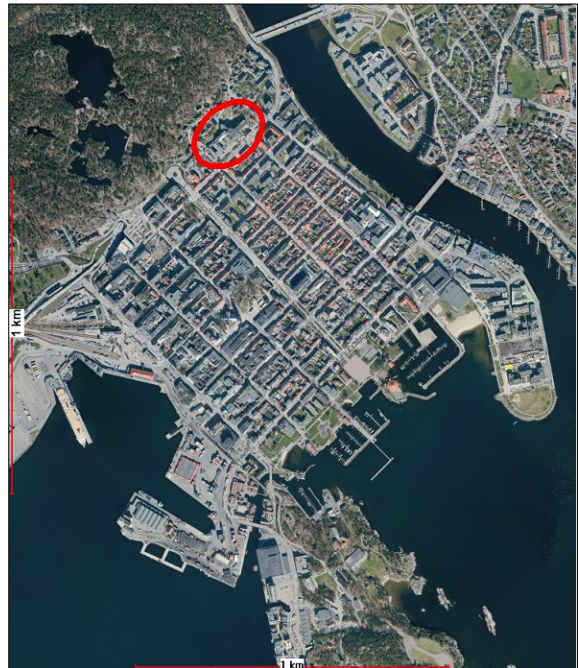
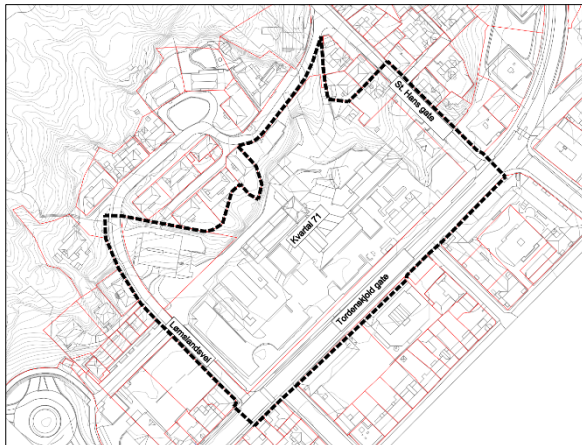
Kvartal 71 - oppsummering av innspill til oppstartsvarsel og planprogram

Kvartal 71 - innspill til oppstartsvarsel og planprogram

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristin Jarmund Arkitekter og Rambøll fremmer forslag til detaljregulering for Kvartal 71 på vegne av Samhallsbyggnadsbolaget.

Planområdet ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Eksisterende bygningsmasse har tidligere vært sykehus og er pr. i dag kontorbygg for fylkeskommunen og statlige etater.



Planprogrammet

Det er utarbeidet et omfattende planprogram som blant annet beskriver

- bakgrunnen for planarbeidet
- mål for planarbeidet
- overordna føringer og planer
- dagens situasjon
- hvilke alternativer som skal utredes
- hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter på
- hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen
- medvirkningsstrategi

Planprogrammet er illustrert med det materialet som forslagsstiller fikk utarbeidet i et parallelloppdrag i forkant av planprosessen. Dette forslaget utgjør utbyggingsalternativ 1, og skal utredes mot referansealternativet (0-alternativet). Referansealternativet er gjeldende reguleringsplan, dvs. eksisterende kontorbygg med mulighet for utvidelser.

Planprogrammet angir at det skal utforskes alternative høyder på bebyggelsen, og hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes.

Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 29.09.20 – 10.11.20. I tillegg avholdt forslagsstiller åpen kontordag 3. november der også plan og bygg deltok. Det kom inn 23 merknader. I all hovedsak handler innspillene om selve plangrepet, og i liten grad om innholdet i planprogrammet. Merknadene er i sin helhet oppsummert i eget vedlegg, og det er ikke kommentert hvordan innspillene ivaretas. Når det etter hvert legges fram et planforslag til behandling vil det kommenteres hvordan innspillene fra myndigheter, naboer og andre interressenter ivaretas.

I det følgende oppsummeres kun innspillene som er relevante for planprogrammet:

Fylkesmannen i Agder:

- Ber om at det utarbeides en landskapsanalyse som belyser mulige fjernvirkninger av punkthus på opptil 15 etasjer, sett fra viktige målpunkt i friområder.
- Ber om at vindanalyse inkluderer potensiale for kuldedrenasje til gårdsrom og andre uteoppholdsarealer.

Plan og byggs kommentar:

- Fjernvirkninger ivaretas gjennom punkt om estetikk og byrom på s. 29 i planprogrammet: *Det utarbeides en 3D-modell for å undersøke fjernvirkninger, siklinjer og tilpasning til etablert bebyggelse i området.*
- Gjennom vindanalyser vil man vurdere kvaliteten for gårdsrom/ uteoppholdsarealer.

Statens vegvesen:

- Viser til behov for nye trafikkberegninger i krysset Festningsgata/ Tordenskjolds gate.

Plan og byggs kommentar:

- På s. 27 i planprogrammet er det presisert at *trafikkberegninger, inkludert nye beregninger for krysset mellom Tordenskjoldsgate og Festningsgata, skal utarbeides.*

Ferjefjellet og Heidens Vel:

- Ber om at referansealternativet utredes som et reelt alternativ for utbygging av området til beboelse.
- Konsekvensutredning for trafikk, støy, luft og støv må også belyse konsekvenser for omkringliggende eiendommer.
- Illustrasjon som viser atkomst til Baneheia må også ta med seg St. Hans gate, og lekeplasser må vises i full størrelse.

Plan og byggs kommentar

- Referansealternativet, dvs. dagens kontorbygg med mulighet for utvidelser med formål kontor/tjenesteyting skal utredes som en del av prosessen, jf. planprogrammet. Det er ikke lagt opp til å utrede bruk/ombygging av eksisterende bygg til boligformål.
- Konsekvenser for omkringliggende eiendommer vil også vises i analyser.
- Illustrasjon av lekearealer og atkomster til Baneheia er beholdt.

Fortidsminneforeningen:

- Påpeker at konsekvensutredning må inneholde et klimaregnskap.
- Gjenbruk av det tidligere sykehuset til boligformål må få en inngående vurdering

Plan og byggs kommentar

- På s. 28 i planprogrammet er det tilføyd et krav om klimaregnskap for planforslaget, sett opp mot en transformasjon/ gjenbruk av eksisterende bygninger.
- Ang. gjenbruk, se kommentar til Ferjefjellet og Heidens Vel.

Intern medvirkning

Planprogram for Kvartal 71 ble tatt opp i forbindelse med drøfting av planinitiativet. Innspill fra andre kommunalsjefområder er tatt inn i planprogrammet som lå ute på høring.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET

De sentrale problemstillingene i plansaken er hovedsakelig knyttet til høyder på bebyggelsen og tilpasning til omgivelsene, samt bebyggelsesstruktur. I planprogrammet fremgår det at *«Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant»*. Dette gir føringer for vurdering av høyder og bebyggelsesstruktur, og vil måtte svares ut når det etter hvert vil legges fram et komplett planforslag.

Plan og bygg mener at fremlagt planprogram er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning) og alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Plan og bygg anbefaler at planprogram for Kvartal 71 datert 20.11.20 fastsettes.

Elin Aabel Bergland, 23.11.20

Sak 158/20: Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Vedlegg

Vedtak Form, 13012021, Sak 2/21, Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Vedtak KULTUR, 02122020, Sak 92/20, Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer

Høringsbrev med mottakere

Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020100413
Saksbehandler Tore Løvland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kulturutvalget	02.12.2020	92/20
2 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	158/20
3 Formannskapet	13.01.2021	

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV OFFENTLIGE UTEROM TIL ARRANGEMENTER

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 158/20

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Formannskapet vedtar revidering av «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer.
(Enst.)
2. Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og stedsutviklingsutvalget.
(Enst.)

Pkt. 2.3:

1. Alt avfall skal kildesorteres
(Enst.)
2. Ved alle større arrangementer kreves miljøsertifisering, og miljørapport etter arrangement.
(10/1)
3. For mindre arrangementer rapporteres det etter sjekkliste.
(10/1)
4. Det oppfordres om bruk av utslippsfri transport på arrangementer i Kvadraturen og dens randsoner, inkludert Odderøya f.o.m. 2022.
(7/4)
5. All bruk av engangsartikler skal begrenses, fra og med 2022 er kun nedbrytbare artikler tillatt.
(9/2)

Pkt. 3.1:

Bjørneboes plass: Tidsbegrensing/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

Skippergata: Tidsbegrensning/alkoholservering fra 17.00 til 23.00
(9/2)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Formannskapet vedtar revidering av «Retningslinjer for bruk av offentlige uterom til arrangementer»
2. Retningslinjene evalueres ved behov og mindre endringer/justeringer vedtas av By- og stedsutviklingsutvalget»

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:

«Ved søknad om og innvilgelse av bruk av offentlige uterom til arrangementer skal det gjøres en vurdering av hvordan arrangementet påvirker barns bruk av området. For uterom som i stor grad brukes av barn er det viktig at arrangementer tilpasses eksisterende bruk best mulig, og ikke legger begrensninger på barns bruk i stor grad over tid.»

Venstre fremmet følgende forslag:

Likelydende fra kultur:

«Pkt. 2.3:

1. Alt avfall skal kildesorteres
2. Ved alle større arrangementer kreves miljøsertifisering, og miljørapport etter arrangement.
3. For mindre arrangementer rapporteres det etter sjekklister..
4. Det oppfordres om bruk av utslippsfri transport på arrangementer i Kvadraturen og dens randsoner, inkludert Odderøya f.o.m. 2022
5. All bruk av engangsartikler skal begrenses, fra og med 2022 er kun nedbrytbare artikler tillatt.

Pkt. 3.1:

Bjørneboes plass: Tidsbegrensning/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

Skippergata: Tidsbegrensning/alkoholservering fra 17.00 til 23.00

I tillegg:

Pkt 3.1 «oversikt over arrangementsområder» gjøres følgende endringer på tidsbegrensning/alkoholservering:

Tresse: fra kl 12.00

Torvet - nedre del: fra kl 12.00

Gater kulturaksen: fra kl 12.00»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Venstres forslag:

Pkt. 2.3

1. Enstemmig vedtatt
2. Vedtatt med 10 mot 1 stemmer (FRP)
3. Vedtatt med 10 mot 1 stemmer (FRP)
4. Vedtatt med 7 mot 4 stemmer (H/DEM/FRP/UAVH)
5. Vedtatt med 9 mot 2 stemmer (FRP/UAVH)

Pkt. 3.1

Vedtatt med 9 mot 2 stemmer (KRF/SP)

Tillegg til pkt. 3.1 falt med 6 mot 5 stemmer (H/DEM/FRP/V/UAVH)

Forslag fra Barn og unges representant følger saken uten votering.

11.12.2020

Sak 159/20: Oppfølging av verbalvedtak om næringsplan for primærnæringene

Vedlegg

Vedtak NÆR, 08122020, Sak 68/20, Oppfølging av verbalvedtak om næringsplan for primærnæringene



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020105864
Saksbehandler Tina Norheim Abrahamsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	08.12.2020	68/20
2 By- og stedsutviklingsutvalget	10.12.2020	159/20

OPPFØLGING AV VERBALVEDTAK OM NÆRINGSPLAN FOR PRIMÆRNÆRINGENE

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 10.12.2020 SAK 159/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Primærnæringene (blå og grønn) inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan.
2. For å ivareta verbalforslagets intensjon bes administrasjonen ta initiativ til et prosjekt sammen med aktuelle aktører og finansierer for å kartlegge næringens potensiale, som kan gi flere arbeidsplasser i næringen, og et tørre mangfold av nærproduserte matvarer.
3. Det bes om en oversikt over kommunale innkjøp av nærprodusert mat.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Kommunedirektøren anbefaler at verbalvedtaket følges opp ved at tiltak knyttet til primærnæringene inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan og at det ikke igangsettes arbeid med å utarbeide egen/egne planer for primærnæringene.»

Høyre, KRF og SP fremmet følgende fellesforslag:

1. «Primærnæringene (blå og grønn) inkluderes i handlingsplanen til strategisk næringsplan.
2. For å ivareta verbalforslagets intensjon bes administrasjonen ta initiativ til et prosjekt sammen med aktuelle aktører og finansierer for å kartlegge næringens potensiale, som kan gi flere arbeidsplasser i næringen, og et større mangfold av nærproduserte matvarer.
3. Det bes om en oversikt over kommunale innkjøp av nærprodusert mat.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt.

11.12.2020

Sak 160/20: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.12.20

Vedlegg

Eg sykehusområde - delområde BOP4 - offentlig ettersyn

Korsvik 97_5 - mindre reguleringsendring - oversendelse av klagesak til Fylkesmannen

Skarpøya 24 - Fylkesmannen behandling av klage

Skjærgårdsveien 99 - 3_250, utvidelse av brygge -- Klagesak direkte til Fylkesmannen

Tordenskjolds gate 17 - 150_1683 - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Vigeveien 17A - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Vågsbygdveien 73 - Fylkesmannens behandling av klage

Paulen

Skudeviga



Dato 30. november 2020
Saksnr.: 2020001368-98
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
10.12.2020

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.12.20

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-123/20 1515 detaljregulering, Eg sykehusområde – delområde BOP4 – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 19.11.20
- R-123/20 Korsvik 97/5, mindre reguleringsendring – klagesak oversendt Fylkesmannen i Agder. Plan- og bygningssjefens skriv 24.11.20
- R-123/20 Skarpøya 24. Fylkesmannens behandling av klage over avvisningsvedtak i forbindelse med vedtak om tillatelse til fradeling. Fylkesmannen i Agders skriv 26.11.20. Fylkesmannen opprettholder kommunens avvisningsvedtak.
- R-123/20 Skjærgårdsveien 99. Klagesak direkte til Fylkesmannen. Plan- og bygningssjefens skriv 13.11.20
- R-123/20 Tordenskjoldsgate 17. Klagesak direkte til Fylkesmannen. Plan- og bygningssjefens skriv 16.11.20
- R-123/20 Vigeveien 17A. Klagesak direkte til Fylkesmannen. Plan- og bygningssjefens skriv 26.10.20
- R-123/20 Vågsbygdveien 73. Fylkesmannens behandling av klage på vedtak om tillatelse til oppføring av støttemur, levegger og plattning med terrenginngrep inkludert grensejustering, herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannen i Agders skriv 13.10.20. Fylkesmannen delvis opphever og delvis omgjør kommunens vedtak.
- R-124/20 Paulen, GNR 2 BNR 2, 8, 182, 843. Fylkesmannens behandling av klage på delvis avslått søknad om oppføring av felles bryggeanlegg. Fylkesmannen i Agders skriv 19.11.20. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak

R-125/20 Skudeviga, GNR 4 BNR 238. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig. Fylkesmannen i Agders skriv 18.11.20. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift