

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 14-06-2012

Møtedato Torsdag d. 14. juni 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.05.2012.....	3
Torridalsveien 254 - 32/5 - enebolig.....	5
Høvågveien 314 71/5, 9 og 31 søknad om fradeling - Klage på vedtak.....	10
Rv 9 Gartnerløkka - Jørgen Moes - reguleringsplan. Offentlig ettersyn.....	13
Dvergsnesveien 5. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	23
Hamreheia 78 - 152/406 - søknad om rammetillatelse-/dispensasjon - oppføring av tomannsbolig....	32
Møllevannsveien 57 - 151/2658 - parkeringsplass.....	45
Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling.....	55
Rabberstien 6 - 95/99 - fradeling av 2 tomter - klage på avslag - bearbeidet.....	74
Prestvikveien 24 - 152/1205 - klage på rammetillatelse for oppføring av bolig.....	79
Kroodden. Områderegulering. Offentlig ettersyn.....	93
Eidet EB 1-1. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	109
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012.....	116
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012.....	119

Sak 120/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.05.2012

Vedlegg

Protokoll 24.05.2012



Dato: 29.05.2012
Saksnr.: 201200006-46
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.05.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 24.05.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 121/12: Torridalsveien 254 - 32/5 - enebolig

Vedlegg

Søknad om bygging av enebolig



Dato: 16.05.2012
Saksnr.: 201201951-7
Arkivkode O: GNBK: 32,5
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Torridalsveien 254 - 32/5 - enebolig

Sammendrag;

Kjell Ivar Mikaelson søker i forbindelse med generasjonsskifte om oppføring av ny bolig.

Gnr. 32, bnr. 5 er en liten landbrukseiendom som ligger på Skråstad. Området er i gjeldende kommuneplan angitt som LNF- område med hensynssoner landbruk og fare. Eiendommen har våningshus, låve som er ombygget til vertikaldelt tomannsbolig (1997) og en stall/uthus.

Da tiltaket berører dyrka mark skal søknaden behandles etter jordlovens § 9. Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12.

Det er ut fra eiendommens ressursgrunnlag ikke behov for kårbolig for å sikre en forsvarlig og kontinuerlig drift. Omsøkte plassering vil ha negativ påvirkning på områdets kulturlandskap og biologisk mangfold (registrert rødlisteart hvitpestrot). Ny bolig vil fragmentere eiendommen og kunne påvirke framtidig drift av eiendommens jordbruksarealer. En tillatelse til omdisponering vil også redusere eiendommens produktive arealer.

Etablering av ny bolig er ikke i samsvar med kommuneplanen og innebærer at det åpnes opp for en oppstykking og fragmentering av jordbruksområdene. Det er generelt et stort byggepress i kommunens LNF-områder og det er flere tilsvarende eiendommer i området. En tillatelse vil kunne føre til presedensvirkning for senere saker.

Forslag til vedtak;
Byutviklingsstyret avslår etter § 9 i jordloven søknad om omdisponering av dyrka mark for bygging av bolighus nr. 2 på gnr. 32, bnr. 5.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Søknad om bygging av enebolig

Bakgrunn for saken

I forbindelse med generasjonsskifte søker Kjell Ivar Mikaelson om tillatelse til oppføring av en ny bolig på gården. Hovedhuset skal overtas av søkers barn.

Plan- og bygningsetaten har sendt saken på høring til bla Fylkesmannen i Vest-Agder. I svarbrev fra Fylkesmannen 17.04.12 står det at de ikke vil gi uttalelse til dispensasjonssaken før den er behandlet etter jordloven.

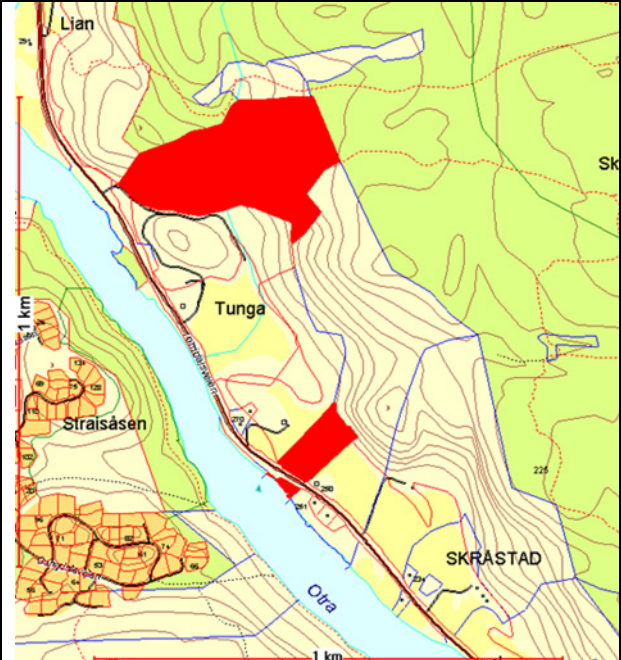
Eiendomsopplysninger

Eiendommen ligger på Skråstad.

Omsøkte området er i gjeldende kommuneplan angitt som LNF-område med hensynssoner landbruk og fare.

I kulturlandskapsrapporten fra 1990 er området klassifisert som B-område; Områder med høy verdi som kulturlandskap.

Eiendommen består av ca. 6 daa dyrka mark, 2 daa beite og 86 daa skog. Bygningsmassen på eiendommen er våningshus, uthus / ombygget til vertikaldelt tomannsbolig (1997) og en stall.



Registrering i Naturdatabasen. Hvitpestrot (rødlisterart) Skråfoto fra området. Rød ring hvor ny bolig er tenkt plassert.

Saksbehandling

Lovgrunnlaget; Jordloven av 12. mai 1995

Jordloven har som formål å legge til rette slik at jordviddene i landet med fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har sitt yrke i landbruket.

Forbud mot omdisponering i jordlovens § 9 første ledd lyder;

«Dyrka jord må ikke brukast tilføremål som ikke tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponerast slik at ho ikke vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12.

Vurdering;

Boligen er tenkt plassert på dyrka/dyrkbar mark og tiltaket trenger derfor tillatelse etter jordlovens § 9 (omdisponering). I følge jordlovens § 1 er formålet å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlige for samfunnet og dem som har yrket sitt i landbruket. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at det skal tas hensyn til at arealressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov. Videre skal forvaltningen være miljøforsvarlig og ta hensyn til vern av jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på arealer og kulturlandskap som grunnlag for helse, liv og trivsel for mennesker, dyr og planter.

I § 9 står det at dyrka eller dyrkbar jord ikke må brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må heller ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.

Det kan gis dispensasjon fra denne paragrafen dersom det etter en samlet vurdering av forholdene konkluderes med at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelse skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi.

Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive arealer og jordsmonnet for å sikre matproduserende areal. Dersom hensynet til driften på gården tilsier at det bør være flere boliger kan det gis samtykke til omdisponering for oppføring av kårbolig, men det kan ikke påregnes at det blir gitt tillatelse til en framtidig fradeling av denne.

Landbruksdepartementet har imidlertid i sitt rundskriv nr. M- 4/2003 (Omdisponering og deling – Lov om jord 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12) gitt signaler om at det skal foretas en mer nyansert vurdering av behovet for kårbolig enn tidligere. Dette fordi økt mekanisering har redusert behovet for menneskelig arbeidskraft, og fordi det finnes et godt veiledningsapparat og avløserordning slik at behovet for overføring av kunnskap og avløsning fra forrige eier er redusert. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie slik at betydningen av kårbolig for å sikre en forsvarlig drift er svekket.

Landbruks- og matministeren har også i brev av 21. desember 2006 presisert at samtykke til oppføring av kårbolig bare bør gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Eiendommen har små arealressurser. En om disponering av dyrka mark vil redusere dette ytterligere. Eiendommen har våningshus og låve som er ominnredet til to leiligheter. Behovet for kårbolig av hensyn til driften av eiendommen er etter dette vurdert som ikke nødvendig.

Omsøkte plassering vil bryte opp et sammenhengende kulturlandskap, og plasseringen vil ha innvirkning på kulturlandskapet i området. Ut fra en kulturlandskapsmessig vurdering vil plasseringen være uheldig. En ny bolig vil medføre oppstykkning av arealene og driftsmessige ulemper for resteiendommen og landbruksdriften på naboeiendommene.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12.

Det er i Naturbasen registrering av hvitpestrot (rødlisteart) i omsøkte område.

I www.artsportalen.artsbanke.no står dette om hvitpestrot;

Hvitpestrot (Petasites albus) vurderes som nær truet (NT) som hjemlig, fordi den har få forekomster, og fordi disse ligger i områder med sterk nedbygging av naturlige og seminaturlige habitater. Arten begunstiges av enkelte typer inngrep og opptrer ofte på veikanter og skrotemark. På den annen side ligger lokalitetene i lavlandsområder der presset på arealer er stort, og der en del lokaliteter er blitt og andre kan bli nedbygd. I Norge anses arten som hjemlig i et lite område i ytre deler av Vest-Agder (Kristiansand - Vennesla - Flekkefjord, Fægri 1960, Åsen 1975), kanskje også i AA Lillesand.

I kommuneplanens retningslinjer står det; naturmangfoldet skal sikres for fremtidige generasjoner. Når det lages reguleringsplaner eller planlegges utbygging skal man søke å sikre områder med rikt biologisk mangfold. Rødlisearter skal gis særlig beskyttelse.

En eventuell omdisponering og bebyggelse av dette området vil ha negativ innvirkning på denne arten.

I Askeladden, riksantikvarens database er det på gården registrert arkeologisk minne; to flint avslag, hvor av det ene er brent, datering er steinalder, kvalitet er registrert som sannsynlig og vernestatus er uavklart.

Søknaden krever også dispensasjon fra plan- og bygningsloven. I tettsted nære områder bør bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven.

Konklusjon;

Det er fra eiendommens ressursgrunnlag ikke behov for kårbolig for å sikre en forsvarlig og kontinuerlig drift. Omsøkte plassering vil ha en negativ påvirkning på områdets kulturlandskap og biologisk mangfold (registrert rødlisteart hvitpestrot). En ny bolig vil fragmentere eiendommen og kunne påvirke framtidig drift av eiendommens jordbruksarealer. En tillatelse til omdisponering vil også redusere eiendommens produktive arealer.

Etablering av ny bebyggelse i LNF-området er ikke i samsvar med kommuneplanen og innebærer at det åpnes opp for en oppstykkning og fragmentering av jordbruksområdene. Det er generelt et stort byggepress i kommunens LNF-områder og det er flere tilsvarende eiendommer i området. En tillatelse vil kunne føre til presedensvirkning for senere saker.

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens § 9 anbefales den avslått.

Sak 122/12: Høvågveien 314 71/5, 9 og 31 søknad om fradeling - Klage på vedtak

Vedlegg

1. Klage med vedlegg
2. Saksframlegg til møte 08.03.12
3. Saksprotokoll



Dato: 07.06.2012
Saksnr.: 201113873-8
Arkivkode O: GNB: 71,5
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Høvågveien 314 71/5, 9 og 31 søknad om fradeling - Klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 12.04.12 vedrørende avslag på søknad om fradeling av 300 daa fra landbrukseiendom gnr. 71, bnr 5, 9 og 31.

Det avgjørende for vedtaket etter jordlovens § 12 var at en fradeling av 300 daa fra landbrukseiendommen vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og at delingen ikke kan anses forsvarlig ut fra den avkastning landbrukseiendommen kan gi. Opprettelse av to mindre enheter står i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene. Det foreligger ikke samfunnsinteresser som taler for fradelingen.

Vedtaket er påklaget av eiendomsmegler Espen Solum på vegne av søker. Klagen begrunnes bla med at 60 daa av eiendommen er regulert byggeområde, friområder i reguleringsplan for Benestad og at det ikke ble vurdert som svekkelse av eiendommens ressursgrunnlag da dette ble vedtatt. Eiendommens driftsgrunnlag er lite. Det vises også til en fradelingstillatelse som ble gitt for 25 år siden til et nabobruk.

Parkvesenet kan ikke se at det har fremkommet ny momenter i klagen som skulle tilsi annet utfall enn vedtaket av 12.04.12.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 12.04.12. Klage fra søker tas ikke tilfølge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Klage, Saksframstilling og saksprotokoll

Bakgrunn for saken

For bakgrunn for saken vises det til saksframstilling til møte i Byutviklingsstyret 08.03.12 og 12.04.12.

Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak i møtet 12.04.12; *Kristiansand kommune avslår med hjemmel i jordlovens § 12 søknaden om fradeling av 300 daa fra driftsenheten gnr. 71, bnr. 9 mfl. (8/1)*

Klager

Vedtaket er påklaget rettidig i brev av 02.05.12 av eiendomsmegler Espen Solum på vegne av søker.

I klagen anføres bla eiendommens ressursgrunnlag ble svekket da Reguleringsplanen for Benestad ble vedtatt. 60 daa av eiendommen er regulert til byggeområde og friluftsområde.

Det vises også til vilkåret som ble satt ved innvilgelse av konsesjon for gnr. 71, bnr. 5; eiendommen skulle legges til gnr. 71, bnr. 9 og drives som en enhet. Søker ble anbefalt av daværende leder av byutviklingsstyret ikke å påklage vedtaket.

Søker ønsker å overføre eiendommen til sine to sønner og mener at der arronderingsmessig er mer fornuftig å dele eiendommen slik det er søkt om. Det vises også til en fradelingstillatelse som ble gitt til en naboeiendom for 25 år siden.

Det vises i klagen i sin helhet.

Vurdering av klagen

Det er ved søknaden om fradeling tatt hensyn til at jordlovens § 12 ikke gjelder for de områdene som er regulert til byggeområde, friområde og friluftsområde. Selv om eiendommen har "mistet" areal ved reguleringsplanen for Benestad vil en fradeling av 300 daa; 22 daa dyrka mark og 253 daa produktiv skog fremdeles ikke kunne forsvares ut fra eiendommens avkastningsevne etter jordlovens § 12.

Vedtaket som ble fattet ved innvilgelse av konsesjon for gnr. 71, bnr. 5 var hjemlet i konsesjonsloven. Søknad om fradeling av 300 daa er hjemlet i jordlovens § 12.

Parkvesenet kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken som skulle tilsi annet utfall enn vedtaket av 12.04.12. Det anbefales at klage ikke tas til følge.

Sak 123/12: Rv 9 Gartnerløkka - Jørgen Moes - reguleringsplan. Offentlig ettersyn

Vedlegg

Rv.9 Gartnerløkka-Jørgen Moes gt. - Støyutredning

Rv.9 Gartnerløkka-Jørgen Moes gt. - Tekniske data

Rv.9 Gartnerløkka-Jørgen Moes gt. - Planbestemmelser og Planbeskrivelse

Rv.9 Gartnerløkka-Jørgen Moes gt. - Detaljplan



Dato: 04.05.2012
Saksnr.: 201114371-4
Arkivkode E: L12
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Rv 9 Gartnerløkka - Jørgen Moes gate - reguleringsplan. Offentlig ettersyn

Sammendrag:

Statens vegvesen er forslagstiller for forslag til detaljplanen som er utarbeidet i samarbeid med Kristiansand kommune. AsplanViak as har levert konsulenttjenester på blant annet tegningsmateriale og plandokumenter.

Riksveg 9 har mye trafikk syd for Jørgen Moes gate. Det er i 2010 registrert en ÅDT (årlig døgntrafikk) på 14.163 kjøretøy, hvor 9 % er tungtransport. Sykkel ÅDT var i 2009 644. Effektmål er å få flere til å gå og sykle, bruke kollektivtransport og generelt øke trafikksikkerheten i området. Detaljplanen skal tilrettelegge for en mer bærekraftig byutvikling gjennom tiltak som:

- eget kjørefelt for buss inn mot sentrum
- oppgradering av holdeplasser og breddeutvidelse av gang- og sykkelvegen på ovennevnte strekningen

Plan- og bygningsetaten anbefaler at forslag til planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Detaljplan for Rv9 Gartnerløkka – Jørgen Moes gt. datert 30.04.2012 og planbestemmelser med planbeskrivesle datert 23.05.2012 sendes ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Planlegger

Trykte vedlegg:

Detaljplan (kart) datert	30.04.2012
Del I, Planbestemmelser, datert	02.05.2012
Del II, Planbeskrivelse, datert	23.05.2012
Tegningshefte	
Støyberegning	

Bakgrunn for saken

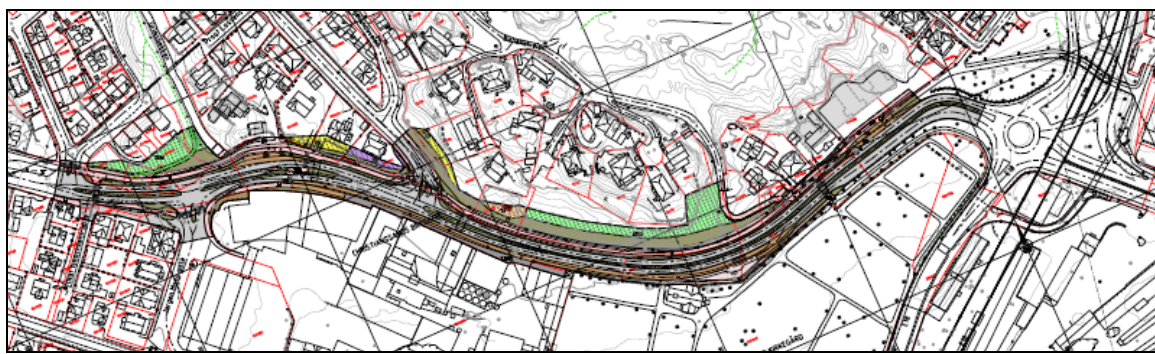
Riksveg 9 er en del av overordnet veinett og samtidig viktig element i byens infrastruktur. Det er mye trafikk til og fra Kvadraturen på grunn av pendling og langtransport. Blandingstrafikken er belastende for lokalmiljøet og det er nødvendig med forbedringstiltak og samtidig forbedre fremkommelighet med kollaktivtrafikk til Kvadraturen.

Dagens situasjon

Det er i 2010 registrert en ÅDT (årlig døgntrafikk) på 14.163 kjøretøy, hvor 9 % er tungtransport. Sykkel ÅDT var i 2009 644.

På strekningen som inngår i planarbeidet har i perioden 2003-2011 registrert 15 ulykker med 17 personskader. Det var 12 ulykker med tilfelle lettere skadd, hvor 4 syklist, 4 gående, 4 i bil og 2 på MC var involvert. 2 ulykker med gående er registrert alvorlig skadd og 1 gående som meget alvorlig skadd.

Planområde



Innkomne merknader til meldingen om oppstart

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble kunngjort i Fædrelandsvennen og på kommunens nettside, i h.h.t. plan- og bygningsloven § 12-8. Berørte grunneiere og parter ble varslet gjennom brev datert 17.02.2011. Frist for merknader var 07.03.2011.

Det kom inn 14 skriftlige merknader til oppstartsmeldingen. Sammendrag av innkomne merknader og Statens vegvesen sine kommentarer til merknadene er vist i planbeskrivelsen.

Forholdet til andre planer og retningslinjer

- Kommunedelplan for E39

Kommunedelplan for E39 fra 2005 er formelt gjeldende. I følge den skal det etableres en forlengelse i tunnel av E18 i Baneheia, som skal munne ut i et kryss nederst i Setesdalsveien, innenfor planområdet for planforslaget. Dette synes ikke lenger aktuelt etter Konseptvalgutredningen.

Konseptvalgutredningen/ KVVU – 2040

Konseptvalgutredning for Samferdselspakke for Kristiansandsregionen har vært på høring høsten 2011. Rapporten anbefaler at konseptet ytre ringveg legges til grunn for videre planlegging.

Med en slik ringvei vil riksvei 9 forbindes i et kryss ved Krossen. Videre foreslås det å flytte riksvei 9 til en trase gjennom Ledningedalen til et kryss med E39 i Hannevika.

Dette vil på sikt bety stor avlastning av riksvei 9 gjennom Grim, og strekningen Gartnerløkka – Jørgens Moes gate.

Regionplan Agder 2020

Under hovedmålet kommunikasjon, er kollektivtrafikk og sykkelbruk nevnt spesielt. Det er et hovedtiltak å gjennomføre forpliktende areal- og transportplanlegging i alle byområder. Videre er det sagt at kollektivtrafikkens konkurranseevne må styrkes, slik at flere får en reel mulighet til å velge kollektivtilbud.

Sykkel og fotgjengertrafikk er en viktig del av en fremtidsrettet transportstrategi sett fra klima-, reiselivs- og folkehelseperspektiv. Det skal tilrettelegges for et attraktivt tilbud av sykkelruter, turveger og sykkel som transportmiddel.

Sykkelhandlingsplanen for Kristiansandsregionen 2011 – 2020

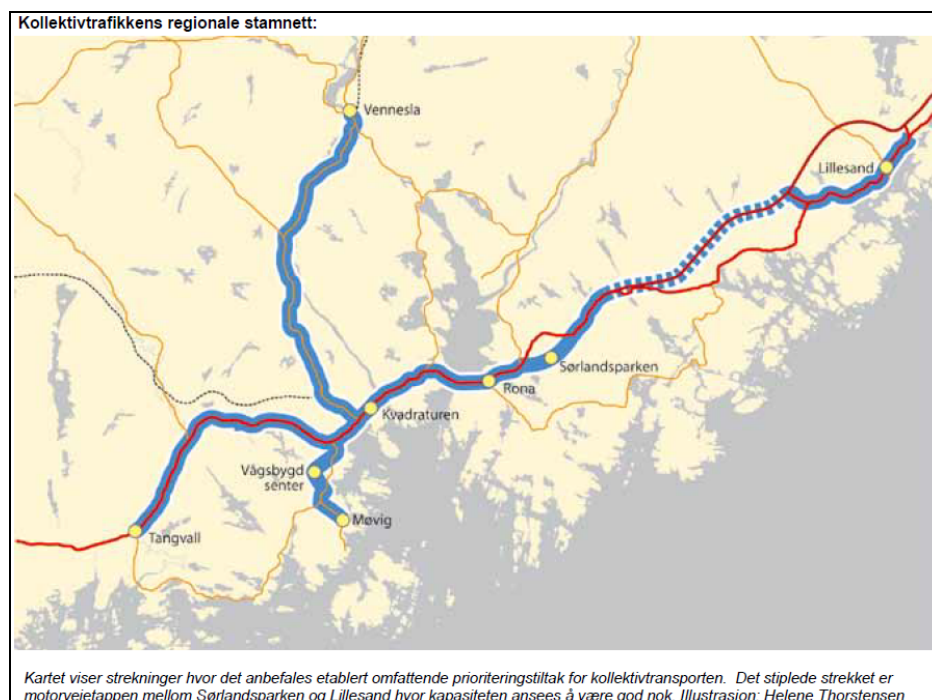
Riksveg 9 er del av **Hovedsykkelvegnettet** som er de viktigste sykkelstrekningene i regionen. Viktige, fordi de binder sammen regionen og / eller har høy sykkeltrafikk. For dette nettet skal det bygges enten sykkelveg med fortau, der det er stor sykkeltrafikk eller dårlig sikt, kombinert gang og sykkelveg, sykkelfelt. I sentrumsområder kan en ha blandet sykkeltrafikk og biltrafikk. Riksveg 9 er også del av det nasjonale sykkerutenettet, sykkelrute 1.

Utarbeidelse av sykkelhandlingsplanen for Kristiansandsregionen er del av arbeidet med Interreg IV, Nordiske Sykkelbyer.

Regional plan for Kristiansandsregionen 2010 – 2050

Riksveg 9 inngår i det som omtales som en del av **Kollektivtrafikkens regionale stamvegnett** og **sammenhengende regionalt sykkelvegnett**.

Riksveg 9 fra Europavegen og opp til Vennesla, er som del av stamvegnettet anbefalt omfattende prioriteringstiltak for kollektivtransport.

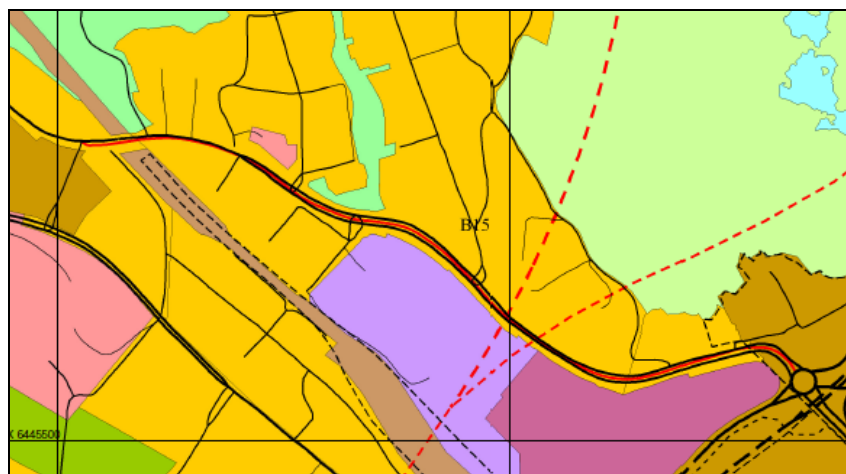


Planområdet ligger som korridor mellom senter og grøntområder. Det er et mål at flest mulig innbyggere skal ha tilgang til et sammenhengende grøntområde uten å måtte bruke bil. Bedring av framkommelighet for buss, sykkel og gående på riksveg 9, vil være viktig for å oppfylle dette målet. Kollektivfeltet og oppgradering av holdeplassene og utvidelse av gang og sykkelvegen, i denne reguleringsplanen, er konkrete tiltak for å nå målene i den regional planen.

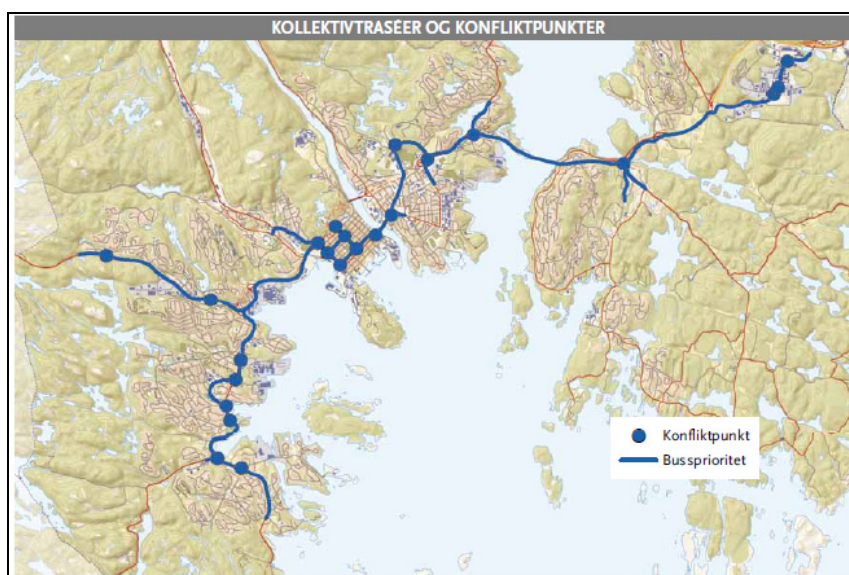
Rv9 er hovedveg til næringsarealer for plasskrevende næring nordover mot Vennesla. Her er det en konflikt og en utfordring mellom trafikantgrupper, ved at en planlegger økt tungbiltransport tilknyttet industriområdene, samtidig som en legger opp til at persontrafikken ned til byen skal være gående og syklende.

Kommuneplan 2011- 2011

For nedre del av Setesdalsveien/ Rv9 er det behov for å reservere plass for fire felt, gitt at trafikkutviklingen fortsetter eller at det legges til rette for hinderfri fremføring av buss ved bruk av kollektivfelt.



Utsnitt kommuneplan – planlagt vei/ tiltak mellom Gartanerløkka og kryss ved Nedre Torv.



Grunnlinjen for bussmetroen er vist på plankartet. Etterfølgende planarbeid skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens framkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.

Reguleringsplaner/ detalplaner

- Reguleringsplan Setesdalsveien 24A-Frobusdalen (plan nr.895)

Reguleringsplan for ungdomsboliger i Setesdalsveien 24A-Frobusdalen viser løsning for videreføring av gang-/sykkelveg og adkomst til boliger. Planavgrensningen for de to planene er lagt slik at de støter til hverandre.

- Områderegulering for Grimsmoen

Områderegulering for Grimsmoen er under planbehandling. Planavgrensningen for de to planene er lagt slik at de støter til hverandre.

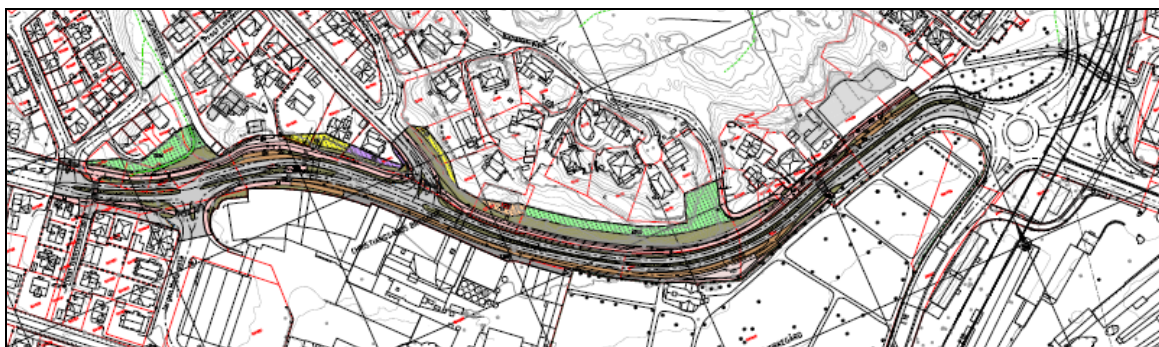
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

For å styrke og synliggjøre barn og unges interesser i planleggingen er det gitt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Retningslinjene stiller krav til at oppvekstmiljø og arealer som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Retningslinjene stiller også krav om at det skal være arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape seg sitt eget lekemiljø, og at det skal skaffes fullverdig erstatning for områder som barn og ungdom bruker dersom slike områder blir bygget ned. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Planforslag

Omfanget av planforslaget kan for øvrig beskrives slik i kortform:

- Flytting av to busslommer, til start og avslutning av kollektivfeltet
- Oppretting av et nytt gangfelt og sanering av to eksisterende.
- Justering av Rv. 9 ved Grimsbekken/Jørgen Moes gate for å få plass til valgt profil for gang- og sykkelveg (fortau og sykkelfelt).
- Justering av kryss mellom gang- og sykkelveg og Artillerivollen slik at krysset blir i henhold til håndbok017
- Oppgradering av midt- og siderabatter med granittkantstein og ny beplantning/belegg.
- Istandsetting av areal mellom kollektivfelt og CB/kirkegården, og møteplass ved Grimsbekken.
- Ny drenering av gang- og sykkelveg
- Ny gatebelysning



Vegstandard

Vegen vil ha gatekarakter. Vegens standard er valgt etter en dimensjonerende hastighet på 50 km/t og til en årsdøgntrafikk (ÅDT1) på 14 163 kjøretøy (2010-tall). 9 % er tunge kjøretøy.

Dimensjonerende kjøretøy er semitrailer. Vegbredden er 3,75 m, bredde kollektivfelt er 3,25. Normalprofiler vises i planbeskrivelsen (side 33).

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen er planlagt som sykkelveg med fortau, der feltene er atskilt av en ikke avvisende kantstein (håndbok 017 C.3.6.1). Sykkelfeltet skal ha bredde 3,0 m og fortau bredde 2,0 m. Rabatt mellom riksveg og gang-/sykkelveg skal ha bredde på 1,5 m.

Kollektivanlegg

Hovedformålet er at det etableres kollektivfelt fra Bryggeriet til Kirkegården, hvor det blir holdeplass før krysset ved Gartnerløkka. Alle bussholdeplasser oppgraderes til universell standard.

Geologi og Grunnforhold - geotekniske undersøkelser

Temaene omtales i planbeskrivelsen (side 35 - 36).

Nærmiljø og friluftsliv

En oppgradering av både gang- og sykkelvei og kollektivsystemet vil virke positivt på tilgjengeligheten til aktivitetstilbudet i nærmiljøet.

Konsekvenser av planforslaget

Som en følge av at det etableres kollektivfelt langs bryggeriet og kirkegårdsmuren, vil det stenges for all gjennomgående gangtrafikk på denne siden av vegen. Gang- og sykkeltrafikk fra denne siden skal ledes over rv9 til den utvida gang-/sykkelvegen. Begrenset gangtrafikk til bryggeriets lokaler vil være mulig. Innkjørselen til bryggeriet fra riksveien vil bli stengt, men utkjørsel vil kunne skje for spesielle transporter.

Det etableres bredere gang- og sykkelveg (sykkelfelt og fortau) på siden inn mot Baneheia. Dette gjør at krysset med Artillerivollen endres noe, med en oppstramming av vegbanene, og ved at det tas noe areal fra de to nærmeste eiendommene etter krysset. Olaf Isaachsens gate stenges mot Setesdalsveien, og biltrafikken blir her dreid ned mot krysset med Jørgen Moes gate.

Siktforholdene ved kryssing av Artillerivollen som den største utfordringen. Dette blir ytterligere forsterket ved at denne kryssingen øker når planen legger opp til å fjerne gangfeltet over Rv. 9 syd for Artillerivollen. Utbedring av sikt- og stigningsforholdene i dette krysset må tillegges stor vekt.

Det er også viktig at fartsnivået på Rv. 9 holdes på et akseptabelt nivå, og det foreslås derfor at det skiltes fartsgrense 40 km/t på hele strekningen fra Olaf Isachsens gate til Gartnerløkka.

Løsningen med kollektivfelt med busslommer i start og slutt av feltet kan gi flere uklare vikepliktforhold og mulighet for misforståelse. Derfor må det under byggeplanfasen utarbeides en egen plan for skilting og oppmerking av kollektivfelt og busslommer, for å sjekke ut om dette kan gjøres på en tilfredsstillende måte.

Anleggsfasen

Under anleggsperioden vil det være anleggstrafikk, støy og støv i området.

Disse forholdene vil være til ulempe for nærmiljøet. Muligheten for å ta seg gjennom området kan bli dårligere i deler av byggeperioden. Det er viktig at det legges til rette for sikkerheten og fremkommeligheten for myke trafikanter under anleggsperioden. Tilgjengelighet for alle skal ha fokus under hele anleggsperioden. Det skal utarbeides godkjent arbeidsvarslingsplan.

De negative konsekvensene for landskapsbildet i anleggsfasen er knyttet til inngrep i terreng, skader på trær og annen vegetasjon, mellomlagring av masser, innsyn i anleggsområdet og støv og støy knyttet til anleggstrafikken. Anleggsarbeider og mellomlagring av masser skal kun utføres på areal avsatt til dette. Områder, enkelttrær og kulturminner bør markeres i terreng og på kart, slik at faren for ødeleggelse reduseres. Området bør holdes ryddig under anleggsperioden slik at kun nødvendig areal beslaglegges. De øvrige konsekvensene i anleggsperioden vurderes som relativt små og av kortvarig karakter.

Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Planforslaget følger opp overordnede planer for samferdsel, både vanlig kjøretrafikk, kollektivtrafikk, gående, syklende og trafikksikkerhetsmessig.

Prinsippet om universell utforming er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Risiko og sårbarhetsanalyse ROS

Sårbarheten under anleggs-fasen vurderes som høy og vil kreve trafikk- og risikoreduserende tiltak.

Det er utarbeidet ROS analyse for tiltaket som ikke identifiserer hendelser som tilsier at tiltaket frarådes.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har beskjedne konsekvenser for kommunen.

Støy

Støy fra dagens vei og ny vei er kartlagt. Boligeiendommer som følge av tiltaket utsettes for veitrafikkstøy over anbefalte støygrenser gitt i T -1442, skal gis tilbud om lokal skjerming og / eller fasadetiltak i forbindelse med tiltakene i reguleringsplanen.

Landskap, estetikk og teknisk infrastruktur

Nytt veganlegg med konstruksjoner skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming. I tillegg til en generell oppgradering av materialkvaliteten langs hele strekningen er to fokuspunkter valgt ut hvor det gjøres litt ekstra. Det første er utenfor kapellet/kirkegården og det andre er "møteplassen" ved Grimsbekken. Ny beplantning, benker og belegg er hovedgrepene. Hensyn til kulturhistoriske og landskapsmessige viktige elementer på disse plassene vil stå sentralt i utformingen.

Det skal etableres ny avkjørsel til eiendommen Setedalsvegen 38 fra Artillerivollen.

Alle nye tiltak innenfor planområdet, inklusive gang- og sykkelveger og holdeplasser for kollektivtrafikk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Naturmiljø

Innsynsløsningene naturbase (www.naturbase.no) og artskart (www.artsdatabanken.no) er kontrollert. Grimsbekken er ikke med på fylkesmannens liste over fiskeførende sjørretbekker i Vest- Agder. Tiltaksområdet er lite omfattende (smal sone) og inneholder ingen registreringer som er relevant i forhold til prosjektet. Inngrepet som er planlagt er oversiktlig og enkelt å vurdere, og virkningene av naturmiljøinngrep vurderes som ubetydelig.

Medvirkning – møte i samarbeidsgruppa for bydel sentrum

Planforslag ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel sentrum i møte den 09.05.2012. Plan- og bygningsetaten organiserte et nytt møte 14.05.2012 med Statens vegvesen, Ingenørvesenet og Parkvesenet. Alle innspill fra møter samt nytt innspill fra Solhmenen skole vil bli tatt videre i planprosessen og i forbindelse med evalueringen og nødvendige korrigeringer av planforslaget.

Plan- og bygningsetaten anbefaling og konklusjon

Planen følger opp vedtatte overordnede planer. Planlagte løsninger og tiltak som foreslås i plandokumenter er en liten del av den pågående satsingen for å få et bedre kollektivtrafikk tilbud, sikrere og bedre gang- og sykkelforbindelser i sentrum og Kvadratuerens randsonen.

Plan- og bygningsetaten foreslår av forslag til planen legges ut til offentlig ettersyn.

Sak 124/12: Dvergsnesveien 5. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

3 Planbeskrivelse 23-05-2012

2 Bestemmelser 23-05-2012

1 Plankart 23-05-2012



Dato: 29.05.12
Saksnr.: 201109143-17
Arkivkode O: PLAN: 1301
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
14.06.2012
20.06.2012

Dvergsnesveien 5. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

SMS Arkitekter AS fremmer på vegne av Kristiansand boligselskap KF forslag om detaljregulering for Dvergsnesveien 5. Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. Formålet med planforslaget er å legge til rette for slike boliger.

Dvergsnesveien 5 er en av fire tomter som formannskapet 09.03.2011 vedtok å sette i gang reguleringsarbeid for. Det er planlagt oppført 10 boenheter og areal for fellesarealer/personalbase.

Velforeningen protesterer på at det skal etableres slike boliger i området. Velforeningen skriver at 10 boenheter er for mange, og at det i tillegg planlegges 14 enheter på Rodeneset.

Teknisk direktørs vurdering er at den planlagte bebyggelsen er godt tilpasset omkringliggende bygningsmiljø, og at bebyggelsen har gode bokvaliteter. Antall beboere, tildeling av plassene og nødvendig tilhørende bemanning er forhold som ligger utenfor det som reguleringsplanen bestemmer. Teknisk direktør legger til grunn at dette løses på en god og forsvarlig måte ut i fra helse- og sosialfaglige vurderinger. Teknisk direktør viser også til helse- og sosialsektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget. Teknisk direktør anbefaler planforslaget.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Dvergsnesveien 5, sist datert 23.05.2012, med bestemmelser sist datert 23.05.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 23.05.2012
2. Bestemmelser, sist datert 23.05.2012
3. Planbeskrivelse uten vedlegg, sist datert 23.05.2012

BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitekter AS fremmer på vegne av Kristiansand boligselskap KF forslag om detaljplan for Dvergsnesveien 5. Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. Formålet med planforslaget er å legge til rette for slike boliger.

Dagens situasjon

Dvergsnesveien 5 er vestvendt og ligger nært inntil Dvergsnesveien og Høvågveien. Eiendommen er bebygget med en enebolig som i dag fungerer som utleiebolig.

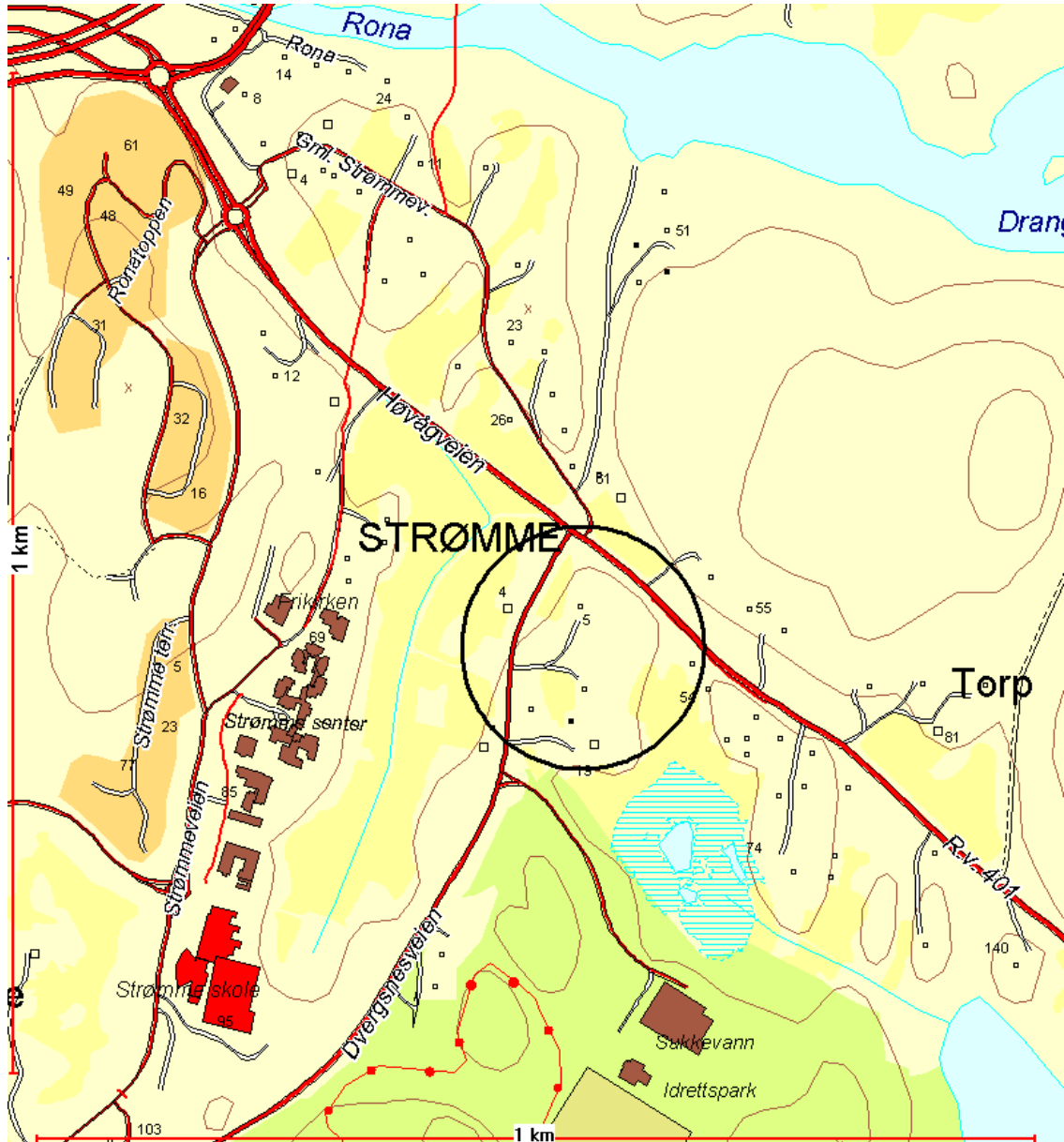


Fig. Oversiktskart

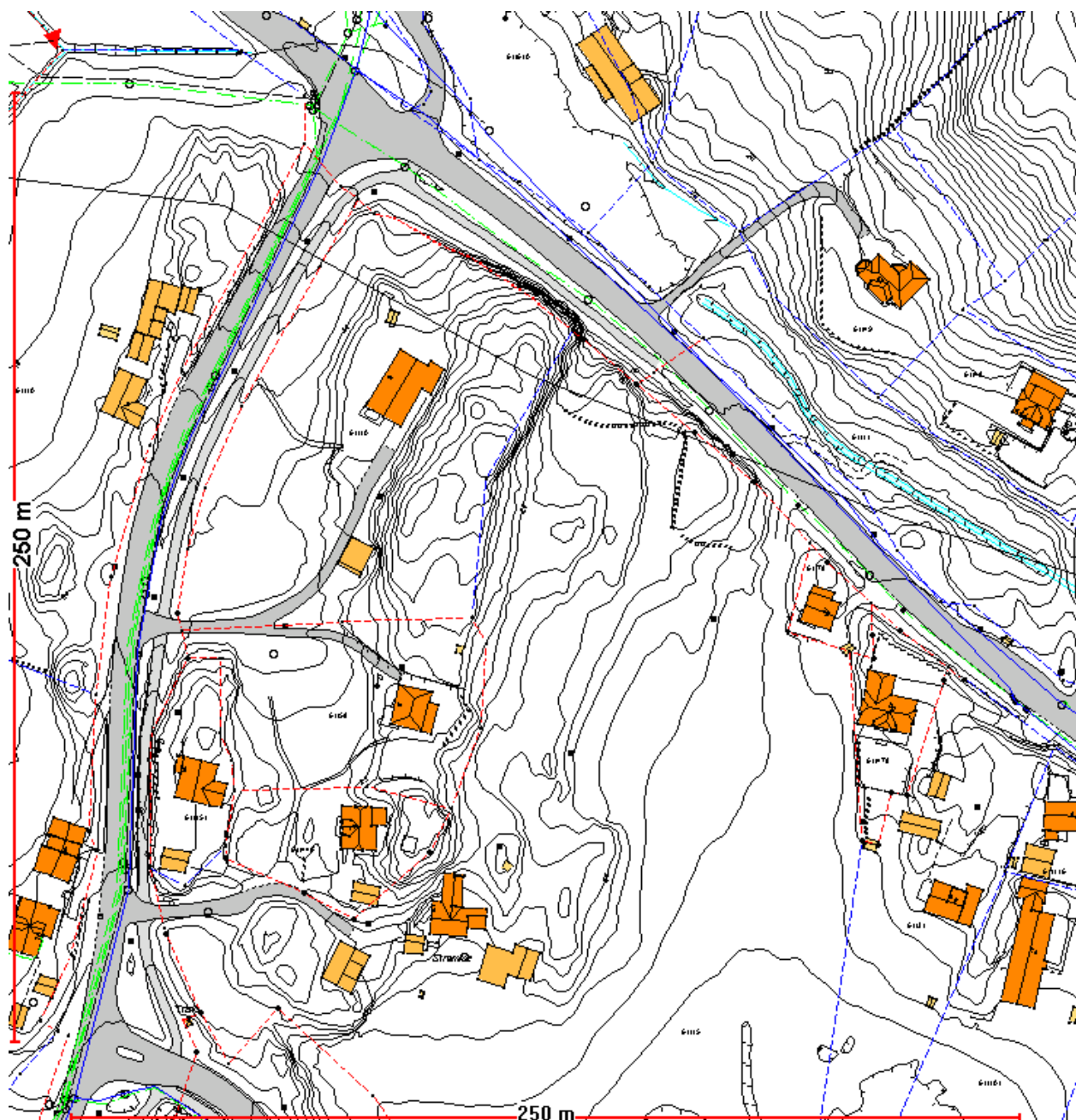


Fig. Situasjonsskart

Planens innhold

Eiendommen reguleres i hovedsak til bebyggelse og anlegg; offentlig tjenesteyting. En del av tomten reguleres til grønnstruktur; naturområde.

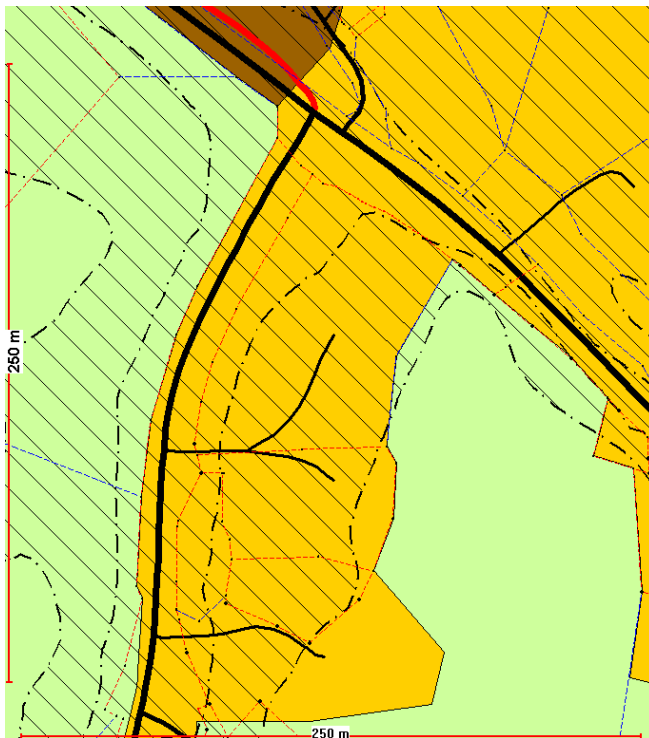
Planforslaget hjemler til sammen 10 boenheter på eiendommen. Hensikten med boenhetene er at de skal inneholde de funksjoner man trenger for å ha en selvstendig bolig. Hver enhet skal ha eget privat uteareal, veranda, terrasse el. tilsv. Boenhetene skal være universelt utformet og tiltakshaver forutsetter at de blir bygget som lavenergi- eller passivhus. Videre skal det legges til rette for en felles parkering for ansatte og besøkende. Det skal bygges støyskjerm rundt store deler av eiendommen. Ny renovasjonsbod vil bli bygget som en integrert del av denne. Eksisterende bolig på eiendommen kan bygges om slik at den kan romme 2 av de 10 enhetene, og at deler av huset kan brukes til fellesarealer/ personalbase. Eneboligen er slik den fremstår i dag, tilrettelagt for rullestolsbrukere og utleid til en familie med funksjonshemmet husstands-medlem. Eksisterende garasje forutsettes revet.



Fig. Bebyggelsen sett fra sør-øst

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer



I kommuneplanen er eiendommen satt til byggeområde. Eiendommen ligger innenfor en støysone.

Tidligere saksgang

Kristiansand kommune har stor mangel på boliger til sosialt vanskeligstilte. I formannskapet 09.03.2011 ble det vedtatt å sette i gang reguleringsarbeid for på klarere 4 tomter til dette formålet. Dvergsnesveien 5 ble vurdert som godt egnet til formålet.

Formannskapet 09.03.11

Vedtak:

1. Formannskapet vedtar at det settes i gang reguleringsarbeid med formål å klarere følgende tomter til plassering av boliger for bostedsløse:
 - Dvergsnesveien Øst
 - Voie Ringvei
 - Lauvåsen
 - Rodeneset

2. Dersom det i tillegg - av drifts- eller gjennomføringsmessige forhold - blir nødvendig med en lokalisering på Lund, er en begrenset videreføring i Ægirs vei å foretrekke framfor en nyetablering i Marvika.

3. Eiendom i Kjosbukta vurderes som lokalisering av boliger for sosialt vanskeligstilte.

4. Man vil understreke viktigheten av at sosialt vanskeligstilte skal kunne integreres og møtes med respekt i alle bydeler. På bakgrunn av dette skal det i framtiden legges til rette for etablering av boliger for vanskeligstilte blant annet i områder rundt Prestheia og Flekkerøya.

(Enst.)

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30. mars - 11.mai 2012. Det kom inn 3 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 19.04.2012

- Miljøvernavdelingen har ingen merknader til selve arealbruken, men mener at bestemmelsene må justeres. Gir eksisterende bolig rom for ytterlige 2 enheter? Støyskjermen bør følges opp med et rekkefølgekrav. Plasseringen av bebyggelsen bør sikres reguleringsmessig.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn hjemlet 8 ny enheter pluss 2 enheter og administrasjon i eksisterende bygg. Reguleringsbestemmelsene er justert slik at det tydelig fremgår at det kan etableres 10 enheter pluss areal til administrasjonen.
- Det er tilføyet en rekkefølgebestemmelse som sikrer at støyskjermen etableres.
- Illustrasjonen på plankartet er tatt ut og det er satt inn byggegrense.

Statens Vegvesen, brev datert 22.05.2012

- Vi minner om at støyskjermen rundt eiendommen plasseres utenfor regulert veggrunn og på egen eiendom. Støyskjermen vil få privat vedlikehold.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Støyskjermen er plassert utenfor offentlig veggrunn, og vil få privat vedlikehold.

Strømme vel v/ Steinar Langeland, brev datert 25.april 2012

- Kommunen stiller naboene i en vanskelig situasjon ved å plassere bostedsløse i vårt nærområde og i tillegg bygge boliger på tidligere dyrket mark.
- Velforeningen viser til at det fra faglig hold anbefales maksimalt 5 bostedsløse på en plass, her planlegges det 8 enheter. Det er bare noen få hundre meter bort til Rodeneset hvor det planlegges 14 enheter. Det kan tenkes at det blir trafikk mellom disse to stedene, og at det tidvis blir fler klienter enn det mannskapet kan styre.
- De bostedsløse har ikke samme døgnrytme som det felleskapet rundt dem har. På informasjonsmøte har det blitt opplyst at klientellet lever mest og sterkest om natten. Da blir det vanskelig for oss beboere å forstå at dette klientellet skal er uten tilsyn

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Dvergnesveien 5 er i kommuneplanen satt av til byggeområde, og regnes derfor ikke som dyrket mark.
- Planforslaget åpner for at det kan bygges inntil 10 boenheter. Planforslaget tar ikke stilling til om alle plassene skal brukes. Planforslaget tar heller ikke stilling til hvem som

tildeles plassene og hvilken bemanning anlegget får. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at dette løses på en god og forsvarlig måte ut i fra helse- og sosialfaglige vurderinger. Plan- og bygningsetaten viser også til helse- og sosialektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget. Teknisk direktør anbefaler planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn

Reguleringsbestemmelsene er justert slik at det tydelig fremgår at det kan etableres 10 enheter pluss areal til administrasjonen. Det er i bestemmelsene angitt en maksimalt tillatt utnyttelse. Utnyttelsen samsvar med den bebyggelsen som var vist i planforslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn. Det er tilføyet en rekkefølgebestemmelse som sikrer at støyskjermen etableres. Støyberegningene i planbeskrivelsen anga høyder på støyskjermene. Disse høydene er nå angitt på plankartet. Illustrasjonen på plankartet er tatt ut og det er satt inn byggegrense.

Medvirkning

I forkant av oppstartsmøte ble naboene invitert til informasjonsmøte i Sukkevannshallen mandag 20.06.2011. De fleste naboene stilte på informasjonsmøte.

Det ble etter at varslingsperioden var utløpt avholdt et informasjonsmøte 16.11.2011 hos Plan- og bygningsetaten med Randesund IL v/ Øystein Konradsen og Strømme Velforening v/ Steinar Langeland.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst i møte 27. september 2011, og merknadene er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Biologisk mangfold og forholdet til naturmangfoldloven



Grønnstrukturutredning viser området som 1.prioritet grøntområde, men arealet er i dag delvis bebygd. I planforslaget er det østre høydedraget regulert til grønnstruktur; naturområde o_GN1. Det er ingen registrerte interesser knyttet til biologisk mangfold på eiendommen. Nærmere undersøkelser naturmangfoldet vurderes ikke som aktuelt.

Barn og unges interesser

Boligene er i planforslaget regulert som tjenesteyting, og er ikke beregnet for barn- og unge. Det er derfor ikke satt krav om lekeplass. Barn- og unges interesser innenfor planområdet blir derfor ikke berørt.

Universell utforming

Alle boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er fylt ut av forslagsstiller uten vesentlige merknader.

Kulturminner

Eiendommen er i kulturminnevernplanen registrert som kulturlandskap med høyeste verdi (A-område). Gårdsbebyggelsen like vest for planområdet er omtalt i kulturminnevernplanen som bebyggelse som bør bevares. I planforslaget er kollen i øst bevart som et landskapselement. Den nye bebyggelsen er tilpasset kulturlandskapet ved at den er utformet som 4 mindre og frittliggende bygg.

Støy

Området er støyutsatt. Det er gjennomført en støyanalyse, og nødvendige tiltak er innarbeidet i planforslaget. Støyanalysene er nærmere presentert i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetatens vurdering er at selve bebyggelsen er godt tilpasset forholdene på stedet. Den sentrale problemstillingen i planforslaget er om funksjonen er lokalisert på rett sted. Velforeningen protesterer, og ønsker at boligene legges et annet sted. Lokaliseringsalternativer er vurdert i en egen sak som er behandlet i formannskapet. I vedtaket står det at det skal etableres boliger for bostedsløse på flere tomter, og Dvergsnesveien 5 er en av tomtene. Plan- og bygningsetaten viser til helse- og sosialsektorens redegjørelse i planbeskrivelsen om driften av boligene og forholdet til nabolaget.

Plan- og bygningsetaten legger avgjørende vekt på at kommunen må regulere boliger for bostedsløse, og at planforslaget er i samsvar med formannskapets vedtak. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Jostein Akselsen
Planlegger
29.05.12

Sak 125/12: Hamreheia 78 - 152/406 - søknad om rammetillatelse-/dispensasjon - oppføring av tomannsbolig

Vedlegg

Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser

Oversiktskart bebygd areal

Tegninger

Illustrasjoner

Protester og kommentar til disse

Søknad om tiltak - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Oversiktskart over planområdet



Dato: 10.05.2012
Saksnr.: 201114377-9
Arkivkode O: GNB: 152,406
Saksbehandler: André Berntsen

SAKSGANG
Byutviklingsstyret

MØTEDATO
10.05.2012

Hamreheia 78, 152/406 – søknad om rammetillatelse-/dispensasjon – oppføring av tomannsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse-/dispensasjon. Det søkes om tomannsbolig med grunnflate (BYA) på 194 m². Tiltaket utfordrer reguleringen mht. grad av utnyttning, herunder bebygd areal¹, gesimshøyde², takvinkel³ og etasjeantall⁴. Tiltaket har et betydelig større omfang enn boligene som er godkjent tidligere og er i strid med forhold i reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3. Det foreligger en protest (samlet) fra de naboer som grenser til tiltaket. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning er ikke tiltaket sammenlignbart med tidligere godkjente bygg m/innvilget dispensasjon i området. Saken oversendes byutviklingsstyret for avgjørelse.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, for oppføring av tomannsbolig i tre etasjer med BYA 194 m² (BRA 484 m²). Byutviklingsstyret finner ikke å kunne gi rammetillatelse fordi den omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynene som skal ivaretas av bestemmelsen-/reguleringen. Bygningen vil fremstå som dominerende i forhold til sine bygde omgivelser, og må reduseres i størrelse-/endres i form. Det vises til saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet²
2. Situasjonsskart³
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser⁴
4. Søknad⁵
5. Tegninger⁶
6. Protester-/ kommentar til disse⁷
7. Oversiktskart bebygd areal⁸
8. Illustrasjoner⁹

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SØKNADEN:

På vegne av Anne Karin og Kristen Ribe søkes det om tillatelse til oppføring av ny tomannsbolig på en til nå ubebygd tomt på Hamreheia 78. Eiendommen er regulert for bygging av bolig med inntil 2 boenheter, i reguleringsplan fra 24.10.1951. I denne forbindelse søkes det også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2, om takform-/vinkel, samt fra reguleringsbestemmelse §3 om bebyggt areal.

Søknad om rammetillatelse med dispensasjon er mottatt 25.11.2011. Revidert søknad er mottatt 14.3.2012. I revidert søknad er BRA for hele bygningen redusert fra 530 m² til 484 m² (46 m²).

BYGGETOMTEN:



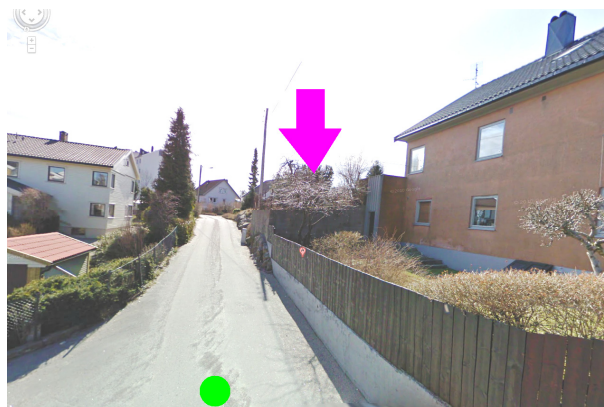
Figur 1 – Skrå-/ flyfoto av tomten (sirkel)



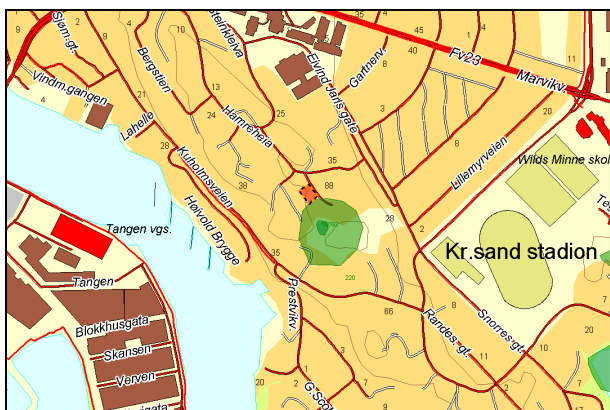
Figur 2 – Fig. 1 manipulert med bygningssymbol



Figur 3 – Foto av tomten tatt ved rød prikk på fig. 1. Fjellet i forgrunnen sprenges bort. Tomten er flatere i bakkant enn illustrasjonen gir inntrykk av. Bak fjellet som sprenges bort er tomten på nivå med atkomstveien vist på fig. 4.



Figur 4 – Foto tatt i kryss ved atkomstvei til eiendommen (grønn prikk på fig. 1)



Figur 5 – Oversiktskart, Lund – Hamreheia, tomten (rød prikant i senter av bildet) grenser til område med registreringer på biologisk mangfold (grønt område).



Figur 6 – Perspektiv av omsøkte tomannsbolig. Bilde sett fra atkomstvei vist på fig. 4. Standplass fig. 3 er til venstre for trappen i venstre kant av bildet. Mot veien bygges den ene boenheten med tre etasjer.

SPESIELLE FORHOLD:

Som et av hovedargumentene for å fravike reguleringsplanen har tiltakshaver-/ ansvarlig søker i søknadsprosessen vist til veileder fra dept. (MD og KRD) «*Grad av utnyttning, T-1459*» s. 65, 3. ledd, 2. punktum, om *reguleringsplaner før 1969*. Her skrives følgende, sitat: «*Reguleringsplaner behandlet og vedtatt så lagt tilbake i tid som før 1969 vil derfor vanligvis ikke være egnet som styringsverktøy for utviklingen av byggeområder i dag*», sitat slutt.

Bakgrunnen for konklusjonen til Dept. fremgår av de forutgående ledd under samme avsnitt. Byggeforskriftene av 15. desember 1949 gjaldt for planer vedtatt/stadfestet i perioden 1949-69. Byggeforskriftene var utferdiget i henhold til § 6 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924. Første norske standard for bygningers arealer og volumer, regler for måling, ble vedtatt 4. mai 1954 (NS 848). Standarden tok ikke standpunkt til hvilke arealer som skulle benyttes, f.eks. ved fastsetting av planbestemmelser. Byggeforskriftene av 15. desember 1949 inneholdt heller ikke regler for fastsetting og beregning av utnyttingsgrad.

Videre sier veileder T-1459, s. 8, 2. ledd, at grad av utnyttning fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnyttning er, sammen med reguleringsformål, det viktigste (vår understrekning) premisset for utviklingen av et område.

Derfor har Dept. tatt det forbehold at planer fra før 1969 vanligvis (vår understrekning) ikke er egnet fordi mange av disse planene ikke hadde/har bestemmelser om utnyttelsesgrad.

Planen for Hamreheia fra 1951 har imidlertid slike bestemmelser om grad av utnyttning som styringsverktøy. Området er ferdig utbygd og er følgelig ikke under utvikling. Dessuten; i den grad man likevel kan føre opp ny bebyggelse (som for omsøkte eiendom) skal denne innordne seg bygningsutforming (volum, takform, mønneretning m.v.) i samme gateflukt. Dette har bystyret vedtatt i 2011 som retningslinje i arealdelen til kommuneplanen for Kristiansand.

Den 11. oktober 2011 (sak 2011/87) kom Sivilombudsmannen med en uttalelse om forholdet mellom omregulering og dispensasjon fra reguleringsplan. Permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon. Utsikt og utsyn for naboer er relevante hensyn som skal ivaretas av reguleringsbestemmelsene. At man må påregne en viss utvikling i boligområder, slik at f.eks. solforhold endres, kan være et greit utgangspunkt når det gjelder fortetning innenfor de rammene som er stilt opp i lov og plan.

Utgangspunktet blir imidlertid det motsatte når det gjelder bygging i strid med en reguleringsplan. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelser som fremgår av planen.

Avslutningsvis om etasjeantall; forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen, jf. T-1459, s. 64, 3. ledd. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift (Byggeforskrift 1949, bind I og II) på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Som kjent inneholder forskrift av 1949 ikke beregnings- og måleregler. Det er derfor ikke samsvar med nevnte hovedregel når ansvarlig søker viser til måleregler i TEK10 § 6-1, etasjeantall, som begrunnelse for at omsøkte bygning ikke kan regnes som tre etasjer.

Med henvisning til det ovennevnte legger plan- og bygningsetaten til grunn av plan nr. 29 Hamreheia fortsatt gjør seg gjeldende med tyngde.

GJELDENE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 29 for Hamreheia. Godkjent 24.10.1951. Formål bolig. For denne eiendommen er det angitt villamessig bebyggelse i inntil 2 etasjer med maks. 2 familieleiligheter. Grunnflate inntil 14% av tomtas nettoareal, men ikke større enn 120 m². Gesimshøyde inntil 7m, mønehøyde inntil 9m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 27,5 og 45 grader. Ens takvinkel må søkes gjennomført i samme byggerekke.

Omsøkte bolig er vist med BYA 194 m² på tegning A20-1 datert 5.3.12. En overskridelse på 62 % i forhold til planens øvre grense på 120 m².

I den grad planer stadfestet før 1969, jf. avsnittet ovenfor, angir tillatt arealgrense for bebyggelse på en eiendom, må bestemmelsen fortolkes ut fra innholdet i bestemmelsen og kommunens praksis fra byggesaker i det aktuelle området.

Utviklingen i området har gått i retning av en gjennomsnittlig BYA på 23 %. Se vedlegg. Omsøkte eiendom er på 571 m². Følger man gjeldende praksis kan tomten bebygges med en grunnflate på 131 m². En overskridelse på 9,2 % i forhold til planens øvre grense.

I tillegg kan det oppføres garasje-/ uthus og lignende med grunnflate inntil 30 m².

Grad av utnytting er, sammen med reguleringsformål, det viktigste premisset for utviklingen av et område. Derfor er det også krav om at enhver reguleringsplan skal definere disse to forholdene. Det er viktig at reglene om grad av utnytting og målreglene forstås og praktiseres likt, jf. T-1459.

Kommunen skal også sikre at all bebyggelse best mulig tar hensyn til de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, estetikk, bevaring av terreng og vegetasjon og at bebyggelsen ivaretar god fjernvirkning

Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende plan-/ eller kommunens praksis mht. bygningsvolum og takform, jf. sak 200901516 (Hamreheia 54). Saken gjelder liknende tiltak hvor byutviklingsstyret opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2010. Fylkesmannen stadfestet senere vedtaket.

NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold viser at omsøkte eiendom krysser grense til svært viktig område (ei tjønn med salamandere). Parkvesenet uttaler imidlertid at grensen for biologisk mangfold er grovmasket og tenker derfor å redusere denne. Nye undersøkelser synes å vise at amfibiene kan være borte.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

SØKNAD OM DISPENSASJON JF. PBL § 19-1:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1, jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplanen), er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om bebygd areal (§ 2) og takform/ høyder/ etasjeantall (§ 3). Paragraf 2 og 3 regulerer planens grad av utnytting.

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

«Begrunnelsen for å søke dispensasjon fra ovennevnte forhold i reguleringsbestemmelsene er at tiltakshaver ønsker å bebygge tomte med en boligbygg tilpasset familiens ønsker og behov, samt å gi den omsøkte boligen et arkitektonisk uttrykk tilpasset vår tid. Vi mener det foreligger følgende særlige grunner for at de omsøkte dispensasjoner skal kunne innvilges:

-  *Bebyggelse innen planområdet er i dag oppført med forskjellig form uttrykk, tilpasset forskjellige arkitektoniske epoker, etter at reguleringsplanen ble godkjent.*
-  *Saltak, flate tak, valmtak, mv. er med stor variasjon benyttet på eksisterende bygg i planområdet.*
-  *Bruk av flatt, eller tilnærmet flatt tak, vil ta mindre lys og utsikt fra omkringliggende eiendommer.*
-  *Utnyttelsesgraden for flere av (eller kanskje de fleste) boligeiendommene i planområdet, er høyere enn reguleringsplanen tilsier. Dette gjelder også for byggesaker godkjent så sent som i år (sak 201100039). En rask gjennomgang av kommunens kartverk viser at u-grad mellom 20 og 40 % ikke er uvanlig.*

- *Ny bebyggelse i tilstøtende større og mindre planområder på Hamreheia, har gitt utbygginger med tidstypisk arkitektonisk uttrykk og flate eller tilnærmet flate tak. Disse planene har også gitt langt høyere utnyttelse enn reguleringsplanen fra 1951 legger opp til.*
- *Overordnede politiske retningslinjer legger opp til høy utnyttelse av sentrale arealer med etablert infrastruktur. Hamreheia 78 er en sentralt beliggende eiendom.*

På grunn av at eiendommen Hamreheia 78 er en av få, hvis ikke den eneste, tomte i reguleringsområdet som enda ikke er utbygd, kan vi heller ikke se at innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil få særlige konsekvenser for områdets utvikling».

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

DISPENSASJONSVEDTAKET, JF. PBL § 19-2:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. 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 § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette vilkåret må forstås som en dispensasjonssperre, jf. konklusjon, 4. ledd, side 7. Kommunen kan ikke gi dispensasjon for et tiltak som undergraver planen/bestemmelsen eller vesentlig tilsidesetter hensyn som skal ivaretas gjennom den. (Man må da eventuelt gå veien om reguleringsendring.)

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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene som ligger til grunn for den konkrete planen det er søkt dispensasjon fra og formålsbestemmelsen, vil altså være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Jo mer tungtveiende disse hensyn er, jo sterkere må de grunner som taler for en dispensasjon være. Kommer et tiltak i konflikt med to eller flere bestemmelser, vil de to grunnvilkårene sjelden være oppfylt.

De ulike planer og bestemmelser har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. En dispensasjon skal ikke undergrave plangrunnlaget eller hensikten bak en bestemmelse. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen. Hvis en ser bort fra midlertidig dispensasjon, jf. § 19-3, bør det normalt ikke gis dispensasjon for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av det som kan karakteriseres som mindre endring etter § 12-14 andre ledd.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Selv om hensynene oppgitt av søker fremstår som relevante setter plan- og bygningsetaten spørsmål ved om de kan begrunne en dispensasjon av et slikt omfang som i denne saken. Vi viser til at eiendommen er omsøkt med en BYA som overgår alle andre bygg innenfor dette planområdet, og som dermed også går ut over kommunens tidligere dispensasjonspraksis.

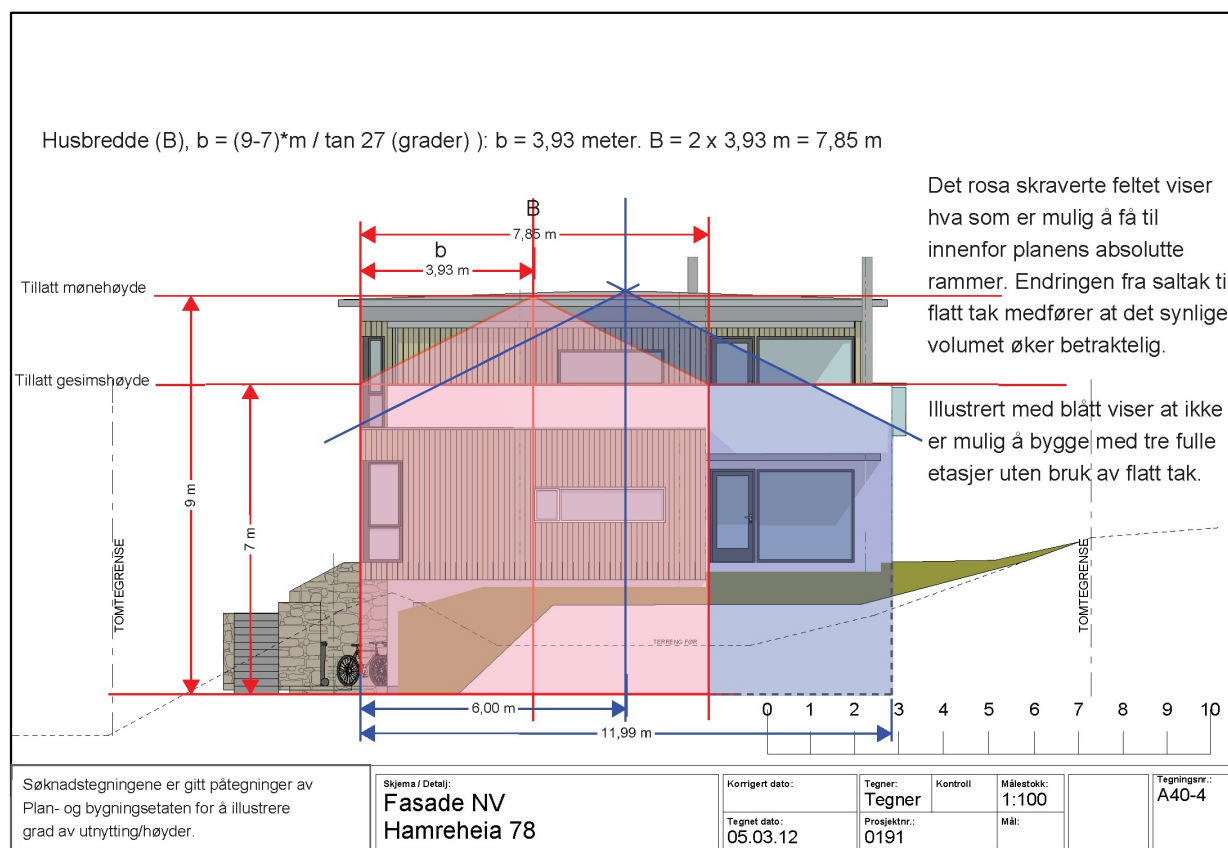
Grad av utnytting fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnytting er, sammen med reguleringsformål, det viktigste premisset for utviklingen av et område.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsenes § 2 og § 3 er å styre omfanget av bebyggelsen, både størrelsen på bebyggelsen i seg selv og bebyggelsen i forhold til tomtearealet og helheten i boligområdet.

Da reguleringsplanen for Hamreheia ble utarbeidet i 1951 var det allerede oppført ca. 60 "våningshus" i planområdet (eneboliger og tomannsboliger). Bebyggelsen ble hovedsaklig oppført på 1930-tallet. I reguleringsplanen ble det lagt til rette for nye tomter med ca. 30 "våningshus", 1 boligblokk og 1 institusjon (ikke realisert). De eksisterende eiendommene hadde varierende størrelse, noen var betydelig større enn de nye tomtene som ble regulert inn med tomtestørrelse på ca. 0.5-1 mål.

Plan og bestemmelser angir begrensninger for bebygd areal, høyder, etasjeantall og antall boenheter for å sørge for enhetlig villamessig bebyggelse med mindre bygningsvolumer og dermed åpenhet/utsyn og gode lys- og solforhold i boligområdet.

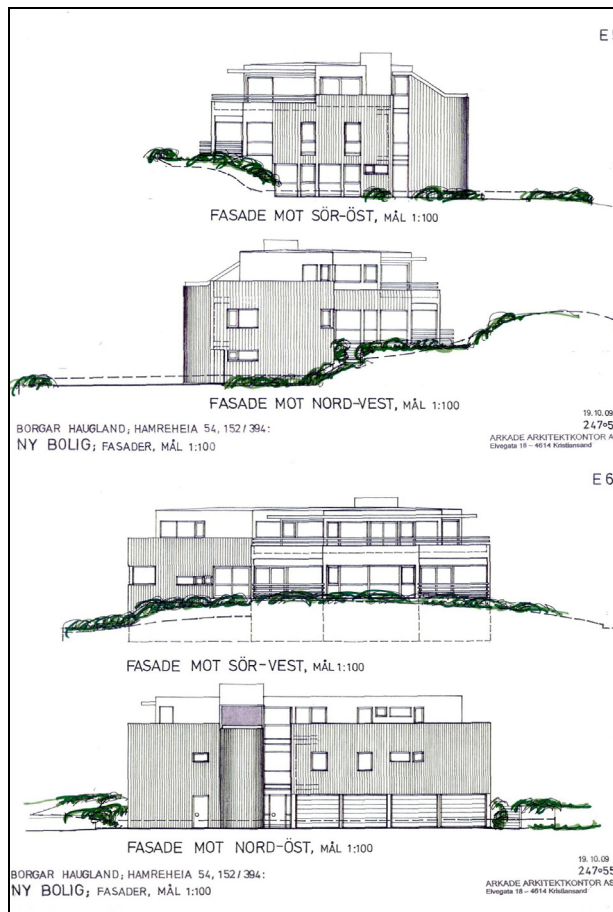
Den omsøkte bygningens høyde er totalt sett ikke høyere enn de ni meter til mønet som planen tillater. Men endringen fra saltak til flatt tak vil gjøre at det synlige volumet øker betraktelig. Dersom saltaksformen beholdes vil etasjeantallet kunne styres. Det vil ikke være mulig å bygge tre etasjer. Dette forholdet er vist i fig. 7.



Figur 7 – Rosa/blå skravur og røde/blå mållinjer er markeringer påført søknadstegning av plan- og bygningsetaten. Illustrasjonen viser at takform og vinkel er med og styrer graden av utnyttning og det bygde volum. Den blå markeringen viser at det ikke er mulig å bygge i tre fulle etasjer dersom planen følges mht. takform- og vinkel. Det blå volumet vil harmonere med de bygde omgivelser og gir en annen virkning. Det vil fortsatt være mulig å bygge en bolig over to plan med hensiktsmessig størrelse som kan dekke dagens behov.

Reguleringsplanen gir ikke svar på tiltakshavers omsøkte ønsker og behov. Den arkitektoniske utformingen samsvarer med uttrykk i vår tid, men den er ikke tilpasset reguleringsplanens bestemmelser. Dersom det er mulig å løse disse oppgaven på annen måte er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon. Det har sivilombudsmannen uttalt i liknende saker. Det vil ikke være en sterk påstand å hevde at man kan løse dette tiltaket på andre måter både behovsmessig og tidstypisk innenfor planens rammer.

Det er ikke saker i området som tilsier usaklig forskjellsbehandling ved at dispensasjon ikke innvilges. Det vises som kjent til sak 200901516 (Hamreheia 54) som ble gitt avslag på bl.a. utforming i strid med gjeldende plan.



Boligen som vist på illustrasjonene til venstre (sak 200901516 – Hamreheia 54) er i formspråk-/uttrykk og etasjeantall sammenlignbar med omsøkte tiltak.

Byutviklingsstyret opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2010. Klagen fra søker datert 17.03.2010 ble ikke tatt til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Vest-Agder.

Fylkesmannen konkluderte med:

Fylkesmannen er enig med kommunen at omsøkte bygg skiller seg ut i utforming, høyde og innhold i forhold til områdets karakter. Vi viser i denne forbindelse til at byggets massivitet forsterkes ved at det både har flere etasjer, større høyde og annen takutforming enn majoriteten av bebyggelsen rundt. Til tross for at det er gitt dispensasjoner fra utnyttelsesgraden og tillatelse til oppføring av bygg med flate tak, er det en enhetlig og åpen bebyggelse innenfor planen. Gjeldende område er i det vesentlige utformet i henhold til reguleringsplanen. Dette tilsier at hensyn bak planbestemmelsene fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, og taler mot at det gis dispensasjon som omsøkt.

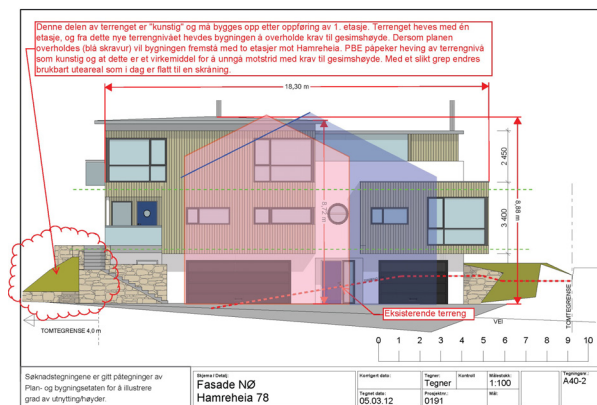
Dersom det gis dispensasjon i denne sak vil det være forskjellsbehandling i forhold til tiltakshaver bak søknad på Hamreheia 54.

Plan- og bygningsetaten finner etter dette at hensynene bak reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3, jf. pbl § 12-4, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

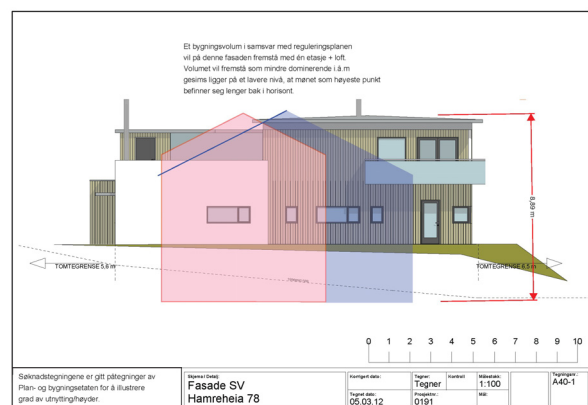
Vi går derfor ikke videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket, jf. 5. ledd (disp.vedtaket), 3. punktum, side 5.

ESTETISKE KRAV:

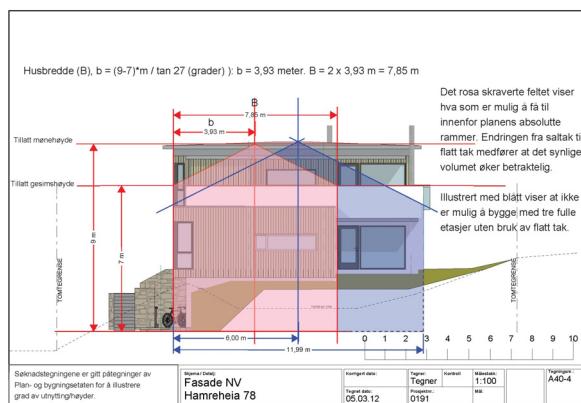
I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.



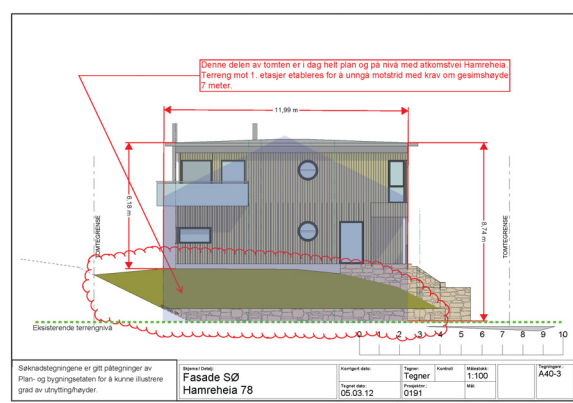
Figur 8 – Terrenget til venstre på bildet (revisjonssky) er "kunstig" og må bygges opp etter oppføring av 1. etasje. Terrenget heves med én etasje, og fra dette nye terrengnivået heves bygningen å overholde krav til gesimshøyde. Dersom planen overholdes (blå skravur) vil bygningen fremstå med to etasjer mot Hamreheia. PBE påpeker heving av terrengnivå som kunstig og at dette er et virkemiddel for å unngå motstrid med krav til gesimshøyde. Med et slikt grep endres brukbart uteareal, som i dag er flatt, om til en skråning.



Figur 9 - Et bygningsvolum i samsvar med reguleringsplanen vil på denne fasaden fremstå med én etasje + loft. Volumet vil fremstå som mindre dominerende i.o.m gesims ligger på et lavere nivå, og at mønet som høyeste punkt befinner seg lenger bak i horisont.



Figur 10 – Beskrevet i fig. 7



Figur 11 - Deler av tomten innenfor merket felt er i dag helt plan og på nivå med atkomstvei Hamreheia. Terrenget mot 1. etasjer etableres for å unngå motstrid med krav om gesimshøyde 7 meter.

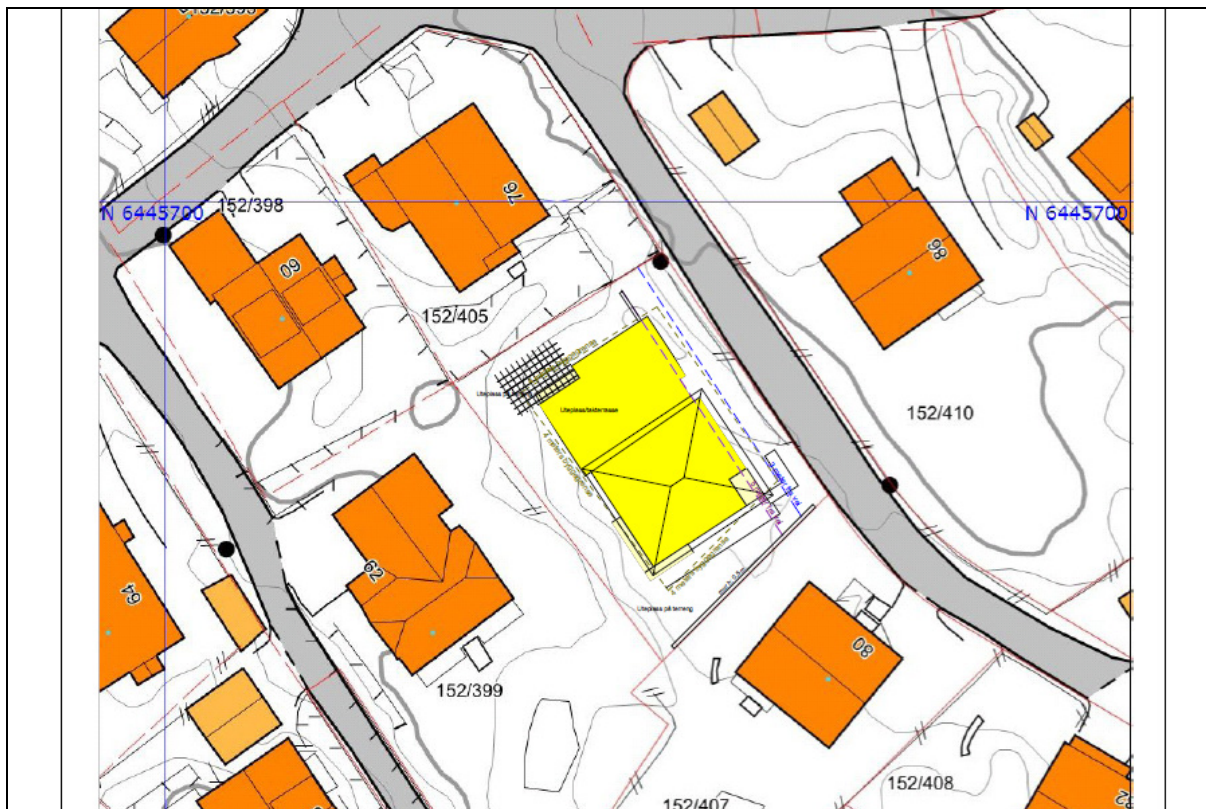


Figur 12, jf. fig. 6.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 14.3.212 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket i seg selv er ett godt prosjekt, men at det i forhold til plan og sine bygde omgivelser ikke er i samsvar med sistnevnte. Dette gjelder i forhold til den bebygde del av tomte, bygningsutforming, etasjeantall og gesimshøyder.

UTEAREAL:



Figur 13

Tiltaket dekker det meste av tomten som kan bebygges uten å komme i konflikt med krav til minsteavstand mot nabogrenser (4 m) og kommunens veinormal når det gjelder parkering (5 m) foran garasjeport.

Det er ikke søkt om dispensasjon for plassering av mur og fyllingsfot i nabogrense mot eiendom 152/497 (Hamreheia 80). Denne skråning som etableres for å skjule 1. etasje legger beslag på et ellers godt uteareal. Denne delen av tiltaket legger også en demper på opplevd kvalitet til uteareal for Hamreheia 80.

Som det fremgår av fig. 13 er gjenværende uteareal et «belte» på 4 meter på to sider av bygningen – fasade mot SV og NV. Mot SØ plasseres omtalte skråning (plastring av mur) og mot NØ vei og kjøreatkomst.

Det er den minste boenheten som er tiltenkt å skulle benytte dette arealet. Etter plan- og bygningsetatens skjønn er det tilstrekkelig stort i antall kvadratmeter, men bredde og plassering tilsier at de kvaliteter som er nødvendig for å oppfylle krav i plan- og bygningsloven § 28-7 og tek10 § 8-4, pkt 1-2, ikke oppfylles på en tilfredsstillende måte.

Den ene boenhetens behov for gode skjermede uteareal på terreng kan komme i konflikt med omkringliggende naboers behov for det samme. Bl.a. behov for levegger og hekkplanter. Alt innenfor en bredde på 4 meter. Solfyllt uteplass kan bli en mangelvare.

Uteareal skal være felles for begge boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4. Det er derfor stor kontrast mellom løsningene for de to boenhetene. Løsningen er langt fra likeverdig. Etter plan- og bygningsetaten skjønn er dette en uheldig løsning.

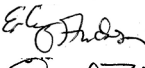
PROTESTER/BEMERKNINGER:

Det foreligger protester og merknader til søknaden.

Kommunen har mottatt kopi av klage den 11.11.2011 fra beboere i Hamreheia 60, 62, 76 og 80 (se fig. 13). Det protesteres på søknad om dispensasjon. Klagen er oppstilt i 11 punkter. Gjengis her forkortet.

1. Høyden på bygget:
Hamreheia 78 ligger på nivå med veien og Hamreheia 80. Bygningen er tegnet tre etasjer, og underetasje er allerede over dette nivået.
2. Arealutnyttelsen:
Går langt over reguleringsbestemmelsen. Det anslås en BYA på 37-40 % av tomten.
3. Byggets utforming:
Utbyggers argument om at en økt gesimshøyde og bruk av flatt tak tar mindre lys er feil. Dette vil kun være riktig dersom møne høyden går betraktelig ned og ikke at det kun er gesimshøyden som går opp, slik den fremstår i plandokumentet. Byggets form og flate tak avviker sterkt fra de omkringliggende hus, der husene er betraktelig mindre og har valmet tak eller saltak, i følge reguleringsplanen en villamessig utforming.
4. Familiens behov:
Det argumenteres med at boligbygget er tilpasset familiens behov. Vi stiller spørsmål ved denne begrunnelsen og lurar på hvor stort behov en familie kan ha. Når eier av tomta i tillegg nylig har kjøpt opp tomta på andre siden veien, Hamreheia nr 86, stiller vi spørsmål ved om det heller handler om oppkjøp, utbygging og salg av eiendommer.
5. Avvik fra reguleringsplan:
Dersom det godtas så store avvik fra reguleringsplanen stiller vi spørsmål ved verdien av reguleringsplaner i det hele tatt.
6. Generasjonsskifte:
Det ser ut til å være et generasjonsskifte på Hamreheia, og unge barnefamilier øker i antall. Dette setter krav til en barnevennlig infrastruktur, med oversiktlige veier, uteareal og begrenset trafikk.
7. Nylig kjøp av bolig med tiltro til gjeldende reguleringsplan:
Hvis det gis dispensasjon til nr 78 på høyde, areal og type hus, vil det bli krevd erstatning av utbygger og kommune for verdiforringelse av eiendommen til nr 80 og 76. På tegninger av fasadene nordøst/ sørøst er terrenget tegnet inn 3m høyere enn det er i dag. Betyr det at det skal bygges en 3 m høy jordvoll mot naboene i Hamreheia 80?
8. Oppgradering av bolig med tiltro til gjeldende reguleringsplan:
Dette huset som er tegnet vil blokkere og nesten mure oss inne og vil ikke stå i samsvar med øvrig bebyggelse i gata.
9. Omsøkte bolig er 100 % større enn Hamreheia 80 og 82, men har den minste tomten
10. Hamreheia 76 mister sol på viktig uteareal:
Vi kjøpte huset i den tro at det er reguleringsplanen fra 1954 som gjelder i forhold til høyde.
11. Hamreheia 62 vil miste utsikt mot NØ – Lund og Søm

Klagen er signert av:

Sigurd Pedersen og Siren Wilhelmsen	Hamreheia 80	 Siren Wilhelmsen
Svein Jaran Rønjum og Vibecke Mydland	Hamreheia 76	 Vibecke Mydland
Erling Andresen og Tone Dalvang	Hamreheia 62	 Erling Andresen
Sigrid Bjørnali og Rolf Kristensen	Hamreheia 60	 Sigrid Bjørnali

Det foreligger merknad fra Hamreheia vel. Merknaden har to punkter. Gjengis her forkortet:

1. Utnyttelsesgrad
Bekymret for stadige fortettinger. Forutsetter at dagens norm til utnyttelse på 35 % følges i denne saken.
2. Trafikale forhold:
Infrastrukturen på Hamreheia er svært dårlig. Vellet forutsetter at all parkering finner sted på egen grunn.

Klagen er signert av:

Even Kristiansen

Hamreheia vel



PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL PROTESTER:

Hamreheia 60, 62, 76 og 80:

Kommunen tiltrer klagernes vurdering av høyder, utforming og utnyttelsesgrad. Men argumentet om høyde må likevel presiseres i forhold til hva reguleringsplanen gir hjemmel til å bygge. Mønehøyden kan være 9 meter og gesimshøyden kan være 7 meter. Men; høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets (plan- og bygningsetaten) bestemmelse, jf. reguleringsbestemmelse § 2.

Hva som skal anses som grunnens planerte nivå vil derfor være avgjørende for hva som blir resultatet. Plan- og bygningsetaten mener at en heving av terrenget rundt bygningen blir en kunstig konstruksjon for å omgå bestemmelsen. Vi viser til fig. 7 på side 6, blå skravur. Denne illustrasjonen viser hva som faktisk er mulig å bygge innenfor planens ramme. Utsikt på tvers av møneretning vil dessverre gå tapt. Men sikt langs møneretning vil være bedre ivaretatt med saltak enn med flatt tak.

Hamreheia vel:

Forutsatt norm på 35 % medfører ikke riktighet dersom det henvises til den delen av Hamreheia som omfattes av plan nr 29.

I 2009 ble det vedtatt ny plan for nordlig del av Hamreheia (plan nr 1126, Hamreheia Nord, godkjent 22.4.2009) hvor tomteutnyttelsen i byggeområdet kan være 35 %. Men dette er som kjent innenfor en annen del av Hamreheia.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING:

Plan og bestemmelser angir begrensninger for bebygd areal, høyder, etasjeantall og antall boenheter for å sørge for enhetlig villamessig bebyggelse med mindre bygningsvolumer og dermed åpenhet/utsyn og gode lys- og solforhold i boligområdet.

Tiltaket har et betydelig større omfang enn boligene som er godkjent tidligere og er i strid med forhold i reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning er ikke tiltaket sammenlignbart med tidligere godkjente bygg m/innvilget dispensasjon i området.

Når det gjelder bruksareal for boligene i området har de nyeste boligene et godkjent bruksareal på ca. 150-300 m² BRA (Hamreheia 46A - 188 m² (395)¹, 48A - 135 m² (471)¹, 52 - 218 m² (661)¹, 54 - 478 m² (984)¹, 56 - 298 m² (927)¹, 58B - 300 m² (841)¹). Ansvarlig søker har oppgitt på tegninger at samlet bruksareal for nybygget i Hamreheia 78 er 484 m² BRA (571)¹. Det gir største forholdstall BRA/tomt (0,85) av de som er nevnt her.

1) tomteareal i kvadratmeter

Det er tidligere gitt dispensasjoner for takvinkel/utforming og utnyttelsesgrad for noen tiltak.

-  I 2006 ble Hamreheia 58 delt og det ble gitt dispensasjon for takvinkel, utforming og utnyttelse for oppføring av ny enebolig
-  I 2008 ble det gitt dispensasjon for plassering og utnyttelsesgrad for oppføring av ny enebolig på Hamreheia 22 (eiendommen er senere delt).

Bygningsvolumene for fortettingsprosjektene avviker imidlertid ikke vesentlig i forhold til den eldre bebyggelsen siden etasjetall og takform (unntatt noen boliger oppført etter 2004) følger bestemmelsene. Bygningsvolumene for den eldre bebyggelsen har også økt noe som følge av tilbygg. Området fremstår fortsatt som villamessig bebyggelse.

Et fortettingsprosjekt i 2005 med nye leiligheter i Bergstien 5 medførte at plan- og bygningsetaten anbefalte å utarbeide reguleringsplan for et større område av Hamreheia (Hamreheia nord) for å gi føringer for utvikling innen planområdet.

I tillegg ser plan- og bygningsetaten at en dispensasjon fra grad av utnyttning vil kunne medføre presedens (forventninger om å kunne gjennomføre det samme) for fremtidige søknader i området vedr. riving av eks. bebyggelse for oppføring av nybygg. Det vises til en tidligere orientering til byutviklingsstyret.

Plan- og bygningsetaten finner at hensynene bak reguleringen-/ bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

PBE / ab
23. april 2012

Sak 126/12: Møllevannsveien 57 - 151/2658 - parkeringsplass

Vedlegg

7. Protester-kommentar til disse
8. Illustrasjoner
6. Tegninger
5. Søknad om rammetillatelse
4. Biologisk mangfold - Svært viktig område
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
2. Situasjonsskart
1. Oversiktskart over planområdet



Dato: 21.06.2012
Saksnr.: 201008950-11
Arkivkode O: GNB: 151,2658
Saksbehandler: Andre Berntsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Møllevannsveien 57 - 151/2658 - parkeringsplass

Sammendrag:

Asplan Viak søker 30.6.2011 på vegne av Norgesgruppen og LTB rammetillatelse for etablering av 46 parkeringsplasser. Det søkes samtidig om fem års midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Det omsøkte areal ligger som utvidelse av dagens parkeringsplass for butikken «Meny Grim». Dette inngår som del av senterområdet i kommuneplanen. I gjeldende reguleringsplan (1999) er det aktuelle området gitt formålene «bolig/lekeplass/kjørevei». Både i 2009 og 2010 er det avholdt forhåndskonferanse med omsøkte tiltak som tema. Plan- og bygningsetaten har vist til planstatus og anbefalt at parkeringsbehovet ble søkt løst gjennom reguleringsplan. Tiltakshaver har ikke sett dette som nødvendig av flere grunner, og i stedet bedt om å få tiltaket behandlet som midlertidig dispensasjon fra plan. Plan- og bygningsetaten holder fast ved at tiltaket må løses gjennom samlet planlegging. Etter 1999 er det kommet ny plan- og bygningslov, Naturmangfoldloven (2009) gir nye rammer osv. Som følge av sakens forhistorie, fremmes saken direkte til byutviklingsstyret.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
4. Ortofoto med visning av biologisk mangfold
5. Søknad
6. Tegninger
7. Protester-/kommentar til disse
8. Illustrasjoner

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SØKNADEN:

Søknad om rammetillatelse (dispensasjon) er mottatt 30.6.2011. Søknaden omfatter opparbeidelse av parkeringsplass vest for eksisterende parkeringsanlegg for Meny Grim. Det søkes om midlertidig dispensasjon for tiltaket inntil 5 år.

Det er lagt ved fire alternative forslag til P-løsning:

Det fremgår av følgebrev til søknad at alternativ 2^{ln5}, 3^{ln1} og 4^{ln2} er vedlegg til nabovarsel. Mens alternativ 1^{ln6} er endelig løsning vedlagt byggesøknad (ln=løpenummer).

Plan- og bygningsetatens vurdering av forslag:

Alternativ 2 (ln 005) er i samsvar med gjeldende reguleringsplan når det gjelder atkomstvei og lekeareal (C2). Omsøkte parkeringsplass plasseres i motstrid med arealbruk for boliger. Boligdelen skal imidlertid ha parkering i kjeller. 32 p-plasser. Alt. 2 viser 52 p-plasser. Frekvens i antall kjøretøy for næringsparkering vil være langt høyere enn trafikk til boliger med 32 p-plasser. Merbelastningen en parkeringsplass gir fremfor en privat vei forbi Møllevannsveien 55 vil derfor bli langt i overkant av hva gjeldende regulering åpner for.

Alternativ 4 (ln 002) er i motstrid med plan, men gir en egen atkomstvei til den verneverdige boligen i Møllevannsveien 55 (M55) enn hva som fremgår av alt. 1 og 3. Denne løsningen med vei og vegetasjonsbelte gir større avstand og buffer mellom boligen og p-plassen. For M55 isolert fremstår løsningen som gunstig og bærekraftig i et midlertidig hets perspektiv med noe diffus horisont. Løsningen viser i tillegg det høyeste antall p-plasser (55). Altså til gunst for begge parter.

Alternativ 1 og 3 (ln 006 og 001) er for så vidt like mht. løsning, men har noe ulik plassering i horisontalplanet. Felles for begge er at Møllevannsveien 55 får sin hovedatkomst over parkeringsplassen. Noe som ikke kan anses for annet enn uheldig da en må forvente at de ulike brukere av p-plassen til enhver tid ikke er kjent med trafikkbildet. Beboerne i Møllevannsveien 55 må ha tilfredsstillende og sikker atkomst til sin eiendom.

SPESIELLE FORHOLD:

Det er avholdt forhåndskonferanse om dette tiltaket ved to ulike anledninger. I 2009 og 2010.

I referat fra 2009 gav PBE følgende tilbakemelding: *«Eksisterende plan er nå 10 år. Det har i perioden som har gått ikke vært ønske om å gjennomføre planen mht. boligbygging. Næringsdelen er nå tilnærmet fullt utnyttet, og har økt areal- og parkeringsbehov. Ny eier av Mølla har planer om å bruke området. Innenfor samme område ligger en verneverdig enebolig som er avhengig av ordnet atkomstforhold. Utearealet her må ikke bebygges eller ødelegges ved sprenging av fjell. Områdets størrelse, innhold og nærhet til Rv9 tilsier at man best kan løse de utfordringer som foreligger gjennom revisjon av reguleringsplanen».*

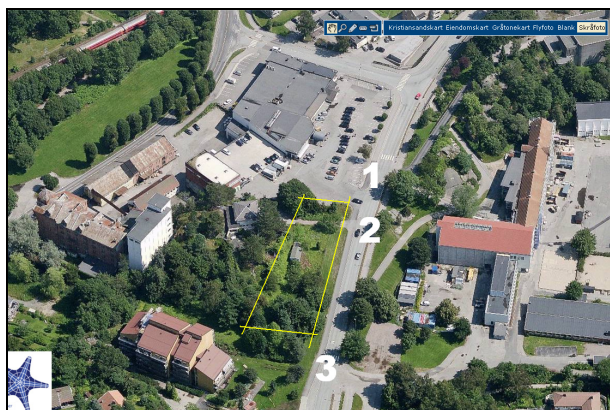
Og i 2010: *«Behovet for planendring er fortsatt gjeldende. Tiltak som kan tenkes å gi føringer ved revisjon av gjeldene plan bør av den grunn avventes inntil revisjon foreligger. Viser til samme punkt i referat fra forhåndskonferanse datert 3.7.2009».*

I 2009 ble tidsaspektet i forhold til behov, og manglende interesser fra de andre grunneierne innen området, brukt som argument overfor plan- og bygningsetaten (PBE) mot en planprosess, og nødvendigheten av dispensasjon. I kommentar til søknaden datert 23.2.2012 avventes planarbeidet. Følgelig er det ingen tidshorisont på når oppstart av dette kan ventes.

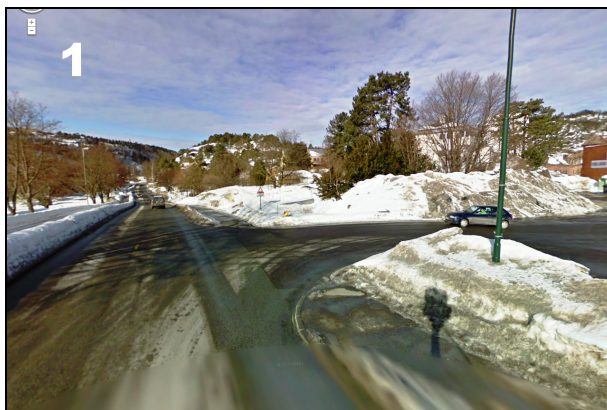
I e-post til Asplan Viak fra Mølla Park AS datert 5.10.2010 hevdes det en invitasjon til Norgesgruppen, O. Svendsen og LTB om en planprosess tilbake i 2008. Invitasjonen skal ha blitt avslått i 2009 da behovet kunne løses innenfor gjeldende reguleringsplan.

Fra 2008 og frem til i dag har tiltakshaver ikke sett nødvendigheten av planrevisjon. På tross av et uttalt behov i motstrid med områdets planer. Man ønsker i første omgang en dispensasjon gjeldende for 5 år fra ferdigstillelse av tiltaket. Samtidig gir man seg selv ingen forpliktelser i forhold til oppstart av et planarbeid.

BYGGETOMTEN:



Figur 1 – oversiktsbilde av omsøkte område. P-plassen etableres i det grønne beltet langs Mølle vannsveien



Figur 2 – referansepunkt 1 i oversiktsbilde fig. 1. Figuren viser dagens avkjørsel til p-plass på Meny Grim (Grim Torv). Omsøkte tiltak omfatter en utvidet bruk av eks. avkjørsel.



Figur 3 – referansepunkt 2 i oversiktsbilde fig. 1. Figuren viser avkjørsel til Mølle vannsveien 55 som blir liggende inne på p-plassen som vist på tegning merket med alternativ 1. En løsning som vil gi uttrykke atkomstforhold som myk trafikant.



Figur 4 – referansepunkt 3 i oversiktsbilde fig. 1. Figuren viser nedre del og avslutning til p-plassen. Fotgjengerfelt i forgrunnen fører over til Grim- og Solholmen skole. I bakgrunnen til venstre i bildet vises Mølleparken Sone (seniorboliger).

GJELDENE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 740, for Eiendommene Setesdalsveien 43, Grim Torv 2, Tilgrensende trafikkareal og Grimsbekken ved Mølla. Godkjent 10.2.1999.

Formål byggeområde med parkering i underetasjene. Leilighetsbygg «A1» kan utbygges med 21 leiligheter og 32 parkeringsplasser i kjeller. Samt offentlige trafikkområder og friområder.

I kommuneplanen for Kristiansand er området gitt arealbruk sentrumsformål (nåværende).

NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldlovens (nml) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Prinsippene i nml §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen, jf. nml § 7.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. nml § 8, 1. ledd.

I de fleste byggesaker er arealspørsmålet avklart i rettslig bindende plan. I slike saker vil hensynet til naturmangfoldet likevel måtte adresseres i byggesaken der byggesaksdelen av plan- og bygningsloven gir kommunen skjønnsmessig kompetanse for eksempel ved plassering av tiltaket, jf. pbl. § 29-4. Dersom det blir registrert verdifull natur på en byggetomt før det er gitt byggetillatelse vil naturmangfoldloven § 1, forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 og prinsippene i §§ 8-12 kunne føre til at den plassering på tomta velges som er minst inngripende for naturmangfoldet.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak, jf. nml § 9.

Det er registrert en viktig naturgruppe i området omkring Christianssands Møller som delvis også omfatter omsøkte areal.

Dette avsnitt er et utdrag fra protest på nabovarsel fra beboere i Møllevannsveien 55. Selv om omsøkte tiltak tildels er innenfor rammene av godkjent reguleringsplan, vil en planlagt forstøtningsmur fjerne store deler av rotnettverket til tre «Pinus Nigra» trær (Europeisk svart-furu, kan bli 500 år gammel) som står i hagen til den gamle «Korsmo-villaen». Disse trærne ble importert fra Syd-Europa og plantet da huset ble reist. Arkitekt Arne Korsmo som tegnet huset og omkringliggende uteareal hadde gode botanikkunnskaper (sønn av datidens fremste nasjonale botaniker Emil Korsmo - professor i ugressbiologi ved NLH 1920-33). Disse trærne er svært sjeldne å se i Norden og følgelig noe bør være ønsket å bevare. Det hadde vært ønskelig at dette ble tatt hensyn til ved en miljørevisjon av reguleringsplanen. Det kan også som en kuriositet nevnes at det ble plantet vinranker langs dagens støttemur som fremdeles bærer store mengder vindruer. Etter sigende av beste kvalitet. Tomten innehar også Kristiansands største Magnolia-tre som etter sigende valfartes hver vår av ivrige naturfotografer. En realisering av gjeldende reguleringsplan vil derfor gjøre stor inngripen på Mølleparken som er uopprettelig.

I tillegg følger det vernede arter som har fått sin utbredelse i dette området som resultat av korndriften på Christianssands Møller, jf. parkvesenet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å komme i konflikt med naturmangfoldloven. Området må kartlegges med botanisk kompetanse. Samtidig tilsier dette også at gjeldende reguleringsplaner for området er modne for en miljørevisjon.

Kommunen skal primært avklare forholdet til utvalgte naturtyper i rettslig bindende plan. Reglene i byggesaken spiller en sekundær rolle. Det er likevel ikke alle tilfeller der forholdet til utvalgte naturtyper er avklart i plan. Enten fordi planen er eldre enn forskriften om utvalgt naturtype, eller fordi planen er for grovmasket til å dekke følgende for forekomsten av naturtypen, typisk der det kun finnes kommuneplan og ikke reguleringsplan for området. I slike tilfeller kommer reglene i TEK10 § 9-4 til anvendelse. Kommunen bør i slike tilfeller vurdere å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud for å revidere planen med sikte på å avklare forholdet til de utvalgte naturtyper.

UTTALELSER FRA ANNEN MYNDIGHET:

Søknaden er oversendt fylkesmannen, VA-fylkeskommune, Ingeniørvesenet og Statens vegvesen for uttalelse. Konklusjonene gjengis her i kortform. Det vises til uttalelsene i sin helhet under trykte vedlegg.

1. Fylkesmannens miljøvernabdeling viser til at områdene ved Grim Torv utgjør et klart sentrumsnært område hvor etablering av parkeringsplasser bare bør avklares gjennom plan. En dispensasjon i dette tilfellet vil lett kunne binde opp arealbruken på en uheldig måte. Miljøvernabdelingen rår derfor kommunen til å avslå søknaden.
2. VA-fylkeskommune avd. plan- og miljø er enig i kommunens vurdering om å melde oppstart av en reguleringsplan for hele områdesenteret. I en reguleringsplan for hele området vil en kunne vurdere felles parkeringsløsninger.
3. Statens vegvesen har ingen merknader til en midlertidig dispensasjon. Vilåret bør være at tiltaket ikke er til hinder for senere utbygging i tråd med reguleringsplan.
4. Ingeniørvesenet har tatt saken opp i samarbeidsgruppa den 14.09.11. Deres, og samarbeidsgruppas, konklusjon er at det ikke kan anbefales at det gis dispensasjon fra gjeldene regulering og at endring til p- plass bør komme som en planendring.

I forbindelse til uttalelse til kjøp av parsell (mellom omsøkte p-plass og Møllevannsveien) fra 151/1 har parkvesenet gitt uttalelse til Kristiansand eiendom. Parkvesenet uttaler:

" Grim sentrum er i transformasjon. Parkvesenet er svært opptatt av å se på grønstrukturen i området samlet, og er skeptisk til at et så stort område skal endres til parkeringsplass uten at dette gjøres som en del av en mer samlet reguleringsplanprosess. Parkvesenets interesser ligger i å få frem en god grønstruktur som både ivaretar det sikkerhetsmessige og det estetiske. Vi er opptatt av utviklingen av Idda som nærmiljøpark, og av Solholmen og Idda skole og barn og unges bevegelsesmønster i denne sammenhengen. Vider er Parkvesenet opptatt av at gang- og sykkelveinettet langs Møllevannsveien skal ha en grønn profil. Det er også viktig for Parkvesenet at det vernede miljøet rundt regulert bygg "B" og kulturlandskapet langs Møllebekken skal fremkomme som ressurser for sentrumsutviklingen vurderes i en sammenheng og ikke sperres inne eller bygges ned. Det ligger allerede en innregulert konflikt her mellom ganginteresser og ivaretagelse av demningen dersom området skal sees på på nytt. Selv om det kan være behov for større parkeringsplass, mener Parkvesenet at dette først kan skje etter en reguleringsmessig vurdering. Siden Idda senter er i en transformasjonsprosess med utvikling mot en høyere utnyttelse, er det også tvilsomt om store parkeringsflater og nye innkjøringsarealer bør tillates. For et senter i vekst, bør det vurderes hvorvidt økt parkeringsbehov heller bør baseres på parkering i kjeller eller hus, enn spredt utover større sentrale arealer. Parkvesenet kan derfor ikke akseptere at regulert friområde leies ut til parkeringsplass eller at det gis dispensasjon til dette formål uten via en reguleringsprosess. "

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL UTTALELSER:

Hovedkonklusjonen på bakgrunn av uttalelsene er at hele planområdet må miljørevideres. Det vises i denne sammenheng til plan- og bygningsloven § 19-2, 3. ledd, 2. punktum: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

DISPENSASJONER:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. 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 § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggingen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivare tatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra arealbruk i reguleringsplan, jf. pbl § 12-4 og reguleringsbestemmelse §§ 3, 5 og 11 vedrørende etablering av p-plass for Meny Grim.

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

«Fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Det vil ikke i nær fremtid være aktuelt å bygge ut området i tråd med reguleringsplanen. Tiltaket vil ikke være til hinder for at det på noe lenger sikt bygges ut, og parkering for forretningene vil da bli tilrettelagt på annet vis. Ulempen vil være at området vil få belastninger som følger med utbygging, i to omganger i stedet for en, med utbygging i tråd med reguleringsplanen. Men dette er samtidig forutsatt å være et sentralt byområde for bydelen, hvor det allerede er økende belastning fra utbygging i området.

Tiltaket er nødvendig for å imøtekomme økt behov for kundeparkering for Meny Grim, og fordi det forventes et økt press på etablerte parkeringsplasser omkring Idda med anleggene der i full virksomhet.

Dispensasjonssøknaden omfatter formål, ved at tiltaket både er lagt til område som etter reguleringsplanen skal bygges ut med bolig og friområde. Og parkering, som er det tatt med i grad av utnyttelse, jf TEK97 § 3-12. Da det ikke er definert i plan har vi lagt til grunn 25 m² pr. plass jf. MDs veileder om grad av utnytting».

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

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten (PBE) vil først ta stilling til om hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Naturmangfoldlovens (nml) sentrale prinsipper skal også legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Reguleringsplanen skal bl.a. ivareta ny boligbebyggelse, uteopphold- og lekeareal, parkering og fellesbestemmelser i tilknytning til dette. Planen legger ikke til rette for store parkeringsflater, over et større område enn dagens situasjon, samt kundeparkering til butikk med betydelig trafikkøkning. En trafikkøkning som ikke er sammenlignbart med den tilhørende et boligområde. PBE viser til parkvesenets vurdering på s. 5, og tiltrer denne i sin helhet.

PBE finner etter dette de forhold-/hensyn som reguleringsplanen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Vi går derfor ikke videre til å vurdere fordeler og ulemper.

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningsetaten viser til uttalelse fra parkvesenet. Omsøkte tiltak gir ikke svar på den utvikling parkvesenet ønsker for området ifm. En evt. miljørevisjon av gjeldende planer. Tiltaket kan således ikke vurderes som estetisk tilfredsstillende.

PROTESTER/BEMERKNINGER:

Det foreligger merknader-/protest til søknaden. Gjengis her i kortform. Det vises til dokumentene i sin helhet under trykte vedlegg.

Mølla Park AS (MPAS):

I utgangspunktet er de ikke negative til at naboen øker sin parkeringsplass. Da Setesdalsveien 43 ble kjøpt i 2008, inviterte MPAS straks Norgesgruppen, Ove Svendsen og LTB til samarbeid om en felles utvikling av hele området. Primo 2009, får MPAS melding om at det fra Norgesgruppen og LTB ikke var ønskelig å gå videre med noen ny reguleringsplan. Når det nå likevel søkes om å omdisponere regulert lekeplass og fremtidig byggeområde til parkeringsplass, stilles det spørsmål med hvordan det fremtidige behovet skal løses når de regulerte leiligheter skal bygges? Det kan da ikke argumenteres med økt behov fordi Idda bygges ut. Idda-utbyggingen skal jo løse sine egne behov.

Janne og Egil Rommetveit Birkedal:

Vi stiller oss noe undrende til behovet for tiltaket. Som nærmeste nabo til Meny Grim har vi full oversikt over parkeringssituasjonen per d.d. Det påståtte økte behovet finner kun sted to dager i året; lille julaften og siste virkedag før påske. Ellers i året er det alltid ledige parkeringsplasser å finne. Vi kan derfor ikke stille oss bak konklusjonen som sier at fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Primært fordi vi med førstehånds sikkerhet kan påstå at forutsetningene for en midlertidig dispensasjon ikke er til stede, da Meny Grim alltid har ledige parkeringsplasser.

Sikker atkomst til vår eiendommen er viktig. På vedlagt plantegning er atkomsten til vår eiendom foreslått via parkeringsplassen. Vi har tre barn i skolepliktig alder. En parkeringsplass har et uoversiktlig trafikkbilde. Vi har sterke innsigelser på å skulle sende barna over en parkeringsplass til og fra skole og fritidsaktiviteter og mener varslet søknad ikke tilfredsstillende tilstrekkelig og sikker atkomst til vår eiendom.

Belastningen med å ha en parkeringsplass til nabo fremfor boliger med tilhørende trafikk til og fra er betydelig større. Det er en vesentlig forskjell mellom å ha naboer som passerer huset vårt og som kjenner barna våre og tar hensyn til dette, i motsetning til en parkeringsplass for kunder på Meny med trafikk som skaper uoversiktlige situasjoner. En kundeparkering innebærer per i dag trafikk fra klokken 08.00 og 22.00 i ukene og fra klokken 08.00 til klokken 20.00 på lørdager. I denne perioden vil det ikke være trygt å la våre barn passere veien uten tilsyn.

Et forventet press på etablerte parkeringsplasser omkring Idda vil sannsynligvis først og fremst ramme mer nærliggende områder som Grim- og Solholmen skole, Grim kirke og området omkring Kaptein Krag's vei og Brønnstykke. Vi ser derfor ikke grunnlag for å støtte en omgjøring av den etablerte reguleringsplanen med bakgrunn i behovet.

Det kan nevnes at forslaget (Alternativ 4 (In 002) som vi fikk tilsendt oktober (2010) i større grad tok mer hensyn til disse faktorene. En slik plan, med enkle supplerende støyreduserende og estetiske tiltak vil fra vår side være mer ønskelig og uten ytterligere innsigelser fra vår side.

I brev av 2.5.2011 opprettholdes standpunkt vedr. merbelastninger en p-plass gir fremfor privat vei, men samtidig trekkes «innsigelser» til situasjonsplan med In 006 – alternativ 1 – på vilkår om sikring- og skjermingstiltak.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL PROTESTER:



Figur 5 – Illustrasjonen viser Grim Kirke, Idda Arena og skolene Solholmen og Grim. De grå skraverte feltene er mulige parkeringsarealer ifm. arrangementer på Idda Arena.

Et punkt i argumentasjonen til ansvarlig søker-/tiltakshaver som begge merknadshavende naboer påpeker er det påståtte behovet for større parkeringsplass nå som Idda Arena er bygget. Det påstås at besøkende til anlegget ifm. arrangementer opptar parkeringsplasser på Meny Grim. Plan- og bygningsetaten stiller spørsmål ved det samme. Vi viser til fig. 5. Ved arrangementer i ishallen finnes det, i tillegg til egen p-plass, store arealer i umiddelbar nærhet som kan benyttes som midlertidig arrangementsparkering. Den ubebygde delen av «Idda» benyttes allerede i dag til dette formålet. Når boligdelen en gang i fremtiden ferdigstilles kan «Lille Idda» og skolegårdene benyttes ved særskilt tilrettelegging og planlegging for dette. Argumentasjonen til søker er ikke underbygget med dokumentasjon. Nærmeste nabo til p-plassen i Møllevannsveien 55 observerer daglig at påstanden ikke medfører riktighet.

Trafikk- og nabosituasjonen for boligen i Møllevannsveien 55 er ikke godt nok ivare tatt av alternativ 1. Beboerne viser til alternativ 4, og er villige til å trekke sin protest dersom denne løsningen gjennomføres. Plan- og bygningsetaten tiltrer vurderingen om at alt. 4 vil fungere mest optimalt for denne eiendommen. Det vises til etatens vurdering under avsnitt *søknaden* på side 2.

Mølla Park AS har invitert tiltakshaver til plan samarbeid. Plan- og bygningsetaten har tidligere bedt partene starte en slik prosess, jf. referat fra forhåndskonferanse i 2009-10. Det som fremkommer i denne saken tilsier at miljørevisjon av områdets planer er nødvendig.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING:

Før det kan fattes vedtak om tiltak i denne saken må naturmangfoldlovens (nml) prinsipper følges, jf. nml § 7 og §§ 8-12. Gjeldende reguleringsplan er fra 1999, og tiden er inne for en miljørevisjon som følge av en senere sektorovergripende lovbestemmelse (2009). Plan- og bygningsloven er en samordnende lov når det gjelder arealbruk, men omfatter ikke høsting, introduksjoner av fremmede organismer eller uttak og utnyttning av genetisk materiale. Koblingen til plan- og bygningsloven fremgår av pbl §§ 28-8 og 29-10 og TEK10 § 9-4. Om forskrifter om ivaretagelse av miljø, herunder miljømangfold, ved plassering av tiltak, jf. pbl § 1-8, og utvalgte naturtyper.

Så nær som alle fagetater har uttalt seg om nødvendigheten av at tiltaket må ha forankring i ny revidert plan. Dersom politisk utvalg mot formodning skulle komme til annet resultat må det gjennomføres en kartlegging av naturmangfold i området før tiltak iverksettes, jf nml § 8-12 og TEK10 § 9-4.

En søknad om tiltak i en utvalgt naturtype kan avslås dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand. Å ta hensyn til innebærer ikke nødvendigvis at tiltak må nektes gjennomført. Det kan være tilstrekkelig at myndighetene setter nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak og at kostnader for å oppfylle vilkårene ligger på tiltakshaver. Det er nødvendig å vurdere om hensynet til forekomsten av den utvalgte naturtypen kan tilfredsstilles ved plassering av tiltaket. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, herunder føre-var prinsippet, gjelder også for avgjørelsen i byggesaken. I byggesaker som berører utvalgte naturtyper har derfor bygningsmyndigheten en utvidet begrunnelsesplikt i forhold til kravet til begrunnelse i forvaltningsloven, jf. naturmangfoldloven § 7. Kommunen skal rapportere om forekomster av utvalgte naturtyper og eventuelle inngrep i dem, jf. naturmangfoldloven § 56. Rapporteringen er knyttet opp til KOSTRA.

Avstand fra p-plass til bolig er på situasjonsplan (alt. 1) oppgitt til 14,5 meter, og til nedre del av hagen er avstanden 3 meter. I tillegg til en utrygg atkomst vil tiltaket, sammenlignet med dagens situasjon, gi økte støyplager på utearealer mot vest for Møllevannsveien 55. I dag beskrives denne delen av utearealene mot vest som stille side i forhold til virksomheten Meny Grim. Iht. TEK10 § 13-9 skal byggverk, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på uteoppholdareal avsatt for rekreasjon og lek. Det motsatte må også gjelde når man søker å plassere en utendørs støykilde i nærheten byggverk og uteoppholdsarealer. Hvilke konsekvenser omsøkte tiltak har må derfor kartlegges gjennom støyanalyser for det kan gjennomføres.

Dersom politisk utvalg kommer til at vilkåret for dispensasjon er oppfylt må man velge tekniske løsninger som avbøter på de ulemper som påføres nærmeste nabo. Det best kvalifiserte alternativet, alternativ 4, vil være en løsning som sammen med støytiltak kan aksepteres av beboerne.

AB
23.5.2012

Sak 127/12: Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoll

2. Bestemmelser datert 14.05.2012

1. Detaljplan datert 14 05 2012

10. Innkomne merknader

9. Trafikfstøyvurdering

8. Notat - trafikkvurdering

7. Innmålinger av eksisterende situasjon

6. Situasjonsplan - ortofoto

5. Snitt tegninger oppriss, A-A og 1-1, datert 14.05.2012

4. Situasjonsplan - utomhusplan

3. Planbeskrivelse datert 14.05.2012



Dato: 24.04.2012
Saksnr.: 201100401-48
Arkivkode O: GNB: 1285
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
14.06.2012
20.06.2012

Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling

Sammendrag:

SMS Arkitekter fremmer et forslag til detaljplan på vegne av eierne av gnr.152, bnr.1071 og gnr 152, bnr 1156. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter m/ fellesanlegg på gnr. 152 bnr. 1071 og bygging av en tomannsbolig på gnr. 152 bnr. 1156. Eksisterende bolighus på gnr. 152, bnr. 1071 skal rives.

Planforslaget som fremmes for sluttbehandling er utarbeidet etter flere nye diskusjoner, utredninger og vurderinger og med vekt på innkomne merknader fra berørte naboer. Antall nye boenheter i planforslaget er redusert fra tidligere 26 til 19. Gesimshøyde er på lavblokkene redusert fra 10,5m til 10,0m. To nye leilighetsbygg er plassert helt inntil og parallelt med byggegrense/sikringssone mot E18-kulvert. Dette øker avstanden fra eksisterende boligbebyggelsen og det gjør at det vil bli gunstigere med innsyn og utsyn samt sol/skygge på naboeiendommer. Ønsket tomannsbolig i BK1 område foreslås endret til en ny enebolig.

Planområdet ligger i nærhet til Kvadraturen og i forhold til kommuneplanens hovedgrep med vekt på nærhet til sentrum, kollektivknutepunkt og etablerte tjenestefunksjoner.

Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas med de endringer som foreslås i vedtaket.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oddernesveien 8 sist datert 14.05.12, med bestemmelser sist datert 14.05.12 med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- a. Nye garasjer i BF1 og BF2 skal være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m².
 - b. For eiendom 152/1147, Ole Bulls gate 7 kan tillates max BYA 28%
 - c. Innenfor BK1 skal det oppføres en enebolig. Tillatt %-BYA= 30%
 - d. Leilighetsbygg i BB1 skal plasseres helt inntil og parallelt med byggegrense/ sikringssone mot E18-kulvert. Tillatt generell gesimshøyde skal ikke overstige kote +19,00. Toppetasjen i bygg/ hus 2 (boligareal i bygg nærmest Ole Bullsg.15 / Parkveien) skal har tilbaketrukket boligareal i 3.etg.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Detaljplan datert 14.05.2012
2. Bestemmelser datert 14.05.2012
3. Planbeskrivelse datert 14.05.2012
4. Situasjonsplan – utomhusplan
5. Snitt tegninger oppriss, A – A og 1 – 1, datert 14.05.2012
6. Situasjonsplan – ortofoto
7. Innmålinger av eksisterende situasjon
8. Notat – Trafikkvurdering
9. Trafikkstøyyvurdering
10. Innkomne merknader

Bakgrunn for saken

SMS Arkitekter fremmer forslag om detaljplan på vegne av eierne av gnr.152, bnr.1071 og gnr 152, bnr 1156. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter m/ fellesanlegg på gnr. 152 bnr. 1071 og bygging av en tomannsbolig på gnr. 152 bnr. 1156. Eksisterende bolighus på gnr. 152, bnr. 1071 skal rives.

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse i kvartalet består av eneboliger i 1 ½ til 2 1/2 etasjer. Øvrige bebyggelse langs Oddernesveien i området består i det vesentlige av rekkehus og leilighetsbygg inntil 3 etasjer (Schoder rekka). Oddernesv.8 har stor have som bryter med de sammenhengende husrekkene på hver side av gata. Mønehøyder på eksisterende bebyggelse ligger mellom kotene +17 (noen eneboliger langs Ole Bulls gate) til 19,36 (taksprang på Thilo Schoders sin rekke).

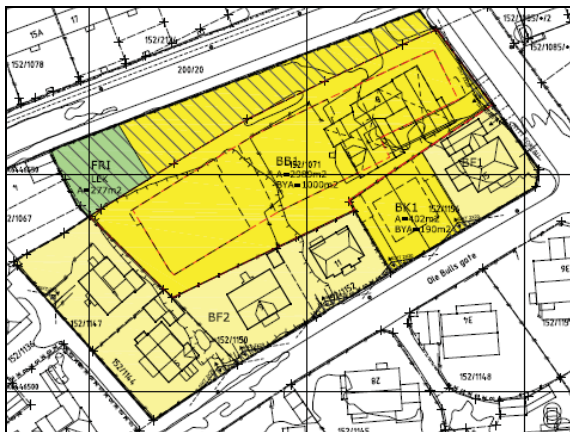


Ortofoto – dagens situasjon

Tidligere saksgang

Alternativ 1

Byutviklingsstyret vedtok i møte den 23.06.11 å legge et alternativ forslag av detaljplanen ut til offentlig ettersyn.

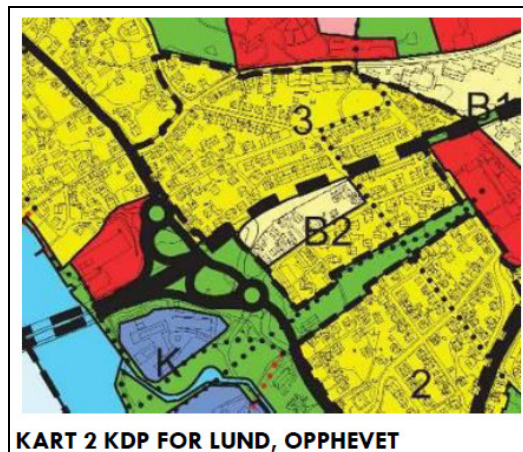


Alternativ 1 – detaljplan



Illustrasjonskisse av utomhusplan, alternativ 1

Planforslaget ble basert på at området hadde tidligere status som byutviklingsområde og planens intensjoner var i samsvar med daværende KDP for Lund.



Kommunedelplan for Lund ble vedtatt 2005. I kommunedelplanen for Lund var tomter regulert til utviklingsområde bolig innenfor området B2. Max. BYA=25% / Max. TU=75%. Max. 10% av netto tomt kunne nyttes til parkering på bakkeplan. Kommunedelplanen ble opphevet etter at ny kommuneplan ble vedtatt 22.06.2011.

Planområde i ny kommuneplan

22.06.2011 vedtok Bystyret ny kommuneplan. I den nye kommuneplan inngår planområdet foreslått til regulering i område B17.

I kommuneplanen og beskrives området som ferdig utbygget: §12.b – *Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner.*

I kommunedelplan for Lund var området vist som nytt byggeområde, B2. I den nye kommuneplanen blir område B2 ikke vist som nytt byggeområde fordi nye byggeområder i kommuneplanen er kun de som er nye i forhold til vedtatte arealplaner («endring fra grønt til gult»).

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inni et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 i ny kommuneplan. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Medvirkningsprosess og innspill fra naboer.

Planforslag, alternativ 1, 1 lå ut til offentlig ettersyn i perioden 04.07.11 – 02.09.11. Offentlig ettersyn var i perioden 04.07.11 – 02.09.11 Det hadde kommet inn 14 innspill og merknader. Merknadene omhandlet i hovedsak:

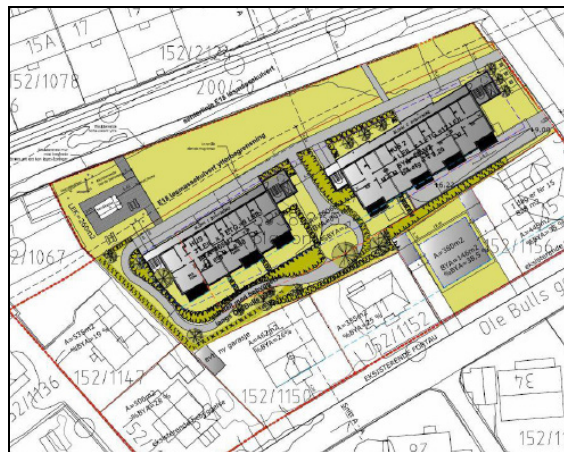
- Alt for stor volum av planlagt bebyggelse
- Tetthet, BYA, kommuneplanens retningslinjer
- Plassering av ny bebyggelse og forhold til omkringliggende eiendommer
- Forhold til vedtatt kommuneplan
- Barn og unges interesser
- Estetikk og arkitektonisk utforming
- Fasadehøyde
- Innsyn, luft og lys
- Takkonstruksjonen

- Grunnforhold
- Eksisterende eiendomsforhold
- Generell trafikksituasjon og trafikkkonsekvenser

På grunn av alle negative innspill og merknader og en ny vedtatt kommuneplan, anbefalte Plan- og bygningsetaten videre arbeid med nye forslag og løsninger til detaljplanen. Forslagstiller ble oppfordret om å ta nye vurderinger angående forhold til omkringliggende eiendommer, estetisk og arkitektonisk utforming, innsyn, luft og lys og trafikksituasjon i nærområde.

Alternativ 2

Byutviklingsstyret vedtok i møte den 22.12.11 å legge et nytt alternativ forslag av detaljplanen ut til ny offentlig ettersyn. Det nye forslaget viste et nytt konsept og ble utarbeidet etter anbefaling fra administrasjonen. Forslagstiller ble oppfordret om å ta nøye vurderinger av innkomne merknader og protester fra berørte naboer.



Illustrasjon – alternativ 2

Illustrasjonen over viser et nytt konsept med endringer og justeringer i planen. Forslaget med den nye konseptet viste:

- Konsept med 3 planlagte bygg erstattes med 2 slankere bygningskropper.
- Slankere bygningskropper ligger med en større avstand til bebyggelsen i Ole Bulls gate. Husbredden blir mer lik Schoder- rekka og bebyggelsen vis a vis i Oddernesveien, dvs. mer tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 3.etg. trekkes eventuelt noe tilbake mot syd – noe lignende er gjort på Schoder-rekka. Bebyggelsen etableres med flat tak.
- Antall leiligheter reduseres til 21, hvorav 3 stk. er 4-roms og 18 stk. 3-roms. I det nye forslaget er bygningene plassert langs en byggelinje som er parallell med eksisterende bebyggelse langs Ole Bulls gate. Ny plassering av bebyggelsen ga et bedre solforhold mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Medvirkningsprosess og innspill fra

Alternativ planforslag 2 lå ut til offentlig ettersyn i perioden 13.01.12 – 27.02.12. Offentlig ettersyn var i perioden 13.01.12 – 27.02.12. Det hadde kommet inn 17 merknader/ innspill i forbindelse med 2. gangs behandling og ny offentlig ettersyn. Merknadene i hovedsak handlet om:

- Fortsatt for stor volum av planlagt bebyggelse
- Tetthet, BYA, vises til vedtatt kommuneplan

- Plassering av ny bebyggelse og forhold til omkringliggende eiendommer
- Barn og unges interesser
- Estetikk og arkitektonisk utforming
- Fasadehøyde
- Innsyn, luft og lys
- Takkonstruksjonen
- Grunnforhold
- Eksisterende eiendomsforhold
- Generell trafikksituasjon og konsekvenser. Stor trafikk i Ole Bulls gate og andre gater og veier i nærområdet.

Etter ny offentlig ettersyn hadde Plan- og bygningsetaten flere nye møter med forslagstiller og møter med flere av beboere som bor i nærheten av planområde.

Forslagstiller fikk alle uttalelser til en grundig gjennomgang i et felles møte 20.03. 2012. I møtet ble det diskutert om viktige prinsipper og mulige forbedringer som resulterte at forslagstiller ble enig om å prøve med nye løsninger, og som kunne bidra med å forebygge mulige konflikter og samtidig skape et godt byggeprosjekt.

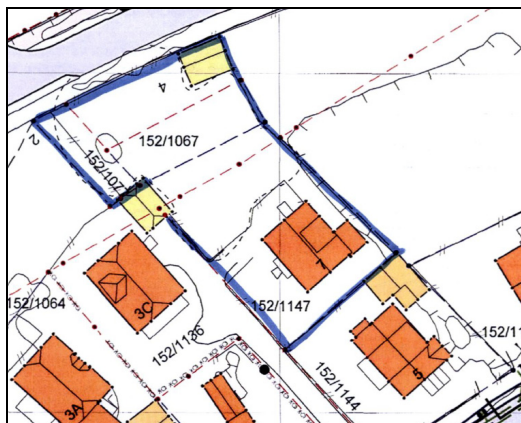
Anne Marie og Øystein Nordvik, innspill datert 28.02.2012 og 23.04.2012

Merknadene handler om forhold til gjeldende planer, søknad om disp. og ønsker om at ny bebyggelse i både utnyttelsesgrad og byggestilen innordner seg til eksisterende bebyggelse. Kommentarer til forslag regulerte høyder, nivåforskjeller mellom nytt terreng og boligene ved hjørnet Ole Bulls gate 5,7 og 9 samt areal/utnyttelse og arkitektonisk utforming. Kommentarer for øvrig trafikk i området.

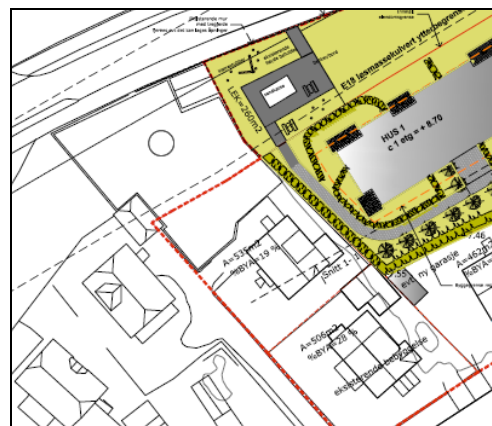
Har forståelse for at eier av Oddernesveien 8 ønsker å bygge på ledig *tomt*/ areal, kan ikke se at det er grunnlagt for dispensasjon til bygging i dette omfanget.

Imøteser kommunens videre behandling av planforslaget ihht kommuneplanen 22.06.2011, og innstiller på at planen må forkastes med bakgrunn i KP. Skal det i eventuelt nytt planforslag søkes dispensasjon vil dette måtte være i tråd med områdets byggeskikk og tilpasset omfang til eksisterende bebyggelse som søkes omregulert.

Ønsker en mer presis definering av fremtidig utnyttelse av sin eiendom.



Utsnitt – innspill til detaljplan



Illustrasjon – detaljplanforslag 14.05.2012

Siden at de disponerer tilleggsareal mot Oddernesveien, ønsker de at arealet medregnes i utnyttelsesgrad på eiendommen 152/1147 som vist i utsnitt over. Det vises til utnyttelsen til andre eksisterende eiendommer som har en BYA på 25-30%.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Etter avtalen med Statens vegvesen har eier av Ole Bulls gate 7 (gnr. 152 bnr. 1147) rett til å disponere og foreta enklere vedlikehold av arealet 152/ 1067.

Arealet ligger utenfor reguleringsområde og i en sikkerhetssone for tunnelkonstruksjonen.

Det er ikke tillatt å foreta tiltak som kan skade eller berøre tunnelkonstruksjonen.

Plan- og bygningsetaten har sett på BYA på resten av boligtomter som ligger innenfor planområde. BYA varierer fra 25% - 35%.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering av den samlede situasjonen på gnr. 152 bnr. 1147 og gnr. 152 bnr. 1067, foreslås det at BYA på Ole Bulls gate 7 (gnr. 152 bnr. 1147) kan økes fra nåværende 19% BYA til 28% BYA. Økningen vil ikke produsere store negative konsekvenser for naboer. Plan- og bygningsetaten har likevel oppfordret grunneier om å ta kontakt med sine naboer og informere om ønske angående større utnyttelse på sin eiendom.

Når det gjelder andre merknader viser Plan- og bygningsetaten til øvrige svar og kommentarer. Det vises også til vedlagt planbeskrivelse og ny trafikkanalyse.

Vest – Agder Fylkeskommune, innspill datert 16.02.2012

Hvis kommunen velger å bygge ut området, mener vi at dette forslaget er vesentlig bedre enn tidligere planforslag.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan- og bygningsetaten har oppfordret forslagstiller om å evaluere hele planprosessen og sette fokus på inntak innspill og merknader fra berørte naboer. Det ble på nytt vurdert alle forhold som er knyttet til de kvalitetene og potensialer som planområdet har. Det kom nye analyser. Alt resulterte i et nytt planforslag og Plan- og bygningsetaten mener at det nye forslaget er enda bedre enn tidligere planforslag.

Per E Wikøren, oversendelsesbrev med tidligere innsendt liste med underskrifter + liste

- Forholder seg til området som ferdig utbygget iht KP.
- Trafikken - Kommenterer dagens og framtidig trafikk og sier trafikkforhold blir bagatellisert i forslaget. Økt elevtall på Lovisenlund skole med 160 elever. Med mer. Sykkeltrafikk, barn osv.
- Andre hensyn: Det er en generell oppfatning blant beboerne at den planlagte blokkbebyggelsen i Oddernesveien 8 ikke vil være positiv for Nedre Lund. Når området ble ferdig utbygd på begynnelsen av 50-tallet var det store reguleringskrav. Alle hus skulle ha skråtak og ingen bebyggelse skulle overskride 2,5etasjer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inn i et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 også i den nye kommuneplanen. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gangs- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

Når det gjelder estetikk og arkitektur så kan det konstateres at forhold til arkitektur og byggeskikken varierte gjennom tidene. Det handler ikke bare om hvordan fasadene kan se ut men også mye om hvordan tilpasse nye bygninger til dagens moderne families ønsker, behov og teknisk standard. Samtidig er det viktig med forhold til etablerte omgivelser. Både på Lund og andre steder i kommunen bygges det i dag flere typer leilighetsbygg og med variert bruk av detaljer og farger. Planlagt bebyggelse her er omringet av et stort grønt areal og ligger bra i forhold til nabobebyggelse og etablert teknisk og gatestruktur.

Elin M. Javnes-Wikøren, innspill datert 19.02.2012

- Mener dette er disp. søknad fra det opprinnelige forslaget. Gjentar tidligere merkn. ang bebyggelse og mener at dette blir et estetisk i Oddernesveien 8 og tomannsbolig i Ole Bulls gate 13.
- Kommenterer dagens og framtidig trafikk. Trafikkforhold blir bagatellisert i forslaget. Økt elevtall på Lovisenlund skole med 160 elever. Med mer. Sykkeltrafikk, barn med mer.
- Protesterer på planen om ny tomannsboligen i Ole Bulls gate 13 ut fra bestemmelsene i KDP fra 2005. Nr. 15 har i dag BYA på 19%, mens dersom de fradeles så blir BYA på 35% mens nr 13 er lagt opp med BYA på 38,5%. For at nr 13 og nr 15 samlet skal ligge innefor kravene fra KP 2005 kan max BYA på nr 13 være 50m².
- Det bør også legges vekt på at låven/uthuset som skal rives er over 100 år og er unik i forhold den opprinnelig bebyggelse på den tiden og bør være verneverdig.”

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan- og bygningsetaten foreslår at forslag om ny tomannsbolig i BK1 endres til en ny enebolig med max BYA 30%. Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gang- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

Låven/uthuset som nevnes over er ikke vurdert som en bevaringsverdig bygg.

Marit Moland, innspill datert 28.02.2012

- Merknad går ut på arkitektonisk utforming av foreslåtte bygg, trafikkforhold og høyde, nivåforskjeller, lys og luft. Det er gjort en grundig redegjørelse ang. høydeforskjeller fra eksisterende til nytt terreng samt det påvises avvik mellom plantegning og snittegning.
- Man stiller seg undrende til om forslagstiller bevisst har forsøkt å feilinformere og villedde de berørte naboer om de reelle konsekvenser av utbyggingen. På denne bakgrunn forventes at reguleringsplanen avises inntil det eventuelt vil være mulig å få en mer åpen og tillitvekkende dialog.”

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny leilighetsbygg er 0,5m lavere nå en i tidligere forslag. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse. I planbeskrivelsen er det redegjort for tidligere avvik i målestokk. I nytt planforslag rettes det.

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt notat om trafikkvurdering. Generelt kommenteres trafikken i øvrige Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar.

Håvard Haukom og Maria t Norheim, innspill datert 28.02.2012

- I revidert planforslag er BYA redusert til 27%. Det oppgis ikke noe TU, men med 3 etasjer vil denne være 80%. Dette overskrider kravene fra kommuneplan vedtatt 2005. Dvs at det må også innvilges dispensasjon fra gammel kommuneplan. Ny bebyggelse må derfor som et minimum ligge innenfor reguleringsbestemmelsene i kommuneplan av 2005.
- Hele Nedre Lunds bebyggelse er med skrått tak med unntak av Lovisenlund Skole, Gimle Aldershjem, Torridalsveien 16 og Schoderekk. Gesimshøyde på ny bebyggelse er satt på snitt A-A satt til kote 18,80 og 18.30. I forslaget til reguleringsbestemmelsene er det satt max kotehøyde til 19,50. Det undres derfor på hvor høyt bygget planlegges. Uansett vil gesimshøyden rage 1,3 - 2,3 m over mønehøydene i Ole Bulls gate.
- Det oppgis ingen tellinger av gang og sykkeltrafikk i Ole Bulls gate, men sykkeltrafikken er i belastede perioder stor og bidrar negativt til trafikkbildet i Ole Bulls gate. I kommunens veinormal beregnes ÅDT for hver boenhet ved å multiplisere med 7. Med det nye forslaget vil dette bety en økning i ÅDT på 147.
- Trafikkstøvvurderingen forutsetter en årlig trafikkøkning på 2,5% frem til 2021. Beregnet ut fra tellinger fra 2010 vil dette resultere i en ÅDT på 1893. Legges ny belastning fra Oddernesveien 8 blir ÅDT i 2021 2040. I tillegg har Lovisenlund Skole ca 160 ledige skoleplasser. Her ligger det og et potensial i ytterligere trafikkøkning.
- Ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13 vil gi en BYA på 38,5 % og 35% i Ole Bulls gate 15. Dette er langt over hva kommuneplan fra 2005 sier. Vi stiller også spørsmål vedrørende beregningen av BYA på nr 13 i siste revisjon. På plankart i første reguleringsforslag var tomteareal satt til 402 m² og BYA 190 m² noe som gir %BYA = 47%. I siste reguleringsforslag er tomtearealet redusert til 380 m², men avtrykket er identisk med forrige plankart. I planbeskrivelsen side 22 er BYA på nr 13 146 m², men avtrykket er heller ikke her vesentlig endret. Skisse fra reguleringsforslaget er identisk med forrige utgave.
- Ole Bulls gate 15 ble bygget i 1936. Dette er i høyeste grad en del av områdets egenart. A tillate riving av bolighus og låve og erstatte dette med lavblokker er ikke i tråd med kommuneplanen og vil forringe området betraktelig.
- Hvis utbygging i Oddernesveien 8 på tross av kommuneplanen vil skje håper vi kommunen innser hvilke negative innvirkninger gjeldende planforslag får for området. Håper på at boligen og låven får stå og at eventuell utbygging kan bli i form av eneboliger eller tomannsboliger som i utforming og størrelse tilpasses resten av reguleringsområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny leilighetsbygg er 0,5m lavere nå en i tidligere forslag. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse.

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m² mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m²** dvs. %-**BYA=816/3006 x 100 = 27%**. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m². Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m². %-**TU=1813/3006 x 100=60%**.*

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt.

Tomten er liten, 380m², og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1.

Det er utarbeidet en ny notat med trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest.

Det vises til eksisterende situasjon med dagens vei- og gate geomteri. Konklusjonen er at planen vil ikke medføre en vesentlig økning i trafikkbelastningen. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard og sikkerhet for gående og syklende.

Line Eidsvig, innspill datert 28.02.2012

Ved en evt. fortetting av området forventer vi at kommunen aller høyeste grad vektlegger hensynet til eksisterende bebyggelse med tanke på at man:

- Forlanger en arkitektur som vil videreføre området klare byggeskikk (skråtak og trebebyggelse)
- tar hensyn til og utbedrer trafikkforholdene i henhold til førende bestemmelser
- Reduserer utnyttelsesgrad av tomt i henhold til kommuneplan ved å redusere antall etasjer og størrelse på utbygging
- Utreder nivåforskjell og konsekvenser dette får for de omkringliggende eiendommer.
- Registrerer at kommunen har samarbeidet tett med utbygger, uten å sikre at det har vært god kommunikasjon med andre direkte berørte parter. Vi har gjennom denne prosessen også mistet tiltro til at utbygger legger åpent fram for beslutningstakerne de faktiske opplysninger, og ber administrasjonen se nøye på forslaget til reguleringsplan for det framlegges politikerne.
- Ønsker å nevne at informasjon fra utbygger/kommunen i denne saken har vært dårlig. I saksfremlegget fra plan- og bygningsetaten vises det til flere møter, samtaler og felles vurderinger av eksisterende situasjon.
- Forventer at merknader blir vurdert nøye videre i prosessen!

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan og bygningsetaten har oppfordret forslagstiller med å utarbeide flere alternative forslag og om å foreta mange utredninger og vurderinger. Forslagene ble 2 ganger sendt ut til offentlig ettersyn, og etter politisk behandling i BUS. Derfor har detaljplanprosess tatt veldig lang tid. Prosessen startet våren 2009.

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse. Antall nye boenheter er redusert fra tidligere 26 til 19. Det er utarbeidet en ny notat med trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest.

Eva og Irene Sørensen, 27.02.2012

- Kjøpte Oddernesveien 28a, tomannsbolig, høsten 2009 uten å være klar over utbyggingen rett utenfor stuevinduer. Det planlagte bygget vil komme som en stor mur rett i fronten av Oddernesveien 28a.
- Trekker inn trafikkmomentet ang. underdimensjonert tverrsnitt i Ole Bulls gate og deler av Parkveiens samt mange barn i disse gatene/skolevei.
- Høyder og flatt tak kommenteres og kan ikke sammenlignes med Thilo Schoder-rekken.
- Klager på mindre sollys særlig 1.etg, nedkjørsel til nye leilighetsanlegget ønskes ikke rett ved veranda og soverommet.

- Annet - Nedre Lund er et av de eldste bebygde områder her i Kristiansand som har bevart sin sjarme. Ber om at standard beholdes slik den er i dag.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Ny bebyggelse og tomannsboligen, Oddernesveien 28a, ligger i og avstand mellom hverandre. Ny planlagt bebyggelse vil ikke skape negative konsekvenser i forhold til sollys i 1.etg. Det vises til sol og skygge forhold, side 15 -19 i planbeskrivelsen. Dert vil bli noe mer trafikk men planlagt innkjørsell/ nedkjørsell vil bli mindre til sjenanse for verandaen og soverom en dagens parkering i Parkveien. Det vises til utarbeidet trafikkanalyse.

Nedre Lund vel. v/ Jon Werqland, innspill datert 27.02.2012

- Velforeningen er glad for at gjeldende Kommuneplan (KP) definerer området som ferdig utbygd og ønsker at den videre behandling av reguleringsplan for Oddernesveien 8, følger føringer i KP.
- Trafikkforhold – refererer til trafikkøkning og uoversiktlig trafikksituasjon med blandet trafikk – gående, kjørende og syklende og at kommunen ikke har regulert trafikken som sikrer barn en trygg skolevei. Området som søkes regulert ligger midt i kjernen av disse trafikkmessige utfordringene og kommunen må aktivt benytte muligheten til å stenge og eventuelt enveisregulere gater, slik at trafikkbildet blir mer oversiktlig og tryggere.
- Tomtens utnyttelse og byggehøyde – utnyttelsesgraden bør heller reduseres noe enn å gå utover KP bestemmelser.
- Det etterlyses illustrasjoner som viser hvordan utbyggingen påvirker samspillet med bygningene i Ole Bulls gate. Dette taler for at byggehøyden ikke skal overstige eksisterende bygningsmasser og at 3.etg må trekkes tilbake mot syd. Forslagstiller sier ikke noe om hvor langt den kan trekkes tilbake, men sammenlignet med Schoderrekka tilsier at den trekkes tilsvarende tilbake – til min. midt på bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inni et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 også i den nye kommuneplanen. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m2 mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m2** dvs. %-BYA=816/3006 x 100 = 27%. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m2. Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m2. %-TU=1813/3006 x 100=60%. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1.*

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt. Tomten er liten, 380m2, og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1.

Det vises videre til øvrige kommentarer, vedlagt planbeskrivesle og trafikkanalyse.

Kristine og Ole Lunde-Borgersen, innspill datert 27.02.2012

- Protesterer at det legges opp til en kommersiell utnyttelse av tomt, som vil påføre både trafikale, utsynsmessige, estetiske og boligverdimessige konsekvenser for berørte naboer.

- Det kommenteres i hovedsak til den økende trafikkmengden som vil være mer problematisk etter foreslått utbygging. Nevner at fortau brukes som alternativt kjørefelt parkeringsarealer og det etterlyses og kreves en måling av antall syklist og fotgjengere i Ole Bulls gate.
- Det bør reguleres inn tilfredsstillende tiltak før planforslaget kan godkjennes. Disse forhold som er relevante bør belyses.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

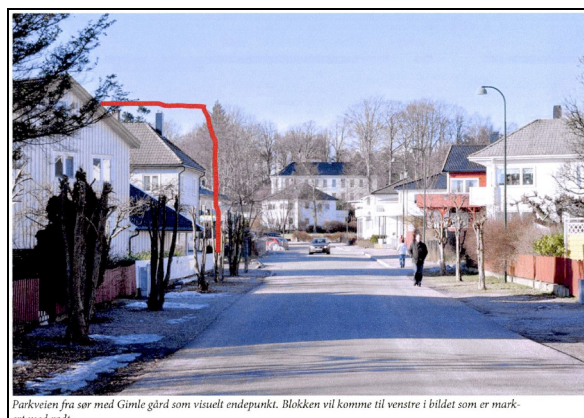
Det vises til vedlagt trafikkanalyse og øvrige kommentarer.

Cecilie Nissen og Johannes Brodkorb, innspill datert 27.02.2012

- Innspill illustrert med fotomontasjer som belyser eiendomsforhold for den berørte eiendommen. Volumer og nærhet til/fra ny bebyggelse og solforhold samt tap av uteområder med sol og trafikale ulemper er hovedbudskapet i fremlagte illustrasjoner.

"Hvis man studerer vedlagte sol og skyggeanalyse fra 13 juni kl.18 ser man at husene kaster skygge inn i vår hage. Ser man nøye på tegningen vil man oppdage at utbygger har unnlatt å tegne inn tilbyggene på vårt hus. Det fremstår altså av modellen som om vi vil ha sol i vår hage kl1800. Dette er misvisende."

- Med det nye forslaget vil dette bety en økning i ÅDT på 147. Folk kjører ofte på fortauet for å komme forbi hverandre. Det er også mange som ikke overholder fartsgrensen slik at det medfører farlige situasjoner. Stedet for nedkjøring til garasjeanlegg er punktet hvor *foreldre* slipper av barna sine når de skal til skolen. Dette etter råd fra skolen fordi skolen ikke ønsker denne aktiviteten foran skolen. Mellom 0800 og 0830 er det full aktivitet med avstigning akkurat her.
- Det strekker seg fra krysset Oddernesveien/ Parkveien og til rett over krysset Ole Bulls gate /Parkveien. På samme tidspunkt skal altså 21 biler kjøre ut fra samme utkjørsel få meter unna." Dette belyses også med foto.
Ang. deling av Ole Bulls gate 15. "Vi mener at det er uklart om dette gir Hsh den ballast de trenger til å tvinge sin løsning igjennom, og kan ikke si oss enig i at det finnes en stadfestet enighet, enn si en muntlig avtale, mellom oss. Striden om grensen handler i noen grad om byggevolum og byggplassering på den eventuelt utskilte tomten.
- Ser man på den forslatte reguleringsplanens utnyttning av Ole bulls gt 15s nåværende tomt legges det opp til en samlet bebyggingsgrad (BYA) på ca 36,5 %. Dette er vesentlig tettere bygging enn det som finnes ellers i området. I den forrige planen er maksimalt BYA satt til 25%. Den foreslåtte BYA er altså 68% større enn det som var maksimumsregelen i planen fra 2005.



- Hvis utbygging i Oddernesveien 8 på tross av kommuneplanen vil skje, håper vi kommunen innser hvilke negative innvirkninger gjeldende planforslag får for området. Vi håper at eventuell utbygging kan bli i form av eneboliger/tomannsboliger eller rekkehus i to etasjer som i utforming og størrelse tilpasses resten av reguleringsområdet. Vi håper også kommunen innser at en utbygging som den foreslåtte er hensynsløs med tanke på forringelse av naboeiendommenes kvalitet og verdi. I vårt tilfelle vil det bety tap av kvelds-/ettermiddagssol, asfalt på alle kanter isteden for hage og mye mer støy og innsyn. Man bør ta hensyn til naboer og de gitte forutsetninger i området. Vi ønsker også at fortiden skal respekteres og at de nye byggene skal tåle fremtiden.
- Området ikke er egnet for denne type fortetting. Det gjelder størrelse på prosjektet, nærhet til eksisterende bebyggelse og trafikkforholdene i området som har flere utfordringer allerede.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m2 mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m2** dvs. %-BYA=816/3006 x 100 = 27%. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m2. Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m2. %-TU=1813/3006 x 100=60%. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1.*



Kryset Parkveien/Ole Bulls gate omtrent slik det vil bli med ny bebyggelse. Huset som er manipulert inn i Ole Bulls gate 13 er lik vår enebolig. Huset som er planlagt bygget er større enn dette og vil ha innkjørsler på begge sider av huset. Tetthet og volum på dette hjørnet vil fullstendig overskride det man forbinder med villabebyggelse.

Illustrasjon – innspill om alternativ 2



Illustrasjon – situasjon med nytt planforslag, 14.05.2012

Illustrasjonen over til venstre viser huseiers oppfatning at forholdet mellom eksisterende bygg i Ole Bulls gate 15 og todligere planlagt bebyggelse. Illustrasjonen over til høyre viser at situasjonen med nyplanlagt bebyggelse vil bli bra.

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt.

Tomten er liten, 380m2, og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1. Dette vil gjøre at det blir et bedre forhold til eksisterende uteoppholdsareal på vesidsen av Ole Bulls gate 15. Det vises til sol- og skygge forhold, side 15 -19 i planbeskrivelsen. Dert vil bli noe mer trafikk men planlagt innkjørsell/ nedkjørsell vil bli mindre til sjenanse en dagens parkering i Parkveien. Det vises til utarbeidet trafikkanalyse.

Mary-Anne Aavitsland, innspill datert 23.02.2012

- Den anmeldte blokk faller unaturlig inn i småhusbebyggelsen her og tar kveldsol for vår eiendom.
- Vår eiendom blir betraktelig verdiforringet. Derfor protesteres mot å bygge anmeldte blokk på Oddernesveien 8.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Det vises til vedlagt planbeskrivelse med sol og skyggeanalysen og øvrige kommentarer.

Statens vegvesen Region sør, innspill datert 23.02.2012

Har ingen merknader til mottatt nytt planforslag.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen, innspill datert 13.01.2012

Rekkefølgebestemmelse 4.4 er av en privat karakter, og etter vår vurdering er det ikke hjemmel for å sikre dette i reguleringsbestemmelsene. Skal den økonomiske fordelingsnøkkelen sikres anbefaler vi at det gjøres i en egen avtale eller i en utbyggingsavtale.

Ingen andre kommentarer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Bestemmelser er rettet opp i samsvar med merknaden over.

Agder Energi Nett AS, innspill datert 10.01.2012

Opplyses om at området omfattet av reguleringsplan inneholder lavspentkabler i jord og kabelskap. Disse forsyner Ole Bulls gate 9 og 11. Det henvises til vedlagt skisse. En eventuell flytting av våre anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Utbygger vil ta ansvar for Agder Energi Nett AS sine anlegg.

Reidun Fidje, rektor ved Lovisenlund skole, innspill datert 22.02.2012

Lovisenlund skole ser med bekymring på trafikkøkningen som vil komme i forbindelse med bygging av et høyt antall boenheter. En reduksjon fra 24 til 21 boenheter forandrer ikke vårt synspunkt.

Gatene rundt skolen er allerede svært belastet, og oversikten i kryssene er dårlig.

Vi har 330 elever fra 5 til 13 år. Disse har vi ansvar for å gi en trygg skolevei.

I tillegg vil vi påpeke at Lovisenlund skole har, som nylig omtalt i media, ledig kapasitet. Av byplanmessige grunner bør det bygges mer familievennlige boliger. Erfaring viser at blokkbebyggelse ikke genererer mange familier med skolebarn.

Vi håper plan- og bygningsetaten vil ta disse momentene med i betraktning ved behandling av reguleringsplanen.

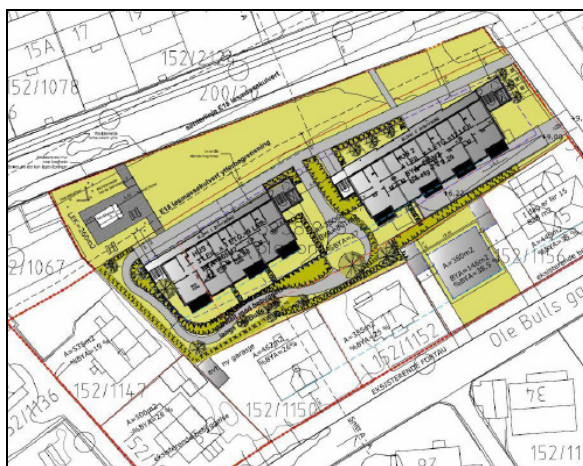
Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gang- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

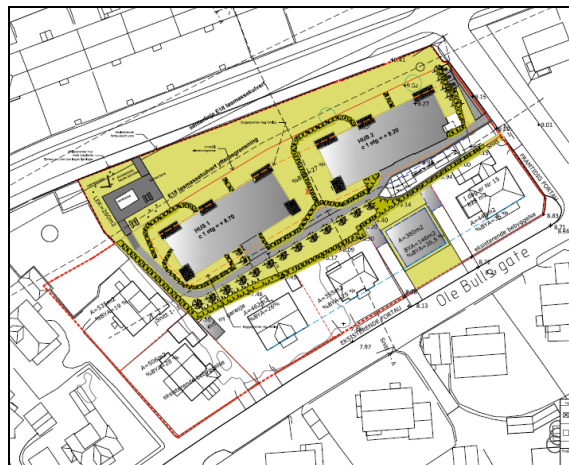
Plan- og bygningsetatens vurdering av nytt planforslag datert 14.05.2012

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inn i et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 i ny kommuneplan. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Forslagstiller ble oppfordret om å ta flere nye vurderinger angående forhold til omkringliggende eiendommer, estetisk og arkitektonisk utforming, innsyn, luft og lys samt trafikksituasjon i nærområde.



Tidligere forslag, alternativ 2



Nytt planforslag til sluttbehandling, 14.05.2012

Det nye planforslaget som vises over er utarbeidet etter flere nye analyser og nye vurderinger av innkomne merknader og protester fra berørte naboer.

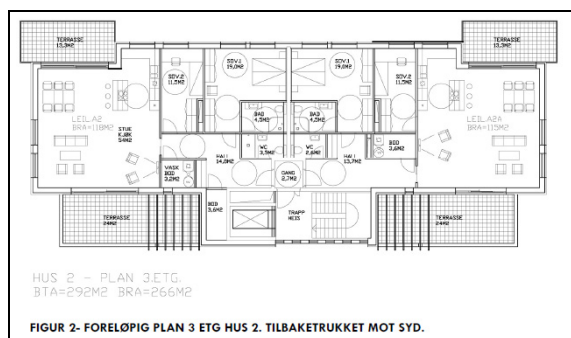
Illustrasjoner over viser konseptendringer og justeringer i planen som ble foretatt:

- Slankere bygningskropper for å øke avstanden til bebyggelsen i Ole Bulls gate. Husbredden blir mer lik Schoder- rekka og bebyggelsen vis a vis i Oddernesveien, dvs. mer tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Antall leiligheter reduseres ytterligere fra tidligere 21 til 17-18.
- Illustrert skisseprosjekt forutsetter interne adkomster via trapp/heis – ikke svalganger
- Gesimshøyde er redusert fra 10,5m til 10,0m. Heishus tillates oppført 1,0m over gesimshøyde.

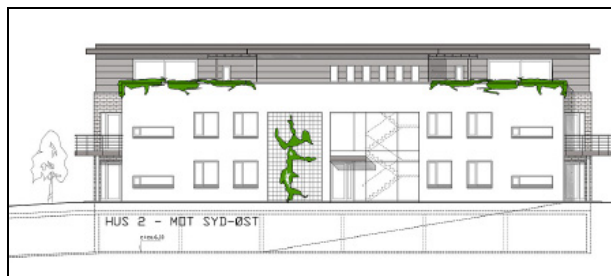
Omkringliggende villabebyggelse har saltak og valmtak med mønehøyde opptil 10 m over eksisterende terreng. Lavblokkene er foreslått med flatt tak med max. gesimshøyde 10,0m dvs til kote +19,0.

Da ny bebyggelse ligger på nordsiden av villabebyggelsen vil denne ikke skape store negativ skyggevirkning på omkringliggende bebyggelse. Etter høring i nov.-2011 er begge hus plassert helt inntil og parallelt med byggegrense/sikringssone mot E18-kulvert. Dette vil øke avstanden fra villabebyggelsen og samtidig vil det oppstå gunstigere sol/skygge situasjon for bygg- og uteoppholdsarealer på naboeiendommer.

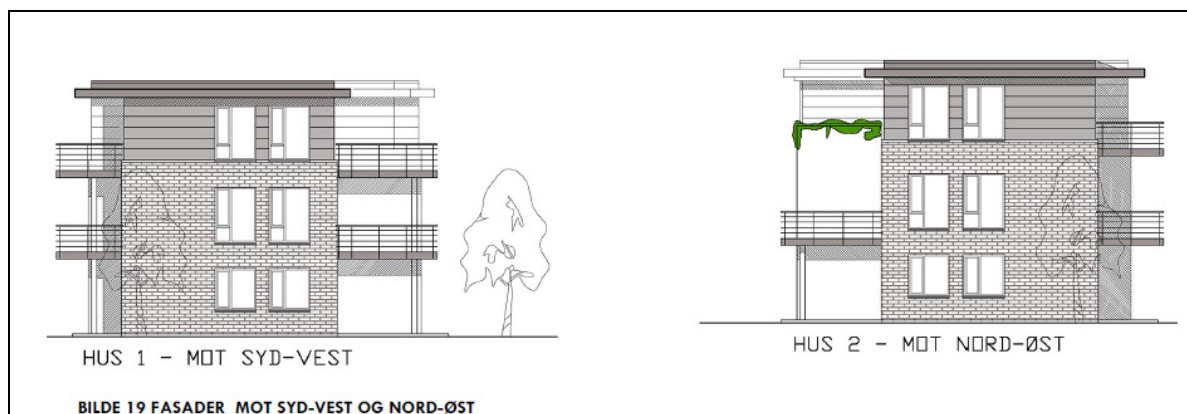
I forslag til bebyggelsen er høydevirkning bevisst brutt opp med annet fasademateriale i toppetasjen. Det er vedlagt oppdatert sol/ skygge - diagram med innmålte korrekte høyder på nabobebyggelsen.



Illustrasjon – Bygg 2, løsning 3. etasje

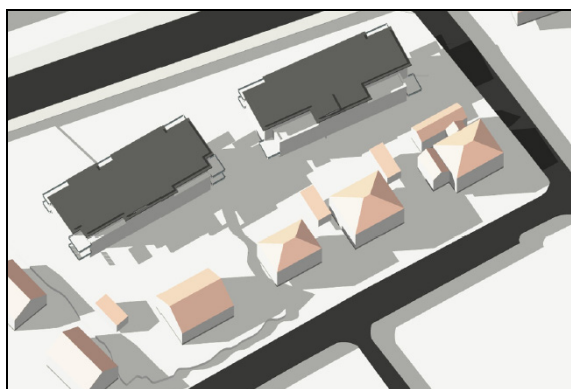


Illustrasjon – Bygg 2, fasade mot syd - øst



Adkomst skjer fra Parkveien og gangvei fram til hovedinnganger mot syd.

Begge leilighetsbyggene har lik bredde. Svalgangsløsning er forlatt til fordel for intern adkomst via trapp/heis. Byggene er like bortsett fra toppetasjen hvor boligareal i bygg nærmest Ole Bullsg.15 / Parkveien har tilbaketrunket boligareal i 3.etg. Balkonger/terrasser henvender seg begge veier slik at det ikke blir en typisk bakside.

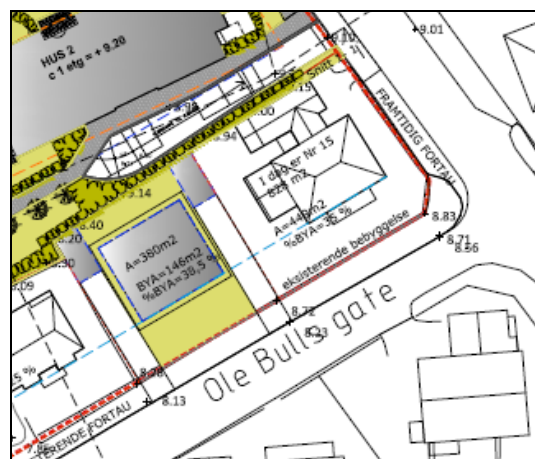


Illustrasjoner – løsning av 3. etasje /tilbaketrunket boligareal/og sol og skyggeforhold

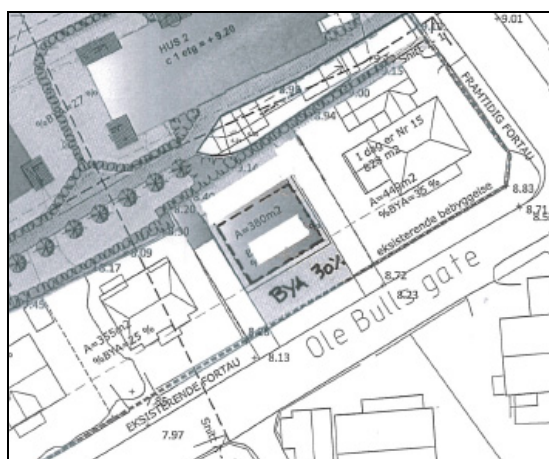
Leilighetene får balkonger/terrasser samt felles grøntareal på bakkeplan. Pga. avstandskrav til Oddernesveien pga. E18-kulvert er det rikelig med grøntareal i området. Felles uteoppholdsareal vil utgjøre min 90 m² pr boenhet, i beregningen er arealet over E18 inkludert.

Planområdet er sentrumsnær med gangavstand til mange fasiliteter. Nytt sol/ skygge situasjon vises detaljert i vedlagt planbeskrivelse.

Vurdering av forslag til ny tomannsbolig – BK1



Illustrasjon – forslagstillers forslag om BK1



Plan- og bygningsetatens forslag om BK1

Det har kommet sterke innspill i forhold til sol, lys med mer og høy utnyttelse, særlig ulemper for hjørneeiendommen dvs Ole Bull's gate nr.15.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at foreslått utnyttelse for BK1 er alt for høyt. Tomten er liten, 380m², og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. En ny enebolig vil være et bedre forslag med hensyn til eksisterende bebyggelse og utearealer på samme side av Ole Bulls gate. Derfor foreslår Plan- og bygningsetaten max 30% BYA for BK1.

Dette ble drøftet med forslagstiller i møte den 20.03.2012, og forslagstiller ble informert om innstillingen fra plan- og bygningsetaten.

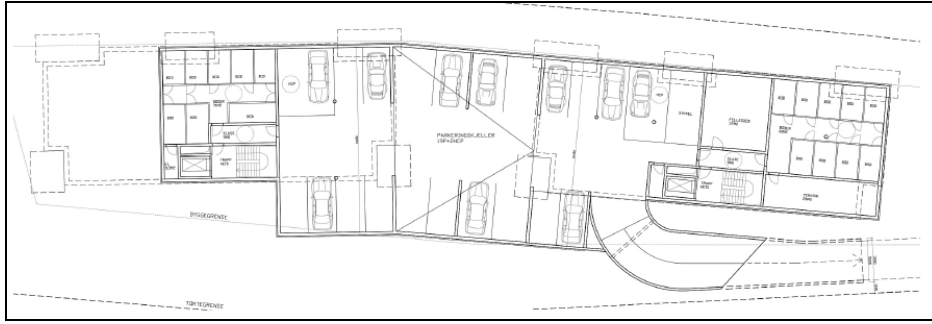
Sandlekeplass

Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig og skal planlegges og opparbeides i samsvar med kommunens vedtekter. Dette skal skje før det gis tillatelse for bruk av ny bebyggelse i BB1.

Trafikkvurdering

Ny avkjørsel er foreslått fra Parkveien. Det er lagt inn overgangskurver og sikten er god. Stigningsforhold til p-kjeller er lagt 1:20 fra veien, selve rampen har stigning 1:7 på det bratteste. Kjellerparkering inneholder ved 17 leiligheter 21 parkeringsplasser totalt samt sykkelparkering og areal for sportsboder (17 stk 5m² hver). Det avsettes 2 parkeringsplasser for universell utforming.

Arealet ligger under bakkenivå og utgjør ca 910 m² (inkludert boder og trapperom) eks. kjølerampe. For å tilfredsstille krav for manøvreringsareal må p-kjelleren ha min 17m bredde. Det medfører at p-kjelleren vil bygges utenfor byggegrensen for leilighetsbygg.



Illustrasjon – planlagt parkeringskjeller

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gangs- og sykkelforbindelser.

Det er i tillegg utarbeidet en ny trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest. Det vises til eksisterende situasjon med dagens vei og gate geometri. Konklusjonen er at planen vil ikke medføre en vesentlig økning i trafikkbelastningen. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard og sikkerhet for gående og syklende.

Trafikkstøyvurdering

Støy langs Oddernesveien er betraktelig redusert slik at det er ikke behov for støyskjerming av lekeplassen, mens det er påvist støy fra sidegatene som ivaretas i planen. Viser til støyrapport fra SINUS.

Plan- og bygningsetatens konklusjon og anbefaling

I hele planprosessen har Plan- og bygningsetaten oppfordret forslagstiller om å vurdere og evaluere alternative forslag, og sette fokus på innkomne innspill og merknader fra berørte naboer.

Etter 2. gangs behandling og ny offentlig ettersyn ble på nytt vurdert alle forhold som er knyttet til de kvalitetene og potensialer som planområdet har. Det ble gjennomført nye analyser og vurderinger. Alt resulterte i et nytt planforslag.

Plan- og bygningsetaten mener at det nye forslaget sammen med de endringene som er foreslått er ett godt utgangspunkt til et akseptabelt og godt boligprosjekt.

**Sak 128/12: Rabberstien 6 - 95/99 - fradeling av 2 tomter - klage på avslag -
bearbeidet**

Dato: 06.06.2012
Saksnr.: 201009426-8
Arkivkode O: GNB: 95,99
Saksbehandler: Thomas Aune/ Bjørn Harald Andersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Rabberstien 6 - 95/99 - fradeling av 2 tomter - klage på avslag - bearbeidet

Sammendrag:

Saken ble fremmet i møte i byutviklingsstyret 24.05.2012, og sendt tilbake til administrasjonen for bearbeiding.

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 27.3.12 vedr. fradeling av 2 boligtomter. Vedtaket er påklaget av søker v/Adv.firma Gjørtz & co i brev av 16.4.12. Klagen går i hovedsak ut på at saksbehandler tidligere har gitt muntlig tilsagn og at kommunen derved har bundet seg rettslig overfor søker til å innvilge søknaden. Videre anføres det usaklig forskjellsbehandling i forhold til andre saker i området og at det foreligger rettsanvendelsesfeil ved at innskjerping av dispensasjonspraksis etter Pbl 2008 er tolket for strengt. Det begjæres omgjøring, subsidiert klagebehandling.

Eksisterende hus er plassert skrått midt på tomten. Derved blir nye tomter trange og det er vanskelig å få tilstrekkelig avstand både mellom bebyggelse og tomtengrenser. Innsendt situasjonsplan viste ned til ca 1 m avstand til grenser og ca 2 m til bebyggelse på naboatomter. For tomt i sør så var også boligplassering i konflikt med frisiktlinje. Ved å endre grensene noe, og vise noe redusert bebyggelse, anses vilkår for å dispensere å være til stede. Det vises til saksfremstillingen. Det fremmes derfor følgende:

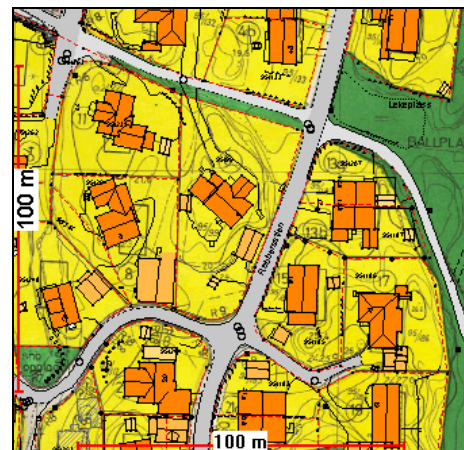
Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og dispenserer fra reguleringsplanen vedr. regulert tomtedeling, jf. Pbl. § 19.2. Innsendt tomtedeling må endres slik at ny grense legges min. 4 meter fra eksisterende bebyggelse og at ny bebyggelse får avstand min. 4 m. fra ny grense. Plan- og bygningssjefen gir delingstillatelse med nødvendige vilkår.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Bakgrunn for saken :
Oversiktskart / Gjeldende plangrunnlag

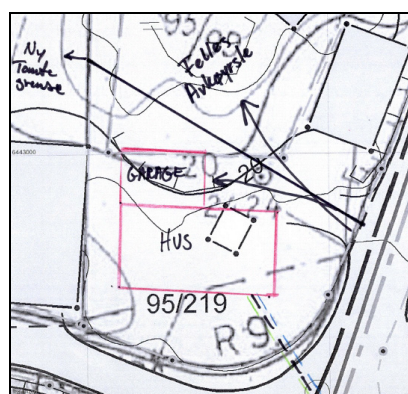
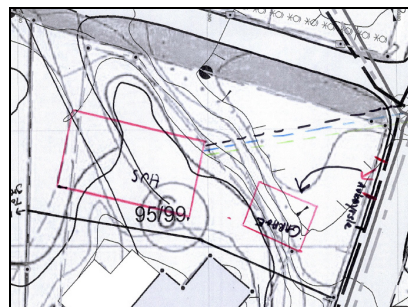
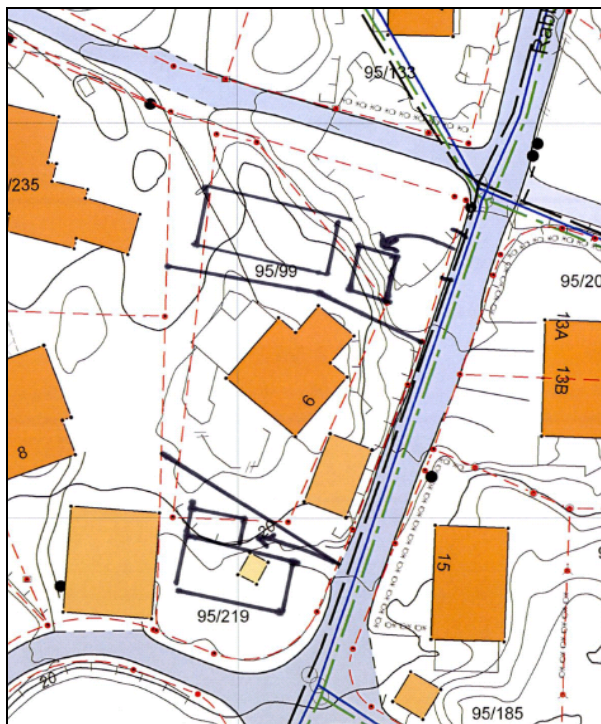


Området omfattes av reguleringsplan for Tømmerstø, godkjent 9.3.72. Formål: Byggeområde for bolig. Bestemmelsene angir bl.a:

- § 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig i 1 etasje. Takvinkelen skal ikke overstige 30°. Hvor forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelsesrom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Søknaden

Søknad mottatt 22.10.10 gjelder fradeling av to parseller fra boligeiendommen gnr. 95 bnr. 99, Rabberstien 6, til boligformål. Parsellene som søkes fradelt utgjør ca. 370 m² respektive ca 640 m² og gjenværende tomt vil utgjøre ca 810 m². Planlagt adkomst er fra Rabberstien gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel for søndre parsell og via ny avkjørsel for for nordre parsell. Vann- og avløp planlegges tilknyttet offentlig anlegg. Det foreligger fullmakt til søker.



Plan- og bygningsetatens vedtak av 270312

Plan- og bygningsetaten er under tvil kommet til at vesentlige planhensyn ikke blir tilsidesatt slik at dispensasjon kan vurderes. Dette på bakgrunn av den fortetting som har skjedd i området gjennom mange år.

I dette tilfelle er bl.a. parsellenes terreng og beliggenhet i forhold til omkringliggende bebyggelse og tilstøtende veier vurdert. For å kunne oppnå tilfredsstillende avstand mellom bebyggelsen må fremtidige boliger bli klart mindre enn som angitt på situasjonsplan. Det er etter en samlet vurdering kommet til at tomtene vil bli for små og trange i forhold til de hensyn reguleringsplanen skal ivareta. Dvs at fordelene ved å gi dispensasjon er klart mindre enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten har i vedtaket angitt følgende vedr. eventuell alternativ løsning:

"Alternativt kan det etter ny søknad vurderes dispensasjon til oppdeling i to omtrent like store tomter, for eksempel med tanke på oppføring av to-mannsbolig. Det er dog tvilsomt om søkers, (i grunnen eneste argument), om at eier blitt eldre og ikke trenger så stor tomt, er et godt nok argument i forhold til de hensyn planen skal ivareta. Det er jo også flere tomter i det regulerte området som har tilsvarende mulighet til fortetting og der kanskje søker kun har samme argumentasjon å vise til."

Klagen

Avslaget er rettidig påklaget av søker v/Adv.firma Gjørtz & co i brev av 16.4.12. Primært begjæres det omgjøring av vedtaket og subsidiert klagebehandling. I korthet anføres følgende:

Omgjøring.

Som faktaopplysning angis det at det ved forhåndskonferanse med søker i august 2010 ble klart signalisert at søknaden ville bli innvilget. Overraskelsen var derfor stor når han 1,5 år etter sendt søknad fikk avslag. Ved at kommunens representant har gitt muntlig tilsagn så anføres det at kommunen har bundet seg rettslig overfor søker. Avslaget er derfor i strid med tidligere muntlig tilsagn og vedtaket må da omgjøres. På bakgrunn av at saksbehandlingstiden på denne "kurante" søknaden også har vært uakseptabelt lang henstilles det også om omgjøring og klager viser til Fvl § 11 og Pbl §§ 21-4 og 21-7.

Nabovarsling.

Klager anfører også at naboer er varslet på riktig måte da de, etter at først signert på ved påtegning på nabooppgaven, i ettertid signert på skjema "gjenpart av nabovarsel".

Klage.

Det anføres at dispensasjonsadgangen etter pbl av 2008 ikke er blitt så innsnevret som kommunen anfører jamført med pbl av 1985. Det foreligger derved rettsanvendelsesfeil ved at det er begått usaklig forskjellsbehandling mellom like eller klart sammenligbare tilfeller.

Klager mener at det ikke kan herske tvil om at hensynene bak reguleringsplan fortsatt blir ivaretatt og at utnyttelsen vil være "åpen villamessig i 1 etasje". Det er feil og selvmotsigende når kommunen mener at bebyggelsen vil bli klart i strid med reguleringsplanen når de også angir at hensynene bak plan og bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Den fortetting som har skjedd i området gjennom flere år må tillegges stor vekt ved fortolkning av den aktuelle reguleringsbestemmelsen.

Eiendommen er stor og eier finner det vanskelig å holde denne i hevd på en god måte. Dette sammen med at flere har uttrykt ønske om å etablere enebolig i området, gjør at det for eier fremstår som meningsløst å ikke kunne tilby småbarnsfamilier tomt i området.

Kommunen synes ikke å ha vurdert at det må tillegges betydelig vekt at naboer ikke har hatt innsigelser til søknaden.

Set hen til disse hensyn og det faktum at en utskilling ikke vil være i strid med gjeldende reguleringsplan, fremstår det som forfeilet av kommunen å legge til grunn at "fordelene ved å gi dispensasjon er klart mindre enn ulempene".

Plan- og bygningsetatens vurdering

Siden forslaget nå går på å imøtekomme en revidert søknad, kommenteres ikke klagen ytterligere.

Omsøkte fradelinger er i strid med reguleringsplanens tomtedeling og således avhengig av dispensasjon fra denne. Dvs at søknaden er på ingen måte kurant.

Eksisterende hus er plassert skrått midt på tomten. Dette medfører at omsøkte tomter nord og sør blir noe små og det er vanskelig å få tilstrekkelige avstander både mellom bebyggelse og tomtengrenser. Mottatte situasjonsplaner viser ned til ca 1 m avstand til grenser resp. ca 2 m til tilstøtende bebyggelse

på nabotomter. For tomt i sør så er i tillegg vist boligplassering i konflikt med regulert frisiktlinje. Omsøkte delinger vurderes til å medføre at tomtedeling og bebyggelse vil bli klart i strid med reguleringsplanen.

Imidlertid ser en i ettertid at ved en annen tomtearronding og noe mindre hus er mulig å få til en akseptabel løsning der kravet til åpenhet og frisikt blir bedre ivaretatt. Løsningen medfører at søker må akseptere noe redusert areal for eksisterende bebyggelse. Grensen kan imidlertid justeres noe etter terrenget på oppmålingsforretning. Dette medfører at søkers forslag anses som en illustrasjon, og ikke er ment å vise eksakt tomtegrense. Dette er avklart med søker.

Det vises også til at naboer har samtykket i tiltaket.

Plan- og bygningsetatens forslag til tomtedeling:



Etter å ha vurdert saken på nytt er Plan- og bygningsetaten av den mening at omsøkt tomtedeling med 2 mindre boliger på denne eiendommen vil være akseptabelt sett i lys av reguleringsplanens krav om store tomter med åpen villamessig bebyggelse. Hensynet planen skal ivareta anses derfor ikke å bli skadelidende, og fordelene er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at det fattes nytt vedtak i saken.

Sak 129/12: Prestvikveien 24 - 152/1205 - klage på rammetillatelse for oppføring av bolig

Vedlegg

Protester, kommentar til disse



Dato: 19.05.2012
Saksnr.: 201114996-19
Arkivkode O: GNB: 152,1205

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Prestvikveien 24 - 152/1205 - klage på rammetillatelse for oppføring av bolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.12 vedrørende rammetillatelse til oppføring av bolig. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ble det gitt dispensasjon fra pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, fra plankravet i kommuneplan for Kristiansand og fra pbl § 29-4, avstand til nabogrense.

Vedtaket er rettidig påklaget av advokat Kjetil Sørensen på vegne av Edith Larsen, Prestvikveien 6, i brev av 10.05.12. Klagen går ut på tidligere protester og merknader opprettholdes, vedtaket begrenser klagers utbyggingsmuligheter i fremtiden og videre klages det over de høyder som innvilges foran klagers eiendom. Vedtaket er påklaget av advokatfirma Tofte på vegne av Anne Rosa Åkernes/Reinier van der Spek, Prestvikveien 2, i brev av 23.05.12 og 04.06.12. Klagen gjelder i all hovedsak at det er gitt dispensasjon for oppføring av ny bolig kun 0,7 m fra nabogrense. Det anføres at det rettslige grunnlaget for å gi varig dispensasjon er ikke til stede.

Plan- og bygningsetaten viser til at tiltaket erstatter eksisterende bebyggelse. Antall boenheter endres ikke fra dagens situasjon. Endringene som nybygget medfører er etter plan- og bygningsetatens oppfatning ikke større enn det naboene må regne med i et tettbygd, sentrumsnært boligområde. Klagen inneholder ingen vesentlig nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.12. Klager fra naboer datert 10.05.12 og 04.06.12 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Protester/ kommentar til disse

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand. Godkjent 22.06.11. Formål bebyggelse og anlegg (bolig).

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel:

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Utdrag fra kommuneplanens retningslinjer:

2.1.1 Bebyggelse og anlegg – retningslinjer for estetikk

Andre bygg

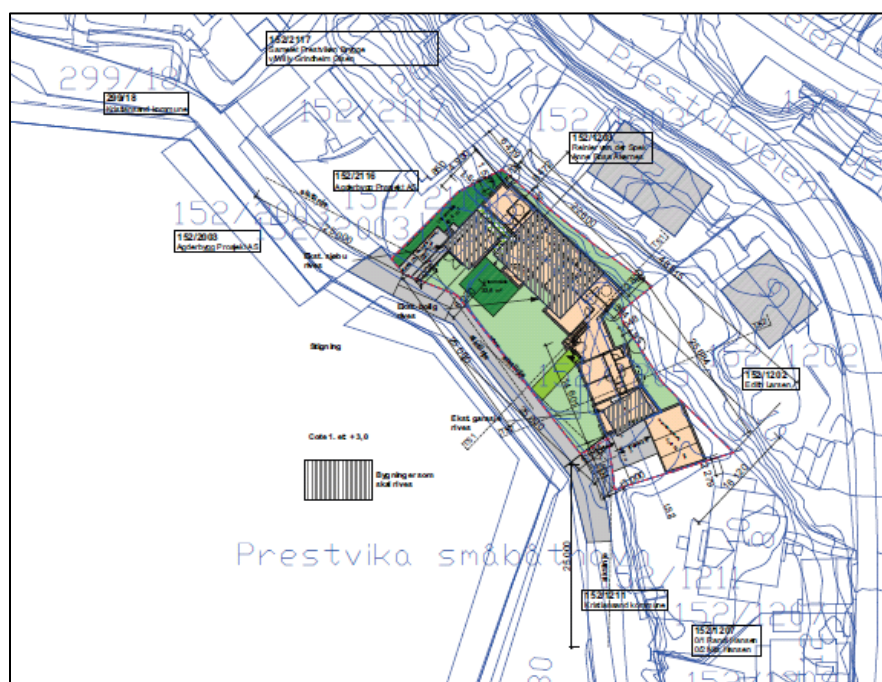
Dvs. byggverk som ved funksjon eller størrelse ikke har særlig betydning for fellesskapet eller en fremtredende plassering, skal ved lokalisering og utforming på den enkelte tomt videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk. Utformingen av vinduer, dører og kledningsmateriale bør søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper og –tradisjoner.

Eksisterende forhold



Tomtestørrelse 826 m². Bolig m/2 hybler oppført i 1962, enkel garasje og (sjø)bod.

Søknaden



Søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bolig og innkomm 16.12.11
Søknaden omfattet riving av eksisterende bolig m/2 hybler og oppføring av bolig med 2 sekundærenheter samt frittliggende sjøbod.

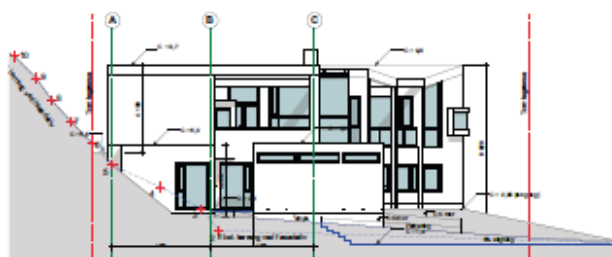
Revidert søknad omfattet oppføring av ny bolig med 2 boenheter (hovedenhet og 1 mindre sekundærenhet) samt oppføring av hagestue.

BRA for bolig med sekundærenhet er oppgitt til 463,9 m² og for hagestue 22,2 m².

Situasjonskart



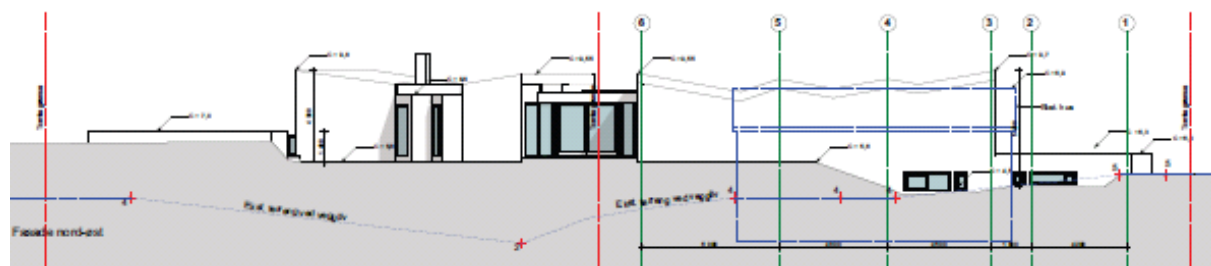
Fasade sør-vest



Fasade nord-vest



Fasade sør-øst



Fasade nord-øst

Uttalelser fra annen myndighet

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på ekstern høring da en ikke kan se at statlige og fylkeskommunale myndigheters ansvarsområde blir berørt.

Ingeniørvesenet, vei- og prosjektavdelingen uttaler 30.01.12 i hovedsak

Ingeniørvesenet vil sterkt anbefale at enhver utbygging i området Kuholmen/ Galgeberg som medfører en økning av antall boenheter behandles gjennom en regulering, dette for å sikre at området har tilstrekkelig vegkapasitet.

I de to pågående planene på Galgeberg er det varslet rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau i kryss Prestvikveien/ Kuholmsveien. Dersom plan og bygningsetaten allikevel velger å dispensere fra plankrav har vi følgende tilbakemeldinger til innsendte tegninger:

- Eiendommen har to avkjørsler i dag, disse kan videreføres under forutsetning av at sikt og stigningsforhold kan ivaretas i henhold til veinormalens krav.
- 1. etasje må legges på minimum kote 3 som beskrevet av hensyn til fremtidig havnivåstigning, nivå for biloppstillingsplass/avkjørsel må senkes slik at vegnormalens krav til stigning kan oppnås.
- Byggegrense mot offentlig vei 3m er ivaretatt. Det må vises hvordan nivåforskjell mellom tomt og eks. vei skal tas opp. Siktareal skal planeres i høyde med veg, eventuell mur/gjerder må ikke plasseres i siktareal og murer høyere enn 0.5 m skal plasseres i en avstand fra vei som tilsvarer halve murens høyde (se også pkt. om ledninger).
- Det anbefales at kommuneplanens bestemmelser vedr. parkering følges. Parkeringsplassene i nord vil ikke fungere uavhengig av hverandre og garasje vil være svært vanskelig tilgjengelig.
- Private avløpsledninger fra Prestvikveien 2 og 6 krysser tomten, disse må ivaretas og planlegges i samråd med eierne, ledninger på annenmanns grunn må sikres i avtaler.
- Kum tilhørende kommunens avløpsnett ligger inne på eiendommen. Det kan ikke utføres arbeider som gjør det vanskeligere å utbedre kummen, dette innebærer at det ikke kan bygges eller settes opp gjerder, murer og lignende i en avstand av 4meter fra ledning/kum. Alternativt må kum/ledning flyttes for tiltakshavers regning.
- Minner også på at søknad om tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Ingeniørvesenet vei- og prosjektavdelingen uttaler 19.04.12 til revidert søknad:

Stigningsforhold for avkjørslene er nå ivaretatt tilfredsstillende.

En rammetillatelse må forutsette at følgende ivaretas i videre prosess:

Terreng i siktareal skal planeres i nivå med tilstøtende vei.

Eventuelle murer kan ikke plasseres i siktareal, eller nærmere vei enn halve murens høyde og ikke nærmere eks. kommunale ledninger/kummer enn 4m.

Private ledninger som krysser tomten må dokumenteres ivaretatt og søknad om tilknytning til offentlig va nett skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Merknader/protester

Edith Larsen, 152/1202, Prestvikveien 6 anfører i hovedsak:

1. Edith Larsen har muntlig akseptert at utbygger kan bygge inntil 2 m fra tomtengrense.
2. Forutsetning for dette er at Edith Larsen får tinglyst gjensidig rett til å bygge inntil 2 m fra utbygger Jarl Sindland.
3. Søknad fra utbygger inneholdt ikke 1:100 mål. Første utkast var vanskelig å ta stilling til.
4. Edith Larsen mister utsikt ned til Otra, samt mister helt sin utsikt fra hage som grenser mot utbygger. En etasje kan aksepteres.
5. Mur ved garasje kan ikke aksepteres da utbygger ikke får lov til å fylle ut på Edith Larsens tomt.
6. Det refereres til at området er massivt utbygd (Høivold brygge) Ber om at dette moment ikke hensyntas da Høivold var i sin tid industritomt.
7. Verdiforringelse.
8. Hybler må vike for lavere bebyggelse.

Naboer i sameiet Prestviken Brygge, 152/2117, leil. 102, 202, 302 anfører i hovedsak:

Sameiet Prestviken Brygge, Prestvikveien 26, undertegner nabovarslet med forbehold om at flg. forhold rettes:

1. Parkeringsplasser helt inn mot nabogrense mot nord-vest flyttes til elvesiden av «sjøboden». Begrunnelse: Inntegnet forslag er kun 3,3 m fra nærmeste nabo veranda og vil føre til en vesentlig forringet bruksverdi både av veranda og øvrige uteområde på den siden av Prestvikveien 26.

2. Adkomsten til utleieenhet i nord-vest enden av Prestvikveien 24 flyttes til sør-øst siden av «sjøboden».

Begrunnelse som under pkt 1.

3. Det må sørges for at overvann fra nr. 24 ikke kan komme inn i snuhammer foran nr. 26.

Begrunnelse: Snuhammeren har fått en uheldig utforming som gir et stort nedslagfelt for nedbør som renner ned mot parkeringskjelleren.

Anne Rosa Åkernes og Reinier van der Spek, 152/1203, Prestvikveien 2, anfører i hovedsak:

Riving av eksisterende bolig og bygging av nytt større hus inntil 0,7 m fra vår eiendom betyr at en betydelig del av vårt uteareal som befinner seg på et lavere plan enn resten av tomten blir ubrukelig i fremtiden.

Nybyggets bakside blir mer enn 2 ganger lengre og i tillegg høyere enn huset som skal rives. Dette fører til at en betydelig del (ca 20%) av vårt uteareal blir skyggelagt. Denne delen ligger lavere enn resten av tomten. Vi har plane om å bruke dette areal til grønnsakhage med drivhus og det sier seg selv at (sol)lys blir avgjørende for om vi kan gjennomføre våre planer. Det er verdt å merke seg at nybygget skal ha flatt tak og dermed blir veggen som grenser til vår tomt betydelig høyere enn veggen til eksisterende bolig. Dette har følgelig store konsekvenser for (sol)lys på store deler av vår tomt.

Vi mener at bygget er et massivt, kompakt stort bygg som bærer mer preg av boligkompleks og derfor ikke harmonerer med resten av eksisterende bebyggelse i Prestvika, betydelig større enn boligene som finnes i Prestvika/Galgebergtangen fra før.



Vi har sendt Jarl Sindland et forslag som går ut på at han setter opp en mur på tomtegrensen som er like høy som høyeste punkt til nybygget (se vedlagt bilde). I tillegg fylles vår tomt – dvs den delen som grenser mot hans tomt ut med masser og jord slik at den delen av vår tomt som grenser mot hans tomt blir «hevet» i høyde med resten av vår tomt. På den måten unngås at vi mister bruksmuligheter av en vesentlig del av vårt uteareal. I tillegg ønsker vi at Jarl Sindland ikke skal protestere den dagen vi evt. søker om å bygge nærmere enn 4 m fra hans tomt.

Agderbygg Prosjekt AS, eier av 152/2003 og 152/2116:

Boligen som nå skal bygges og benytte Prestvikveien som adkomst til Kuholmsveien må være med å bære sin forholdsmessige andel av utbedring/utvidelsen av krysset Prestvikveien/Kuholmsveien. Vi regner med at dette blir en forutsetning for godkjenning av tiltaket.

Raymond Gjertsen, beboer i sameiet Prestviken brygge anfører i hovedsak:

Flytting av parkeringsplassen til «elvesiden» av sjøboden frarådes STERKT av flere grunner. For lite plass, for nært Prestvikveien 26, samt et sterkt og sjenerende problem ved brøyting etc. om vinteren. Søker bør finne andre alternativer vedrørende parkering for utleiedelen.

For undertegnede ser det ut som det nye huset bryter med avstanden til nabogrensen (4 m) og mener sterkt at det må opprettholdes samme krav som for de to øvrige naboer 152/1202 og 152/1203. Dette av spesielle hensyn til sameiets to nærmeste leiligheter.

Tilsvar fra ansvarlig søker til merknader/protester

Fra Edith Larsen, 152/1202, Prestvikveien 6

1. Har muntlig akseptert at tiltakshaver kan bygge inntil 2 m fra grense. Garasjen er plassert i grensen der tiltakshaver vil foreslå å sette opp en mur som vist på fasadetegningene.

2. Dette vil være en privatrettslig avtale mellom partene.

3. Nabovarslet inneholder terrengsnitt basert på de opplysninger vi har mottatt fra kommunen. Fra sitt hus, i stue og kjellernivå, vil ikke naboens utsikt bli vesentlig forringet. I det nye tiltaket er mønet snudd i forhold til det eksisterende huset, samt at det er foreslått små takvinkler, noe som vil bedre lys og utsiktsforholdene også på nedre plan i hagen. Deler av nabogrensen, ca 9 meter, bebygges bare i

1. et hvor garasjeanlegget blir liggende. På denne delen av tomten vil ikke nytt tiltak føre til noe utsiktstap.
4. Se under punkt 3.
5. Prosjektet er ikke avhengig av dette.
6. Dagens utbygging i området er massivt utbygget, uavhengig om det har vært industritomt eller ikke.
7. Tiltaket kvaliteter vil etter vår mening ikke gi verdiforringelse for naboen.
8. Utleiedelen er plassert i den delen som ligger lengst bort fra nabo, og utgjør en veldig liten del av den totale bygningsmasse. Å fjerne denne vil ha veldig liten innvirkning på tiltakets volum og dermed høyden. Tiltaket er ikke nevneverdig høyere enn den eksisterende boligen.

Fra Naboer i sameiet Prestviken Brygge, 152/2117, leil. 102, 202, 302

1. Ettersom denne parkeringsplassen er beregnet for utleiedelen, er det mest hensiktsmessige at den ligger der den er foreslått. Det er nå for øvrig redusert til en parkeringsplass. I tillegg er det nå laget en grønnsoner mot nabo, slik at hekk etc. kan beplantes helt ut. Dette for at nabo skal få en uforstyrret terrasse.
2. Se punkt 1.
3. Tiltakshaver vil sørge for at overvann fra eiendommen ikke vil skape problemer for naboene.

Fra Anne Rosa Åkernes og Reinier van der Spek, 152/1203, Prestvikveien 2

Avstanden til nabo varierer fra 0,7 meter til 2,8 meter. Deler av tiltaket (utleiedelen) består av bare en etasje (med flatt tak) og gesimshøyden er derfor relativt lav. Se fasadetegninger. Ettersom møneretningen er snudd i forhold til det eksisterende huset, samt små takvinkler, vil skyggevirkningene på dette området ikke nevneverdig bli forringet. Om sommeren da sola står høyest på himmelen, vil skyggevirkningene fra tiltaket bli minimale når det gjelder bruk av grønnsakhage. På formiddagen og ettermiddagen vil det ikke være noen som helst skyggevirkning.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i PBL § 29-4 når det gjelder avstand til nabogrense. Når det gjelder terrengsnittene som fulgte med nabovarslet, er disse laget på grunnlag av det materialet vi har mottatt fra kommunen. Siden det nye tiltaket ligger lavt i terrenget, er brutt opp i mindre enheter, og utnytter tomtas topografiske situasjon maksimalt, gir dette et dempet og harmonisk uttrykk.

Sammenlignet med andre boliger i området, bl.a. Høivold Brygge, vil tiltaket fremstå som en mindre enhet.

Nabo har foreslått at tiltakshaver skal sette opp en mur på tomtegrensen, med samme høyde som tiltakets høyeste punkt. Samt å fylle med masse og jord på naboens, tomt slik at denne blir hevet i høyde med resten av tomten. Dette forslaget er etter vår mening et helt urimelig krav, og som heller vil forringe områdets kvaliteter.

Fra Agderbygg Gnr. 152 gnr. 2003, 2116

Merknaden bør ikke være noen forutsetning for godkjenning av tiltaket.

Fra Raymond H. Gjertsen, beboer i sameiet Prestvikveien 24

Mottatt etter to-ukers fristen, men vi velger å kommentere denne.

Når det gjelder parkeringsplasser til utleiedelen, henviser vi til punkt 1 i våre kommentarer til Sameiet Prestviken Brygge.

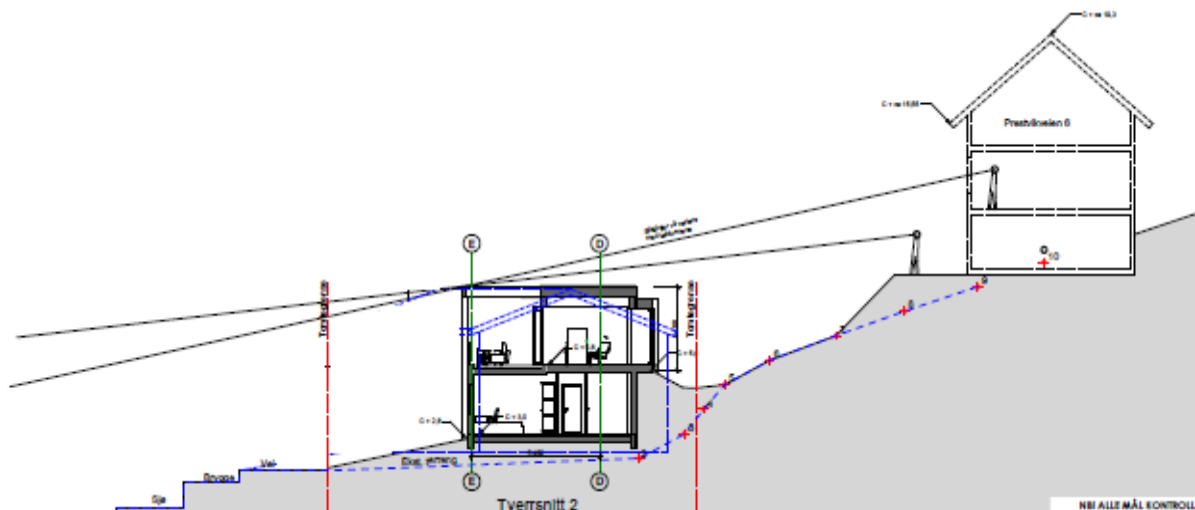
Avstander til naboer er kommentert.

Oppdatert veiadkomst til tomta er forøvrig sikret gjennom nylig vedtatt reguleringsplan for Prestvikveien 4 B.

Plan- og bygningsetatens vedtak

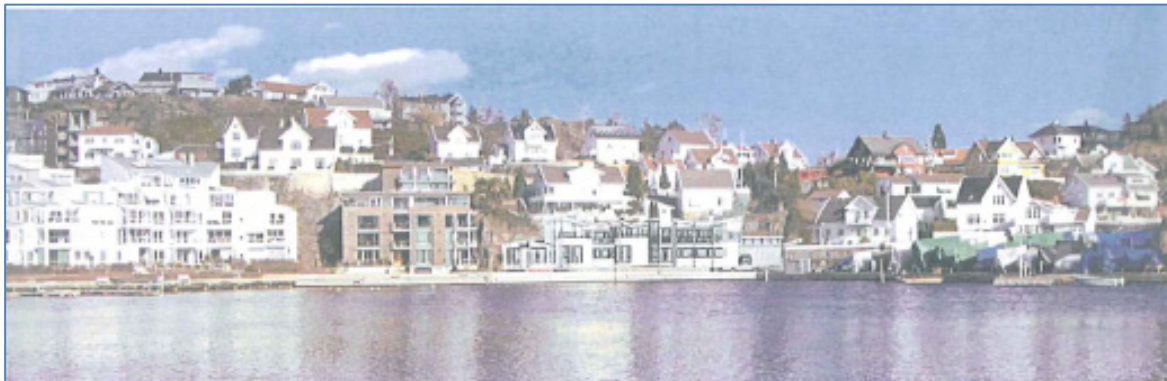
Rammetillatelse til oppføring av ny bolig ble gitt 20.04.12. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ble det gitt dispensasjon fra pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, fra plankravet i kommuneplan for Kristiansand og fra pbl § 29-4, avstand til nabogrense.

Som begrunnelse til dispensasjonssøknad fra pbl § 1-8 oppgir ansvarlig søker at tomta er allerede bebygd, og inngår i kommuneplanen som boligområde. Avstand til vassdrag er 15 meter. Områdene omkring er allerede massivt utbygd (eks. Høivold brygge samt nabobygg i nr 26) og bebyggelse med villakarakter, f.eks Galgebergtangen. Tiltaket medfører ingen endring i formål og vil samtidig bli bedre inn i topografien i området enn dagens bygg, samtidig som det vil gi et forbedret estetisk og harmonisk uttrykk, spesielt mot sjøsiden. Vi kan heller ikke se at utbyggingen vil skape eller komme i konflikt



Endringene av lys/solforhold/utsyn som nybygget medfører i forhold til eksisterende bebyggelse er etter plan- og bygningsetatens oppfatning ikke større enn det naboene må regne med i et tettbygd, sentrumsnært boligområde. Fasade mot nordøst er forholdsvis lukket og vil pga høydeforskjellen gi lite innsyn til nabobebyggelse.

Nybygget plasseres i overgangen mellom ny blokkbebyggelse med høy utnyttelsesgrad og tradisjonell småhusbebyggelse. Tomta har en langstrakt form, og ny bebyggelse i 2 etasjer plasseres i tomtas bakkant og utvides i lengderetningen i forhold til eksisterende bygg. Golvnivå i 1. etasje heves opp til cote + 3,0 som angitt i kommuneplanen og topp møne/byggehøyde øker noe i forhold til eksisterende bygg. En plassering av bebyggelsen lengst mulig inn på tomta tar hensyn til bakenforliggende naboer, og medfører ikke vesentlige ulemper i forhold til dagens situasjon. Utnyttelsesgraden er forholdsvis høy, men plasseringen på tomta gir uteareal med god kvalitet.



Området er uregulert. Kommuneplanens retningslinjer for estetikk angir at bebyggelsen skal videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk. Bebyggelsen er oppdelt i volumer som relaterer seg til småhusbebyggelsen og er utformet med fasadeuttrykk og materialbruk i samsvar med blokkbebyggelsen. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er i samsvar med kommuneplanens retningslinjer og at boligen har fått en god utforming på en krevende og eksponert tomt.

Klager

Advokat Kjetil Sørensen anfører i rettidig mottatt klage:

Med henvisning til rammetillatelse datert 20.04.2012 meddeles med dette at klage fremmes på vegne av Edith Larsen, eiendom 152/2012, Prestvikveien 6..

Det anmodes om at klagen oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for behandling.

Det henvises til de protester og bemerkninger som fremkommer av vedtaket hvorpå disse opprettholdes.

Klageinstansen bes merke seg at Edith Larsen aksepterer at utbygger kan bygge inntil 2 meter fra tomtegrense. Dette slik at dersom klager skal utbygge sin eiendom så vil også hun bebygge inntil 2 meter fra nabogrense. Til sammen vil det da være 4 meter fra hvert bygg. Vedtaket anføres således å begrense klagers utbyggingsmuligheter for fremtiden. Dette ved at klager typisk må innvilge 3 meter s avstand til nybygget.

Videre klages over de høyder som innvilges ved vedtaket foran klagers eiendom. Dette da klagers eiendom skråner nedover mot tiltakshavers eiendom på en slik måte at bygging i 2 etasjer mellom hovedbygningen og garasjen til tiltakshaver begrenser utsikt fullstendig for et nytt bygg bakenfor.

Høydene som referert til ovenfor kan avhjelpes ved at tiltakshaver sørger for en solid mur på tomtegrensen. Dette slik at klager kan fylle ut sin eiendom noe ved en utbygging og dermed oppnå en klaring i forhold til utsikt for fremtiden. Dette er imidlertid å anse som en sekundær løsning ettersom klagers eventuelle nybygg da nødvendigvis vil frata det nåværende huset på eiendommen sjøutsikt.

Det anses hensiktsmessig med en befaring i forbindelse med klagebehandlingen.

Advokatfirma Tofte påklaget vedtaket på vegne Anna Rosa Åkernes/Reinier van der Spek 23.05.12 og utdypet klagen 04.06.12. Klagen ble avvist av plan- og bygningsetaten 29.05.12 som ikke rettidig klage (mottatt ca. 1 uke etter klagefristens utløp) Avvisningsvedtaket ble påklaget. Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret realitetsbehandle klagen fra naboer i Prestvikveien 2.

Advokatfirmaet Tofte anfører 04.06.12:

Som kjent har Plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune har den 20 04 2012, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 pkt. a og 21 – 4, gitt rammetillatelse for oppføring av bolig på gnr. 152/ bnr 1205. Samme dag er gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bolig, garasje og sjøbod på samme eiendom.

Vedtaket er mottatt av mine klienter den 3. mai 2012, kopi av ferdig frankert konvolutt fra plan- og bygningsetaten vedlegges)

Ved vedtaket om rammetillatelse for oppføring av ny bolig er det gitt dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 blant annet i forhold til pbl. § 29 – 4, avstand til nabogrense.

Klagen gjelder i all hovedsak det forhold at det er gitt dispensasjon etter pbl. § 19 – 2 ved at det etter riving av tidligere bolig mv. , tillates oppført ny bolig kun 0,7 meter fra deres nabogrense.

Som nevnt i klagen vil bli anført at det rettslige grunnlaget for å gi varig dispensasjon ikke er til stede i et tilfelle som dette. Det kan ikke kan være adgang til å vedta en så

betydelig dispensasjon fra avstandsgrensene i pbl. § 29-4 i en situasjon der eier av naboeiendommen IKKE har gitt samtykke og der det ikke dreier seg om oppføring av garasje, uthus og liknende. Loven taler om en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde og minimum 4 meter.

Nærmere om det omsøkte byggetiltaket:

Rammetillatelsen gjelder rivning av eksisterende bolig/ bygninger og deretter oppføring av en ny langt større bygning med BRA 463,9 m² for bolig og 22,2 m² for hagestue. Det fremgår av vedtaket at det er tale om en høy utnyttelsesgrad, men uten at jeg kan se at det er oppgitt hvor høy u – grad man taler om.

Om plan og bygningsetatens begrunnelse/ vurdering av lovens vilkår for dispensasjon:

Jeg registrerer at det er tale om bygging i et uregulert område. Plan- og bygningslovens alminnelige bestemmelser, herunder § 29 - 4 gjelder da fullt ut og skal i utgangspunktet ikke kunne dispenseres fra når det ikke foreligger samtykke fra nabo. Situasjonen kunne ha vært en annen dersom det forelå arealplan for området som angav andre byggegrenser.

I plan og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon, er konkludert med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi den omsøkte dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Dette er i det alt vesentlige feil.

Ser man på f. eks. O.J. Pedersen m.fl. kommentar til plan- og bygningsloven, 2. utg. 2011 , side 401/402 uttales følgende: « **Det skal normalt mye til før dispensasjon gis i slike tilfeller fordi loven i seg selv er basert på en interesseavveining.**».

Som nevnt i vedtaket er hensynene bak avstandsbestemmelsene branntekniske hensyn, men også hensynet til naboer ved at bestemmelsen skal sikre rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Ser man så på vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19 – 2, fremgår i annet ledd at det IKKE kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Det må legges til grunn at terskelen for å gi dispensasjon er høynet i forhold til tidligere lovs vilkår «særlige grunner».

I samme kommentarutgave som vist til ovenfor, er det på side 199/200 flg. gitt et eksempel fra praksis med utgangspunkt i tidligere pbl. I Ombudsmannsak, SOMB 1995 s. 224 uttalte Ombudsmannen følgende i en sak som har likhetstrekk ved vår sak:

«siden det er tale om å dispensere fra lovbestemte avstandskrav, kan det vanskelig bli tale om en ren interesseavveining. I denne konkrete saken måtte således utgangspunktet etter min mening være at A hadde krav på å få beholde den lovbestemte 4 meters avstand til naboen, selv om Fylkesmannen skulle mene at bygging nærmere ikke ville være til sjenanse. Jeg viser til at loven oppstiller et positivt vilkår for dispensasjon, og at det er dispensasjonssøker som må kunne påberope seg særlige grunner for å få innvilget tillatelse».

I 2008 loven er dette vilkåret formulert negativt slik at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak loven blir vesentlig tilsidesatt.

Konkret om det ulempene ved aktuelle byggetiltaket:

Oppføring av nytt boligbygg som det i dette tilfellet er gitt dispensasjon til, vil utgjøre en loddrett vegg i full 2,5 meters etasjehøyde, bare 0,7 meter fra min klients eiendomsgrense/ hageområde. Dvs. at man i utgangspunktet taler om en åpenbar tilsidesettelse av §29 – 4 og de fleste av de hensyn som ligger bak. Blir det omsøkte bygget oppført som omsøkt, vil det utgjøre en helt annen situasjon enn i forhold til dagens bolighus som på tross av samme avstand til nabogrense har et skrånende tak og en yttervegg som er halvparten så lang.

Fordelene for søker er selvsagt svært store i og med at man er gitt dispensasjon for å bygge nettopp slik man ønsker. Det er imidlertid motsatt for mine klienter. For dem og for deres eiendom er det tale om betydelige ulemper slik som vist til i klagen. En gjennomføring av byggetiltaket som omsøkt vil innebære at ca.80 m² eller ca. 20 % av utearealet til Prestvikveien 2 blir skyggelagt og i realiteten lite utnyttbart i fremtiden forutsatt nåværende bygningsmasse på eiendommen.

For eiendommen som sådan skal også påpekes at en varig dispensasjon i betydelig grad vil kunne vanskeliggjøre en eventuell framtidig høyere utnyttelse av egen eiendom, eksempelvis slik som eier av Prestvikveien 26 nå søker om, og slik som det er gjennomført for andre eiendommer i det umiddelbare nærområdet. Ved en varig dispensasjon må også bygningsmyndighetene ha for øyet dispensasjonens betydning for framtidig utnyttelse av området. Det kan ikke gjennom dispensasjonsvedtak legges opp til en «først i tid, først i rett praksis.»

Jeg vurderer det da klart slik at det i utgangspunktet ikke er rettslig hjemmel til å gi dispensasjon pbl. § 29 – 4 slik som det er gitt i dette tilfellet. Under enhver omstendighet er bygningsmyndighetenes skjønnsutøvelse så klart i favør av søker, at vedtaket må settes til side. Jeg ber om at vedtaket omgjøres, eventuelt at saken oversendes fylkesmannen for videre behandling.

Begjæring om utsatt iverksettelse av vedtaket, forvaltningslovens § 42.

Videre bes om at vedtaket om rammetillatelse ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort, jf. fvl. § 42. Det kan vises til at dersom byggetillatelse skulle bli gitt før klagen er avgjort, vil det i praksis kunne bli langt vanskeligere å få gjennomført en forsvarlig klagebehandling.

Ansvarlig søkers tilsvar til klagen:

"Vi er blitt bedt om å kommentere klagen fra naboene i Prestvikveien 2 og 6 gjennom deres respektive advokater, Advokatfirma Tofte og Advokat Kjetil Sørensen.

Vi tolker plan- og bygningsloven som at det er kommunen som endelig bestemmer tiltakets plassering og høydeplassering.

Det henvises til pbl's § 29-4: "*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen*". (Tiltakets gesimshøyde er 6,7m, dvs. lavere enn 8m).

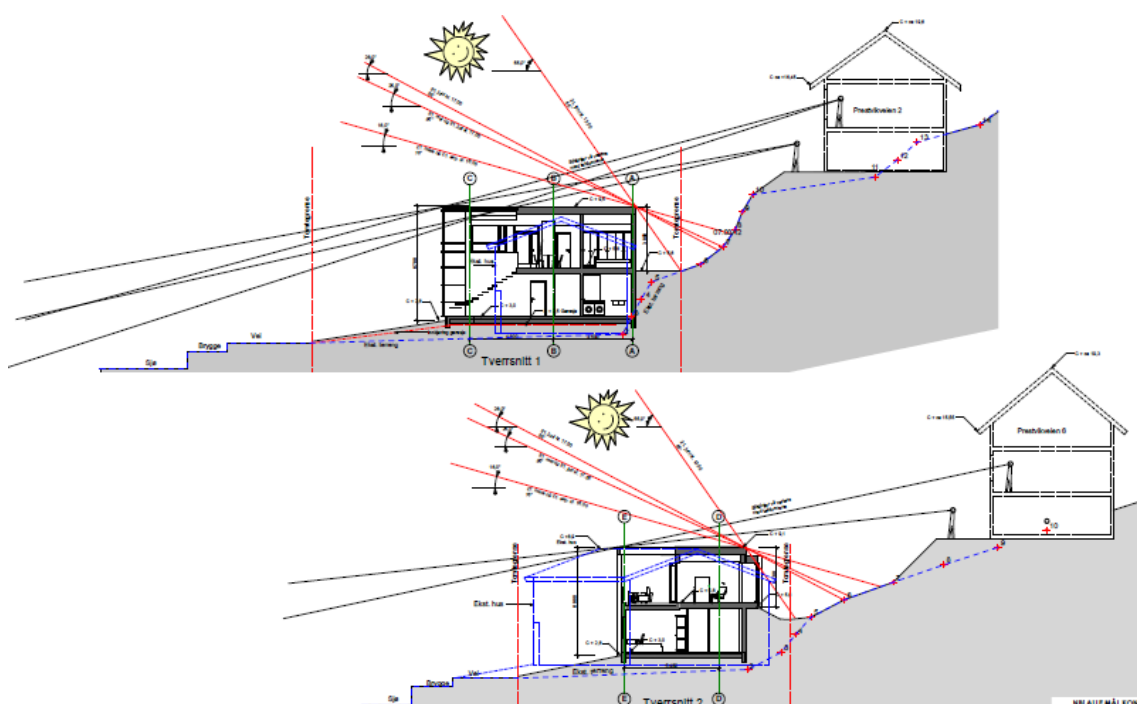
Vi henviser videre til KRD-rundskriv H-18190 av 1.juli 1990, der man angir føringer for hvordan bestemmelsen skal forstås og praktiseres. Det anføres bl.a. "*Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler i mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempel naboer og omkringliggende miljø. Viktig her vil være hensyn til utsikt, lysforhold, naboer og brannsikring.*"

Det anføres også som et relevant forhold hensynet til planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringliggende areal i relativt nær framtid.

Vi har derfor laget to tverrsnitt 1 og 2 som viser terrengsnittet med husplasseringen av det nye tiltaket og den konsekvens det gir for henholdsvis Prestvikveien 2 og 6. Begge nabobygg ligger slik plassert i terrenget at gulv i begge underetasjene ligger over gesimsen på det omsøkte tiltaket. Av dette fremgår det med all tydelighet at tiltaket saklig sett ikke påfører naboene **betydelig** utsiktstap. Det bemerkes at selv om bygningsmassen øker, så er øverste gesims-høyde fastsatt til kote + 9,1 på fløyen beliggende mot nordvest, og på fløyen beliggende mot sørøst er gesimshøyden satt til kote + 9,5. Eksisterende mønehøyde er kote + 8,9.

Vi vil også igjen tilføye at nivået på ferdig gulv i underetasjen vil ligge på kote + 3,0 som fastsatt i kommuneplanen for sjønære bygg. Dette er 0,7 m høyere enn gulvnivået i eksisterende bygg.

Vi har også laget et soldiagram som viser ulike skyggedannelser det nye tiltaket skaper på ulike tider av døgnet i perioden 21.mars til 21.september (dvs. fra vårjevndøgn til høstjevndøgn). Av denne illustrasjonen fremkommer det at det er kun i den nederste bratte og ubrukelige skråningen i Prestvikveien 2 som får skygge i et svært begrenset felt av tomta på ettermiddag og kveld. Skyggeområdet for Prestvikveien 6 blir noe større, men også der kun på en begrenset del av tomta, ca. 15-20%.



KONKLUSJON

Etter vår vurdering vil det nye tiltaket resultere i så lite utsiktstap og en så begrenset reduksjon av lysforholdene på de respektive nabotomtene at rammetillatelsen for tiltaket slik den er vedtatt må opprettholdes. Med vårt faglige øye kan vi heller ikke se at det omsøkte tiltaket vil påføre naboeiendommene så store ulemper som fremsettes av deres respektive sakførere, så som at det vil kunne vanskeliggjøre en eventuell framtidig høyere utnyttelse av egen eiendom.”

Advokatfirmaet Tofte kommentar til tilsvaret:

”I anledning gårsdagens kommentar til klage fra Haarklau og Lindeberg AS har mine klienter følgende kommentar:

En kommentar til soldiagrammet:

For det første er dette et diagram som gjelder den ”lyseste” perioden i året (medio mars til medio september)

For det andre viser tverrsnittet den delen av tomtegrensen hvor det er størst avstand fra det nye huset til eiendomsgrensen dvs ca 2,5 meter. Fra dette punktet blir avstanden gradvis mindre til 70 cm i den andre enden.

Ellers kan vi jo ikke godta arkitektens beskrivelsen av den delen av vår tomt som "ubrukelig".

Det gjelder jo fremtidig bruk av den delen av tomten.

Slik som tomten er per dd kan den brukes til f eks grønnsakshage/drivhus ,terrasse, fordi det er denne delen som har lengst sol om kvelden.

Det er bygging av det nye huset på nabotomten som gjør denne delen av tomta ubrukelig.

Jeg ber om at disse kommentarene vedlegges saken når den nå klargjøres for byutviklingsstyret/videre klagebehandling."

Ansvarlig søkers kommentar:

"Vi vil gjerne presisere at vi valgte å vise skyggedannelsen i sommerhalvåret fordi da er soleffekten størst for alle aktiviteter og opphold utendørs, også for vekster i et drivhus! Med synkende sol i vinterhalvåret og kjøligere vær vil normalt uteaktivitetene reduseres. Utslagene på skyggedannelsen i den bratte skråningen vil også bli marginale!

Vi vil fortsatt mene, ut fra et rimelig skjønn, at tiltaket ikke vil påføre naboene en betydelig ulempe."

Utsatt iverksetting av vedtak

Tiltaket kan ikke iverksettes før klagesaken er endelig avgjort.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Endringene av lys/solforhold/utsyn som nybygget medfører er etter plan- og bygningsetatens oppfatning ikke større enn det naboene må regne med i et tettbygd, sentrumsnært boligområde.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, og opprettholde vedtaket av 20.04.12.

Sak 130/12: Kroodden. Områderegulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 5. Illustrasjonsplan Kroodden
- 3. Plankart Kroodden
- 6. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, sist datert 06.06.2012
- 4. 12-06-06_Kroodden_Bestemmesler
- 10g. Temakart 6g Friluftsliv, barn og unge
- 10f. Temakart 6f Naturmiljø
- 10e. Temakart 6e Kulturmiljø
- 10d. Temakart 6d Landskap
- 10c. Temakart 6c Helning
- 10b. Temakart 6b Bygningstyper og vei
- 10a. Temakart 6a Bygningstyper og vei
- 9c. Illustrasjon - 5c IDR A3
- 9b. Illustrasjon - 5b fri6 A3
- 9a. Illustrasjon - 5a fri1 A3
- 7. ROS Kroodden
- 1. Oversiktskart 1-10 000
- 2. Situasjonsskart 1-8000
- 12. Saksprotokoll - planprogram
- 8. Merknader til oppstart
- 11b. Vedtak fredning - kartvedlegg
- 11a. Vedtak - fredning m bestemmelser

Planprogrammet ble vedtatt 18.04.2011. Områdereguleringen med konsekvensutredningen svarer på utfordringene skissert i planprogrammet med unntak av enkelte tema som utsettes til detaljreguleringer.

Formålet med områdereguleringen er å legge til rette for en større boligutbygging vest i byen, samt en sikring og evt. utvikling av verneområdet Møvik fort. Det er to områder som settes av til boligutvikling; Sandviksheia og Kroodden. Det legges til rette for mellom 536 og 861 boenheter, Avhengig av hvor godt løsningene tilpasses de krav som stilles. En samlevei fra Kroodden, gjennom Kapelldalen, til Voiebyen reguleres inn. Det avsettes et areal på Sandviksheia, øst for Kapelldalen, til barnehage. Det legges også til rette for en småbåthavn med maksimalt 500 båtplasser. Det settes ikke av areal til båttopplag.

Møvik fort er regulert etter to lovverk; kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Møvik fort er vedtatt fredet etter kulturmminneloven, jfr. vedtak datert 28.03.2012. Fredningsområdet er i sin helhet med i områdereguleringen. Verneinteressene er sikret ved at hensynssone er lagt over hele verneområdet. Fredningsbestemmelsene åpner ikke for nye bygg innenfor området. Tiltak innenfor verneområdet som hjemles etter plan- og bygningsloven vil derfor være avhengige av en dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Områdereguleringen (plan- og bygningsloven) åpner bl.a. for offentlig tjenesteyting innenfor verneområdet.

De viktigste problemstillingene i planprosessen har vært:

- Forholdet til verneformålet for Møvik fort – hvordan ivareta vernet og samtidig få en formålstjenelig utnyttelse av området uten at det går på bekostning av verneinteressene?
- Eksisterende tankanlegg på Kroodden er avsatt til sjørettet næring i kommuneplanen. Tankanlegget forutsettes fjernet, men området er satt av til sjørettet næring i kommunenplanen. Områdereguleringen legges frem i to alternativer, der det ene foreslår å omdisponere næringsarealet til bolig. Det andre omdisponerer næringsarealet delvis, men beholder næringsformålet i strandsonen.
- Avgrensingen mellom byggeområde og grønnstruktur på Sandviksheia. Kommuneplanens avgrensing endres i områdereguleringen.

Områdereguleringen for Kroodden er en svært omfattende og komplisert plan, både arealmessig og i forhold til problemstillinger og interesser innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten mener at planen nå er klar for å bli sendt ut på offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger områderegulering for Kroodden sist datert 05.06.2012, med bestemmelser sist datert 04.06.2012, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må et alternativ der en løsning for kjørevei mellom B1 og B2 utarbeides. Hvis den kommer i konflikt med lekeplass, må alternativ lokalisering av lekeplassen vurderes.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart 1:10 000
2. Situasjonsskart 1:8000
3. Plankart, Områderegulering for Kroodden, sist datert 04.06.2012
4. Bestemmelser, Områderegulering for Kroodden, sist datert 06.06.2012
5. Illustrasjonplan, datert 04.06.2012
6. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, sist datert 06.06.2012
7. Skjema for ROS-analyse
8. Oppsummering og kommentarer til merknader ved oppstart
9. Illustrasjoner⁵
 - 9a – 5a – fri1 A3
 - 9b – 5b – fri6 A3
 - 9c – 5c – IDR A3
10. Temakart
 - 10a – 6a - Bygningstyper og vei
 - 10b – 6b - Bygningstyper og vei
 - 10c – 6c - Helning
 - 10d – 6d - Landskap
 - 10e – 6e - Kulturmiljø
 - 10f – 6f - Naturmiljø
 - 10g – 6g - Friluftsliv, barn og unge
11. 11a. Møvik fort – vedtak om fredning ved forskrift med hjemmel i lov om kulturminner § 22a jf. § 15. Oversendelsesbrev, datert 30.03.2012 med bestemmelser.
11b Kartvedlegg
12. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken - Vedtak om planprogram

Utrykte vedlegg

Det finnes en del uttrykte vedlegg i saken som er tilgjengelige ved forespørsel. De er listet opp nedenfor og bakerst i planbeskrivelsen.

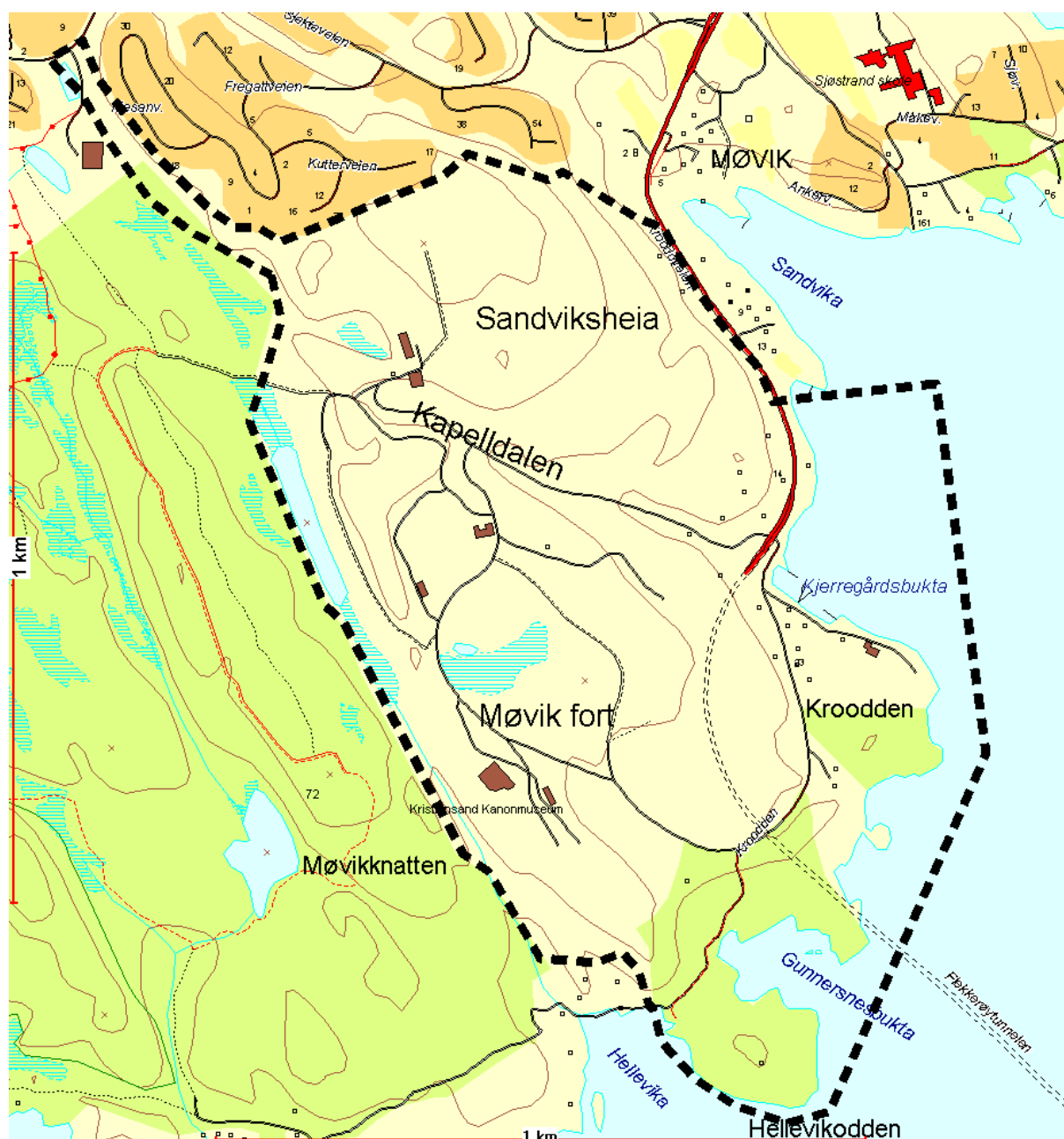
- Kroodden beskrivelse arkitektur og landskap. 24.08.2011 Tegnastuen vandkunsten/Rambøll
- Skitser til museumsområdet Kroodden Kristiansand. 22.06.2011 Tegnastuen vandkunsten
- Reguleringsplan og konsekvensutredning plan nr. 1048 Voie Kirkegård. 01.12.2008 AsplanViak
- Illustrasjonsplan / snitt mulighetsstudie Kroodden. 16.06.2010 Lpo arkitekter
- Notat fra forberfaring med ROV Kroodden Møvig Havn. 19.02.2008 Norsk Maritimt Museum
- Utbygging av Kroodden Marinaanlegg. 10.03.2008 Notat Sintef
- Arkeologiske registreringer Møvik. 04.09.2008 Kristiansand kommune
- Møvik Fredningskart. 07.07.2011 Forsvarsbygg
- Forslag til forskrift om fredning. 12.07.2011 Riksantikvaren
- Rapport Biologisk mangfold, Møvik festning. 01.12.2004 Forsvarsbygg
- Kroodden boligområde, Fremtidens energiløsninger, Forprosjektrapport. 03.11.2011 Nettkonsult
- Vurdering av kostnader ved utbygging av veger. 06.12.2011 Agder bergkonsulent
- Boliger på Kroodden, Kristiansand. Ark. konkurranse. 02.09.2011 KAP & ALT Arkitektur AS
- Klyngetunkroodden. Ark. konkurranse. 02.09.2011 Tegnastuen vandkunsten
- ff= fortissimov. Ark. Konkurranse. 02.09.2011 Svensson Arkitekter
- Skitse til utviklingsplan, Kroodden Kenel. 01.09.2011 Tegnastuen vandkunsten
- Mulighetsstudie, Kroodden bådehavn. 27.05.2010 Tegnastuen vandkunsten
- Bådpladsopptælling, Kroodden bådehavn. 09.09.2011 Tegnastuen vandkunsten
- Terrengsnitt Kroodden. 01.06.2012 Rambøll

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune, i samarbeid med Repstad Utvikling AS, fremmer forslag til områderegulering for Kroodden. Formålet er å legge til rette for utvikling til boligformål, museumsformål, grønnstruktur, offentlig og evt. privat tjenesteyting og småbåthavn for et større område vest i byen. I planområdet inngår Møvik fort, som er fredet etter kulturminneloven. Da planarbeidet ble igangsatt var store deler av planområdet tatt ut av gjeldende kommuneplan og arealbruken ikke avklart. Dette medførte et krav om konsekvensutredning for reguleringsplanen. Underveis i prosessen er ny kommuneplan vedtatt og arealbruken i området er avklart. Områdereguleringen foreslår enkelte avvik fra gjeldende kommuneplan, og KU-kravet er derfor opprettholdt.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert ved Kroodden sør for Møvik, er på ca. 1000 daa og inkluderer Sandviksheia øst for Kapelldalen og Møvik fort vest for Kapelldalen, samt selve Kroodden med etablerte friområder og tilhørende sjøarealer.

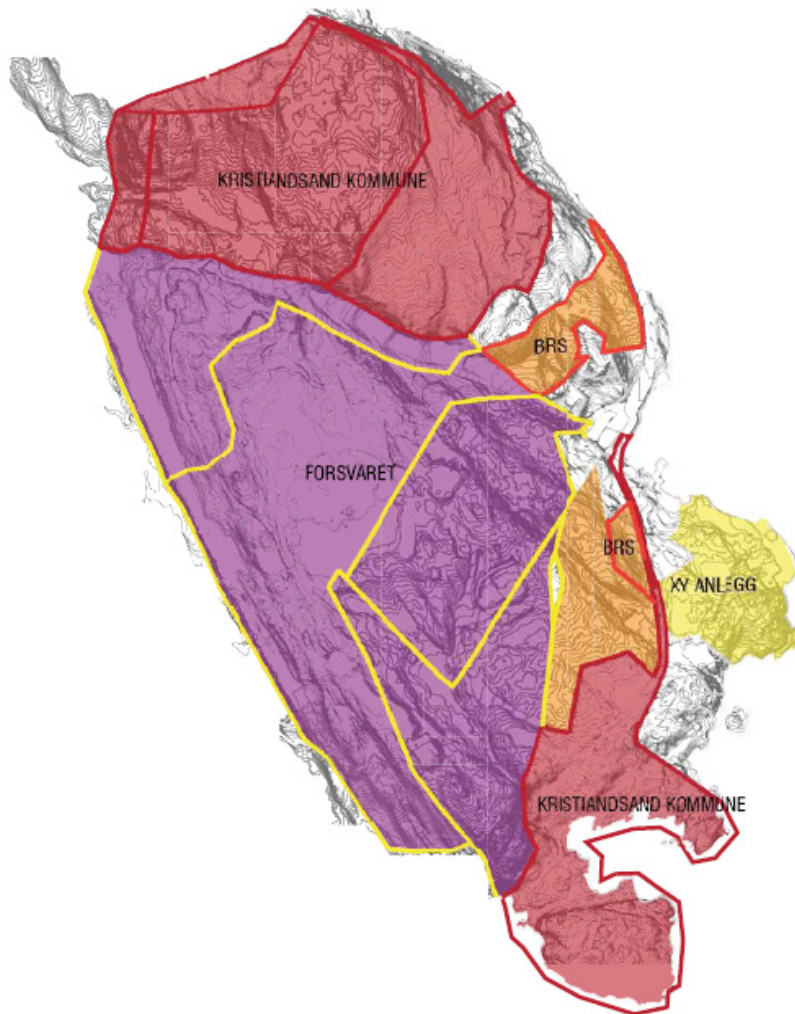


Møvik fort, anlegget fra 2. verdenskrig, er et dominerende element i området. Det er et kanonmuseum der idag i tilknytning til en intakt kanon. Det militærhistoriske landskapet

består av elementer som kanonstillinger, kasematt, beredskapsbygninger, bunkerser osv, og preger landskapet idag.

Eksisterende boligbebyggelse er hovedsakelig lokalisert nede på Kroodden, sammen med et tankanlegg og et kennelanlegg. Det er i tillegg enkelte hytter både på Sandviksheia og opp mot museumsområdet. Gunnersnesbukta med tilhørende landarealer er idag et mye brukt friområde.

Eiendomsforholdene for de større områdene er vist på skissen nedenfor. Eiendomsforholdene er grundigere beskrevet i planbeskrivelsen.



Planens innhold

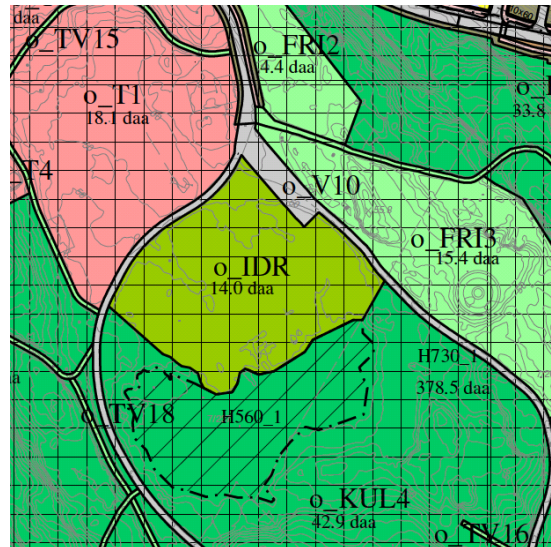
Utviklingen av boligområder vil skje på Sandviksheia og på Kroodden. På Sandviksheia er det avsatt boligfelt med grønne buffere mellom. Sandviksheia skråner mot sydøst med noen tydelige terraseringer i terrenget som er utnyttet ved utformingen av feltene. Det har vært en gjennomgående tanke å bevare terrenget i mest mulig grad, samtidig som området gis en fremtidsrettet og fornuftig utnyttelse. På Kroodden er det hovedsakelig kennelanlegget, det området som nå er tankanlegg og et areal opp mot museumsområdet som utnyttes til nye boliger.

Det planlegges maksimalt mellom 530 og 861 nye boenheter totalt i området. I bestemmelsene er antall boenheter og boligtyper angitt for hvert felt. I tillegg er det angitt maksimal kotehøyde for bygg som ligger opp mot verneområdet og opp mot toppen av

Sandviksheia. Et viktig grep i områdereguleringen har vært å forsterke det særegne, som naboskap til Møvik fort. Militæranlegget er unikt og det har i seg muligheter som kan gjøre området til attraksjon av europeisk dimensjon. Intensjonen som ligger i en samlet plan, er at boligområdene skal spille med og bygge under med eget særpreg, slik at dette i sum gir en egen identitet. Av den grunn er det nødvendig å sikre at utbyggingen skjer slik som beskrevet i planforslaget. Det er krav om detaljreguleringsplan for hvert felt. Før det videre arbeid med detaljreguleringer skal det utarbeides formingsveiledere for hvert av områdene Sandviksheia og Kroodden. Disse skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene og vil gi føringer for utbyggingen. Dette er for å sikre at kvalitetene som ligger i foreslåtte løsninger (mulighetstudiene) blir videreført til de juridiske dokumentene (detaljreguleringsplanene).

Boligbyggingen i området utløser krav om et idrettsanlegg jfr. Kommuneplanens bestemmelser § 9 b. Det planlegges en 7'erbane innenfor verneområdet i arealet avsatt til idrett. Denne skal ha dagens standard med kunstgress og flomlys. I tilknytning til idrettsanlegget er det regulert friområder som er tiltenkt nærmiljøanlegg i form av lekepark, hinderløype m.m. Den ene kanonbrønnen er med i arealet og det er et ønske å utnytte denne innretningen til en eller annen form for aktivitet.

Det legges til rette for en barnehage i Kapelldalen. Det åpnes også for en nærbutikk i tilknytning til boligfelt i Kapelldalen (B/F). Planen tilrettelegger for en gjennomgående samlevei fra Kroodden opp til Voiebyen ved Voie kirkegård.



Det legges til rette for en småbåthavn med maksimalt 500 båtplasser. Det er i bestemmelsene ikke krav om at denne skal være offentlig. Arealet nærmest småbåthavna er vist i to alternativer, næring og kombinert formål; friområde/kaianlegg/småbåtanlegg. Det legges ikke til rette for opplagring av båter i området. Parkering til småbåthavna skal løses i forbindelse med utvikling av tiliggende boligområder.

Verneområdet er et dominerende element i planområdet. Planen ivaretar verneinteressene ved at det er lagt hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner over hele området som er vernet etter kulturminneloven. Bestemmelsene for hensynssonen henviser til forskriften om fredning av Møvik fort, datert 28.03.2012. Arealformålet for det meste av verneområdet er landbruks-, natur- og friluftsfomål, med underformål vern av kulturmiljø og kulturminne. I tillegg er det innenfor vernområdet regulert inn de viktigste turveiene, idrettsformål, friområde og offentlig tjenesteyting. Dette er for å legge til rette for en utvikling av verneområdet. Nord for idrettsanlegget ønsker kommunen å avsette et reserveareal til offentlig tjenesteyting. Formålet er begrenset til barnehage, museum, forsamlingslokale og omsorgs-/servicebolig i bestemmelsene. Det kan også bli aktuelt å kombinere verneområdet formidlingsoppgaver med egnet offentlig formål.

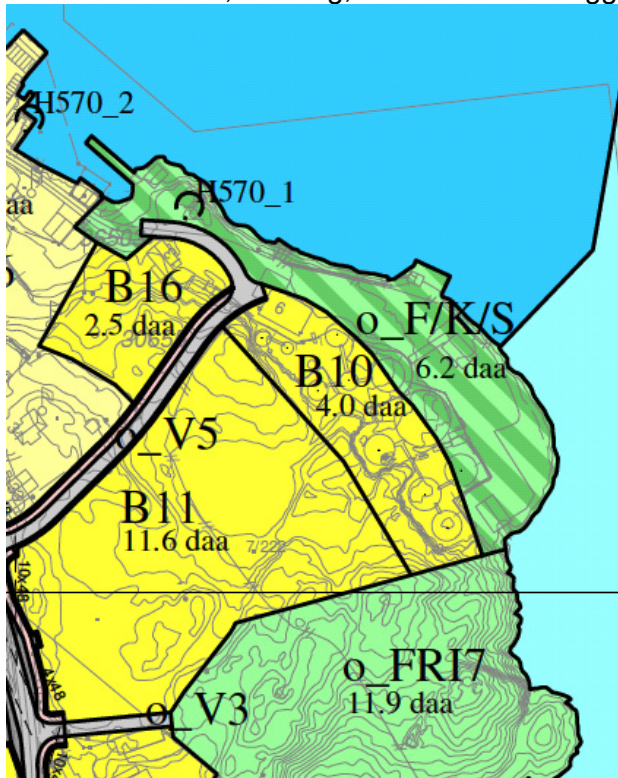
En utnyttelse av dette arealet til en av de nevnte formålene vil måtte avklares med vernemyndighetene, og vil også være avhengig av dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. En utvikling i verneområdet må uansett skje på verneinteressenes premisser og i dialog med både riksantikvar og grunneier. Det kan bli aktuelt med et museumsbygg i tilknytning til kanonen eller kasematten. Planen legger til rette for dette ved at aktuelt areal er avsatt som landbruks-, natur- og friluftsliv med en bestemmelse som tillater oppføring av et museumsbygg.

Alternativt planforslag:

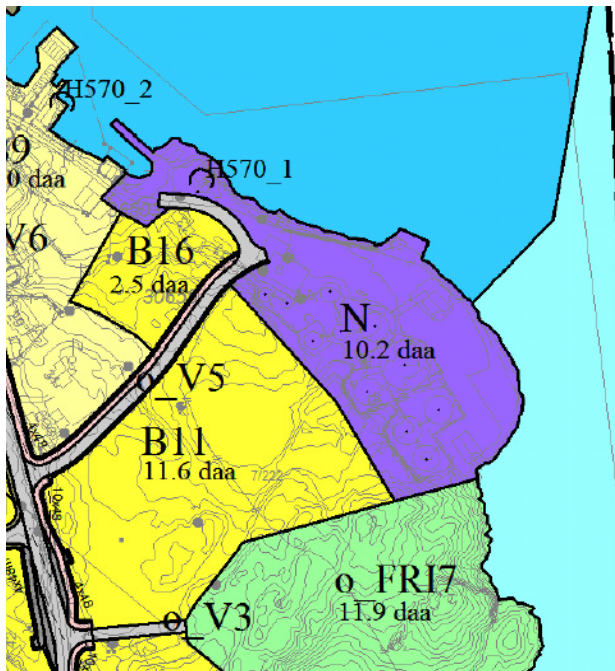
Sjøarealer ved Kroodden:

Det er ønskelig å høre alternative forslag til formål på et område:

Alt 1: Hele arealet avsatt til sjørettet næring i kommuneplanen omdisponeres til bolig og kombinert formål, offentlig; friområde/kaianlegg/småbåtanlegg (B11, B10 og o_F/K/S).



Alt 2: Et areal er avsatt til næring på Kroodden ved sjøen (N). Arealet er mindre enn det som er avsatt til sjørettet næring kommuneplanen, men tilsvarer det som disponeres av tankanlegget i dag. Også for dette alternativet forutsettes tankanlegget fjernet. Virksomheter som kan anlegges i området må ikke generere støy, forurensing, eksplosjonsfare, gasslekkasje eller oljeutslipp.



Rekkefølgekrav til samleveien i Kapelldalen

Utbyggingen på Sandviksheia har rekkefølgekrav om å bygge samleveien fra Vågsbygdveien, inkl. rundkjøring. Det reguleres for samlevei helt opp til Voie ringvei, men bygging av denne helt opp er ikke sikret. Det er ønskelig å høre en alternativ løsning der rekkefølgekravet omfatter vei fra Voie ringvei. Det vil bli konkludert på formulering av rekkefølgekrav ved sluttbehandling.

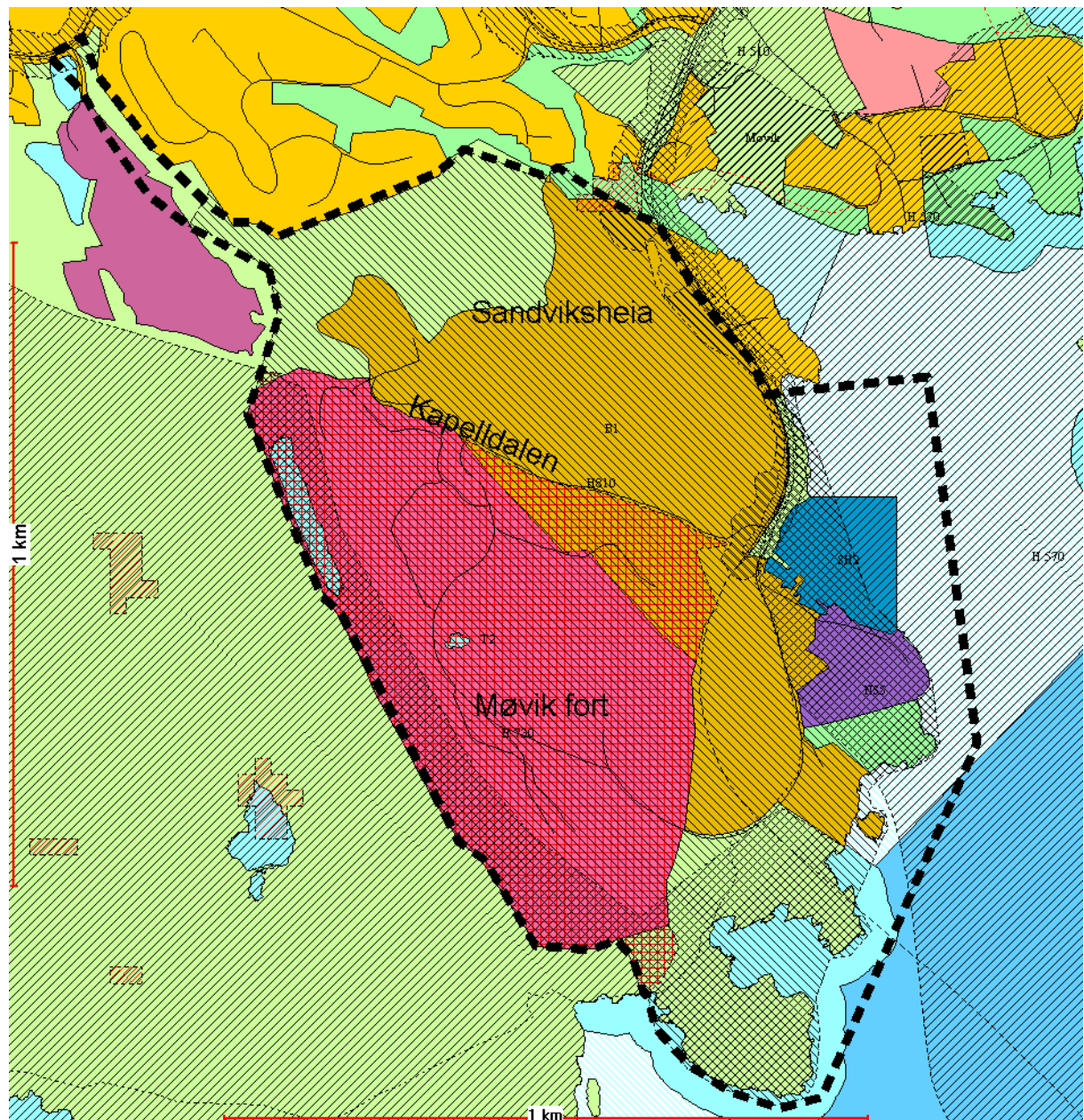
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer/Overordnede føringer

- Møvik fort - Vedtak om fredning ved forskrift med hjemmel i lov om kulturminner § 22a jfr. § 15.
- Forskrift om konsekvensutredning: Jfr. § 3 c) Områdereguleringer som innebærer andre vesentlige endringer av kommuneplan enn de angitt i § 2 d, og § 4 c) – Vedlegg II pkt. 2.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn- og unge: Barn og unges interesser er beskrevet i planbeskrivelsen. En gapahuk er lokalisert på Sandviksheia. Den er i bruk av skolene i området. En alternativ lokalisering må vurderes og dette sikres som rekkefølgekrav.
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050: Kroodden er lagt inn i planen som et fremtidig utbyggingsområde for bolig.
- Kommuneplan for Kristiansand 2011-2022:
Områdereguleringen svarer på kommuneplanens satsingsområder på følgende måte:
 - Byen som drivkraft – Utbyggingen av området vil bidra til et rikelig og variert boligmarked.
 - Byen det er godt å leve i – Områdereguleringen legger til rette for et attraktivt boligområde med nærhet til sjøen, gode solforhold og god tilgang til friluftsområder. Det legges vekt på universell utforming ved utbygging, og ivaretagelse og utbygging av ny grønnstruktur er et viktig tema. Planen legger også til rette for å bidra til å oppruste og ta vare på en del av byens historiske identitet.
 - Klimabyen – Det kan blir aktuelt med en bussrute gjennom Kapelldalen, men hvis ikke denne kommer må beboere ned til Vågsbygdveien for å ta bussen. Boligområdet er ikke lokalisert veldig nær opp til senterområder, det nærmeste

blir Voie senter. Utbyggingen av Kroodden støtter ikke spesielt opp om satsingsområdet Klimabyen.

Planområdet har i kommuneplanen følgende formål; byggeområde og grønnstruktur på Sandviksheia, byggeområde, område for sjørettet næring, småbåthavn og grønnstruktur på Kroodden og tjenesteyting og byggeområde i verneområdet. Over verneområdet er det lagt båndleggingssone etter kulturminneloven. Over hele planområdet er det lagt hensynssone for å sikre en samlet regulering av området, og over grønnstrukturen ligger hensynssone friluftsliv.



Områdereguleringsplanen fraviker fra kommuneplanen på følgende punkt:

- Areal for sjørettet næring foreslås i et alternativ omdisponert til bolig
- Lokalisering av byggeområde innenfor verneområdet endres.
- Avgrensingen mellom byggeområde og grønnstruktur på Sandviksheia endres.
- Det legges ikke til rette for sykehjem.

- Reguleringsplaner: Følgende reguleringsplaner finnes helt eller delvis innenfor planområdet:

Voie kirketomt, vedtatt 14.07.1980 (planid: 365) – Denne er i stor grad erstattet av plan for Voie kirkegård i ettertid. Det aktuelle arealet er et restareal som reguleres til samlevei med rundkjøring fra Kroodden til Voie ringvei, samt naturområde.

Kjerregårdsbukta nytt ferjeleie, vedtatt 13.01.1982 (planid: 390) – Denne erstattes i sin helhet.

Gunnersnesbukta friområde, vedtatt 25.11.1987 (planid: 553) – Denne erstattes i sin helhet og videreføres i stor grad, bortsett fra at regulert byggeområde endres noe. Det er regulert inn eneboligtomter der kennelen ligger i dag. Dette erstattes av en bebyggelse med høyere utnyttelse, og strandsonen reguleres til grønnstruktur.

Flekkerøy, fastlandsforbindelse, vedtatt 18.06.1987 (planid: 495) – Denne erstattes i sin helhet med ny veiløsning for adkomst til Sandviksheia og Kroodden, samt rundkjøring i krysset.

Voie kirkegård, vedtatt 24.03.2010 (planid: 1048) – For å tilpasse samleveien mellom Kroodden og Voiebyen blir det gjort små justeringer på parkeringsplassen og veitraseen opp til Voie ringvei.

Tidligere saksgang

I forbindelse med vedtaket av forrige kommuneplan i 2005 ble det gjort følgende vedtak:

”Det forutsettes at arealbruken i området Kroodden – Møvik vurderes nærmere gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Området avgrenses som vist på utsnitt av kommuneplankartet, datert 07.09.2005 og tas ut av planen.”

Da ny planlov trådte i kraft ble det vurdert slik at riktig planform er områderegulering. Kristiansand eiendom har fått ansvaret for utarbeidelsen av planen, og det er inngått samarbeid med private aktører.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet i september 2010. 31.03.2011 vedtok byutviklingsstyret planprogrammet for planarbeidet (sak 58/11).

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet i september 2010. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg. Den nye kommuneplanen var ikke vedtatt på det tidspunktet, og arealbruken i området var ikke avklart i forrige kommuneplan, så en del av merknadene fra regionale myndigheter bærer preg av at man er midt oppe i en diskusjon om arealbruk i kommuneplanen. Nå er kommuneplanen og arealbruken vedtatt og merknadene som gjelder arealbruken, er håndtert i kommuneplanen.

Medvirkning

Medvirkningen er beskrevet i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen/intern kommunal prosess

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa flere ganger. Det har i tillegg vært en egen gruppe i teknisk sektor som har jobbet med planforslaget. Det har i noen tema vært vanskelig å komme til enighet. Dette gjelder:

- Formål innenfor vernområdet
- Avgrensing mellom byggeområdet og grønnstruktur på Sandviksheia
- Evt. omdisponering av areal for sjørettet næring
- En veiforbindelse mellom B1 og B2

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er utført en konsekvensutredning av områdereguleringen. Denne svarer langt på vei på de utfordringene gitt i planprogrammet. Det vurderes som at konsekvensene er tilstrekkelig vurdert på dette stadiet i prosessen. Noen problemstillinger sikres som tema som skal vurderes ved detaljregulering, som for eksempel parkeringsløsninger og støyanalyser.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er utarbeidet en kartlegging av biologisk mangfold i området. De viktigste naturtypene sikres med hensynssone naturmiljø. Temaet er grundig beskrevet i planbeskrivelsen.

Kulturminner. Det er utført arkeologiske registreringer i planområdet. Noen fornminner kommer i konflikt med byggeområder. Det er ikke satt i gang en frigivelsesprosess i forhold til dette. Temaet er beskrevet i planbeskrivelsen.

Barn og unges interesser. Som nevnt tidligere i saksfremlegget finnes det i dag en gapahuk i området som er mye brukt av skoler. Et erstatningsareal for denne må vurderes. Dette sikres som rekkefølgekrav. I planprogrammet står det at det skal utarbeides et temakart for barn- og unges nåværende og fremtidige bruk av området. Dette er innarbeidet i temakart for friluftsliv. Barn og unges interesser for øvrig er beskrevet i planbeskrivelsen.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle ligger som en premiss for utbygging i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er utført en risiko- og sårbarhetsundersøkelse. Denne ligger ved saken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen. Kommunen er grunneier i området og står for planleggingen. Det kommer en del nye offentlige tilbud som veier og friområder som skal eies og driftes av kommunen.

Støy. Det er ikke utført en støyanalyse. Det må også vurderes støyforhold ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner. Særlig bebyggelsen nærmest vei i Kapelldalen kan bli utsatt for støy, og det kan bli nødvendig med tiltak.

Forurensning. Arealet der dagens tankanlegg er lokalisert er registrert som et areal med forurenset grunn. Dette må håndteres på forskriftsmessig måte ved utbygging.

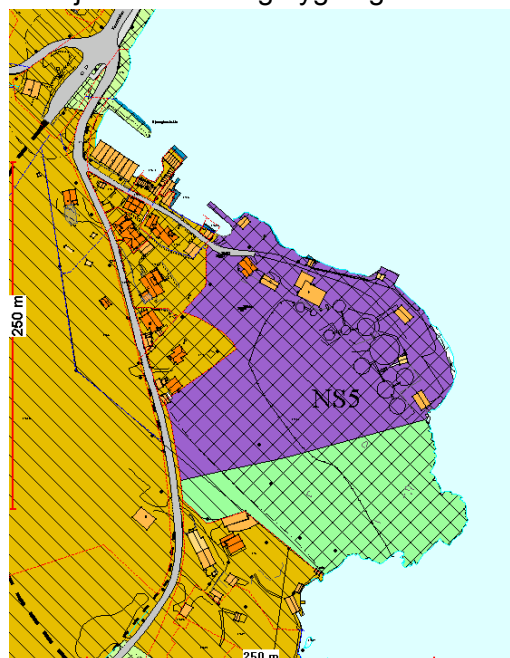
Energi og løsninger for nye energiløsninger er vurdert i prosessen. Temaet er omtalt i planbeskrivelsen.

Utbyggingspolitikk. Kommunen i samarbeid med Repstad utvikling AS vurderer utbyggingsøkonomien i prosjektet.

Senterstruktur. Nærmeste områdesenter for Kroodden vil være Voie senter. Det er viktig å bygge opp under områdesentrene slik at de bli levedyktige og gir et godt tilbud til området. Samtidig kan det være aktuelt med mindre nærbutikker ute i boligområdene. Det er viktig at disse begrenses i areal slik at de ikke blir en konkurrent til områdesentrene. Det legges til rette for en slik mulighet på Kroodden. Denne løsningen ønskes vurdert i høringen og det konkluderes ved sluttbehandling.

Næringsareal. I kommuneplanen er det avsatt et område til sjørettet næring der tankanlegget på Kroodden ligger i dag (NS5). Tankanlegget forutsettes fjernet. Plan- og bygningsetaten oppfatter et tankanlegg her som uforenelig med den relativt tunge boligutbyggingen som vil komme i området. Det vil også være uheldig med en næringsvei med tungtrafikk gjennom boligområdet.

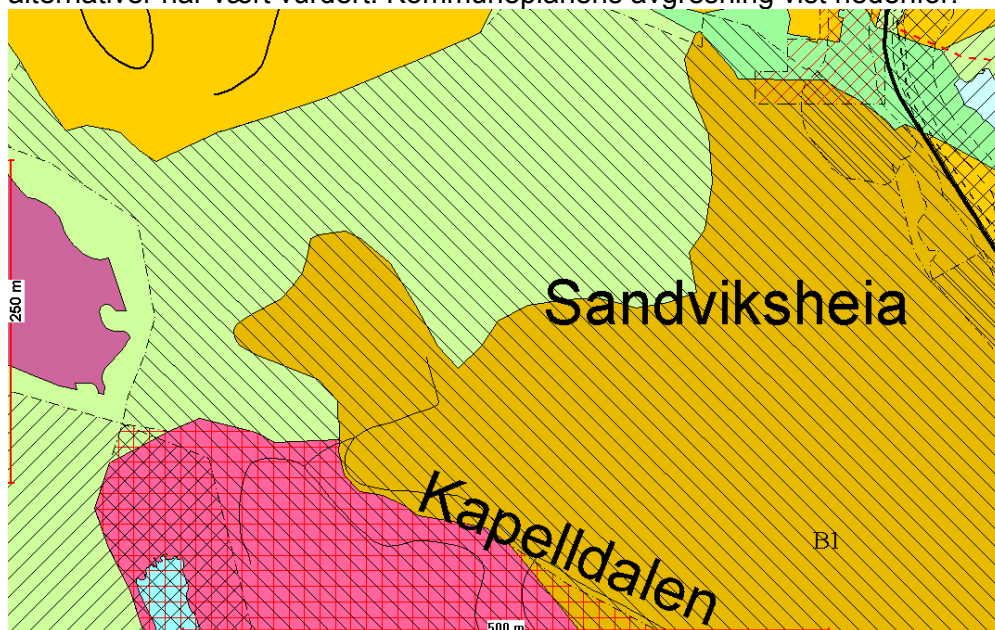
Et viktig tema har derfor vært om arealet skal forbeholdes annen sjørettet næring, i tråd med den klare føringen i kommuneplanen. Næringsarealer ved sjøen er et knapphetsgode og områder som er under konstant press. I kommuneplanen er det satt av 7 slike områder og dette på Kroodden er et av dem. Kommunenplanen er helt tydelig på at denne typen områder ikke skal omdisponeres til andre typer formål. En omdisponering i dette området vil fort kunne gi presedens for andre lignende områder. Samtidig viser det seg ofte utfordrende å blande bolig og næring, da særlig hvis det kommer næringer som for eksempel generer støy og tungtrafikk. Det må derfor vurderes hva slags type næring som kan passe inn her.



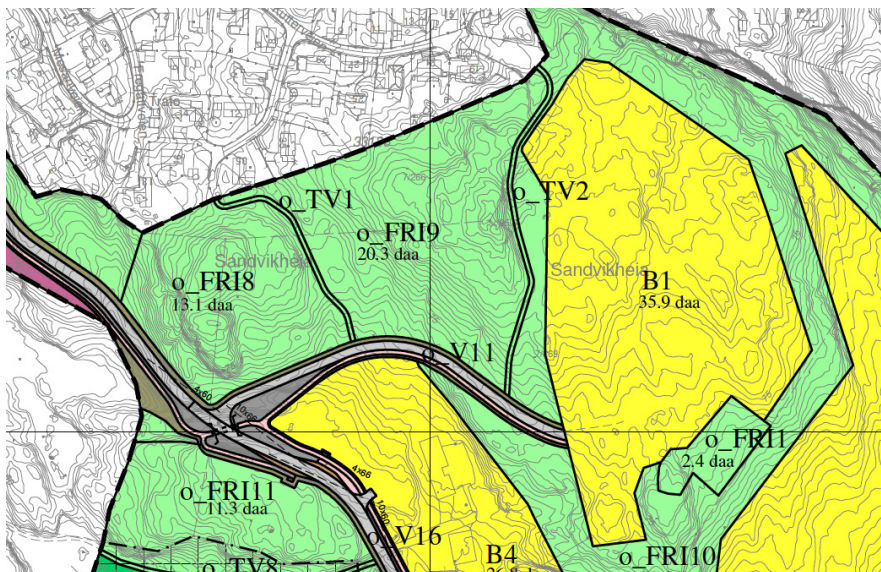
Planen foreslås lagt ut i to alternativer, et som opprettholder næringsformål på deler av arealet, og et som omdisponerer næringsarealet til bolig og kombinert formål. Temaet er også beskrevet i planbeskrivelsen.

Grønnstruktur Det er utarbeidet en landskapsanalyse for området. Landskapet i dette området er et viktig tema. På Sandviksheia er det lagt vekt på å tilpasse byggeområdene til terrenget og lagt grønne buffere mellom. Sandviksheia er et flott turområde i dag. Det vil derfor være viktig å sikre tilgang til de store friluftsområdene vest for verneområdet som et tilbud for både de eksisterende boligene på Kroodden og i Voiebyen, og for de nye boligene. Tidligere gikk det en bro fra Møvik fort over til Møvikknatten. Denne er det ønskelig å bygge opp igjen. Dette er sikret som rekkefølgekrav. I tillegg er en del av eksisterende turveinett både innenfor verneområdet og utenfor ivaretatt i planen, og noen forutsettes oppgradert. Gunnersnesbukta er sikret som friområde i dag, og dette videreføres. I tillegg trekkes boligområdet rundt dagens kennelanlegg bort fra sjøen og det legges grønnstruktur ned mot sjøen. Det er utfordrende terreng her, men det burde være mulig å tilrettelegge for ferdsel.

Sandviksheia og grønnstruktur. Store deler av Sandviksheia er avsatt til boligformål, men den øverste delen av heia er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. Det har i prosessen vært ønskelig å vurdere denne avgrensingen. Parkvesenet er tydelige på at avgrensingen i kommuneplanen må respekteres for å ivareta et markert landskapselement, et sammenhengende og reelt friområde og en god buffer mot bebyggelsen i Voiebyen. Ulike alternativer har vært vurdert. Kommuneplanens avgresning vist nedenfor.



Plan- og bygningsetaten mener at når kommunen nå åpner for å bebygge et område som dette bør det utnyttes best mulig og gi et godt og variert boligtilbud til mange. Samtidig er det viktig å ta vare på toppen der radaren står idag, som det viktigste landskapselementet og utkikkspunktet i området. I forslaget som nå fremlegges er B1 trukket noe bort fra toppen for å gi plass til en korridor mellom bebyggelsen og toppen. Parkvesenet mener fremdeles at denne løsningen i for stor grad forstyrrer utsiktspunktet og beslaglegger for store grøntarealer til byggeområde. Det vil uansett være viktig å begrense høydene på bebyggelsen i B1, slik at toppen ikke forstyrres for mye. Foreslått løsning er vist nedenfor.



Gjennomgående vei mellom B1 og B2

Mellom felt B1 og B2 på Sandviksheia er det tenkt en g/s-veiforbindelse gjennom FRI10. Det er åpnet for dette i bestemmelsenes § 3.5.3, men ikke vist i plankartet, da man ikke vet eksakt hvor den vil gå. Ingeniørvesenet har bedt om at det vurderes en løsning for en kjørevei mellom feltene. Dette vil være en bedre løsningen i forhold til drift, renovasjon, brøyting osv. Det er skissert en løsning som kommer i konflikt med kvartalslekeplassen FRI1. Plan- og bygningsetaten foreslår i forslag til vedtak at det før offentlig ettersyn utarbeides en alternativ løsning for bilvei mellom B1 og B2, og om den kommer i konflikt med lekeplassen, må en alternativ plassering av denne vurderes.

Transport. Veisystemets utforming har vært et viktig tema i prosessen. Trafikk fra Kroodden vil drenere ut på Vågsbygdveien som har en begrenset kapasitet. For å fordele trafikken legges det til rette for en gjennomgående vei gjennom Kapelldalen og opp til Voie ringvei. Det har vært diskutert om dette skal være en gang/sykkelvei, bussvei eller en vei for ordinær trafikk. Den foreslås nå regulert som en ordinær samlevei 2 med busstrafikk. Det er rekkfølgekrav til rundkjøringen ved utbygging av Sandviksheia. Ny vei til Kroodden kommer ved utbygging av feltene på Kroodden. D.v.s. at det blir en midlertidig løsning for adkomst til Kroodden. Denne er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Det er ikke rekkfølgekrav for hele strekningen opp til Voie ringvei. Dette høres som et alternativ. Plan- og bygningsetaten mener at bygging av hele strekningen ligger som en forutsetning for løsningene i planen, d.v.s. skolevei osv.

Kollektivtrafikk og løsninger for dette er godt beskrevet i planbeskrivelsen.

Estetikk. Utforming av utbyggingen i området og terrengbearbeiding har vært et viktig tema i prosessen. Det er laget flere mulighetsstudier for deler av området. For å sikre at intensjonene i områdereguleringen blir realisert, er det satt krav om formingsveileder både for Sandviksheia og for Kroodden. Disse, som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten, skal gi forpliktende retningslinjer bl.a. for hvordan bygninger og teknisk infratraktur skal innpasses på en skånsom måte..

Verneområdet. I kommuneplanen er det meste av verneområdet avsatt til tjenesteyting med en hensynssone for kulturminneloven. Plan- og bygningsetaten mener at området i tillegg til å ha store verne- og kulturminneinteresser i stor grad er et friluftsområde og at landbruks-, natur, og friluftsområde med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne er et riktigere arealformål. Der det er aktuelt med nye bygg, må det evt. vurderes offentlig tjenesteyting eller andre byggeformål. Østre del av verneområdet, arealet ned mot Kapelldalen, er i

kommuneplanen avsatt til fremtidig byggeområde. I dialog med vernemyndighetene har dette vist seg som et uaktuelt område å bygge ut, da det finnes en god del kulturhistoriske funn der, samt at det landskapsmessig ville forstyrre fortsområdet. Kommunen foreslår derfor å flytte dette byggeområdet lenger vest og inn i området, like nord for den gamle idrettsplassen. Kommunen foreslår også at byggeområdet gis formål offentlig tjenesteyting. Kommunen anser dette som et reserveareal, gjerne i kombinasjon med museets formidlingsoppgaver, for fremtidige behov. Vanlig boligbygging innenfor verneområdet er ikke aktuelt.

Parkvesenet og byantikvaren er tydelige på at de ønsker at museumsområdet skal bevares slik det nå fremstår i tråd med fredningsbestemmelsene, og at det ikke skal åpnes for nye bygg i området, heller ikke idrettsanlegg. De mener at de anlegg som utløses av utbyggingen i området, må løses innenfor byggeområdene (f.eks. idrettsanlegg). Plan- og bygningsetaten mener at muligheten for at noe areal innenfor museumsområdet kan brukes til offentlige formål må drøftes i planprosessen, og at disse formålene vil kunne bidra til økt aktivitet og interesse, samt en vitalisering av museumsområdet.

Offentlige formål. Hva og hvor det skal legges til rette for offentlige formål har vært et viktig tema i prosessen. Kommunen ønsker at muligheter for et offentlig reserveareal til offentlig tjenesteyting drøftes i prosessen. I tillegg legges funksjoner som utløses av utbygging inn i verneområdet. Dette gjelder først og fremst idrettsformål. Idrettsformålet er lagt på et areal som tidligere har vært idrettsbane, og som er velegnet til formålet. Dagens idrettsanlegg har en annen standard enn den gangen med flomlys og kunstgress på fotballbanene. Idrettsbanen vil ligge med noe avstand til boligfeltene. Det vil derfor være viktig å bygge opp under aktivitet i området slik at det blir mye brukt. Plan- og bygningsetaten mener at avstanden er akseptabel. Innenfor formålet tjenesteyting kan det for eksempel være aktuelt med et forsamlingslokale/klubbhus som også kan bygge opp under aktiviteten. Det maksimale antallet boenheter utløser krav om nok en 7'erbane, men istedenfor å legge til rette for to, har idrett akseptert at dette heller sikres med krav om å oppgradere banen ved Torkelsmyra skole til 11'erbane.

Det åpnes for en mulighet for et museumsbygg innenfor LNF-formål i området rundt kanonen og kasematten. Plan- og bygningsetaten ønsket opprinnelig å legge aktuelt areal som offentlig tjenesteyting med begrensing om kun å åpne for museumsbygg, men etter signaler fra vernemyndighetene er fremlagte løsning valgt. Det er ikke avklart om det er her et fremtidig museumsbygg skal ligge.

Sykehjem. I kommuneplanen står det at det skal bygges sykehjem på Kroodden. Dette legger ikke områdereguleringen til rette for. Behovet som er beskrevet i kommuneplanen er i et langsiktig perspektiv frem mot 2050. Det er behovet øst for byen som er mest prekært i kommuneplanperioden. Kommuneplanen tolkes slik at det vil komme et behov for sykehjem i ytre Vågsbygd, ikke nødvendigvis på selve Kroodden. Generelt bør denne typen tilbud ligge relativt nær opp til senterfunksjoner, for eksempel i nærheten av Voie senter. Et sykehjem er vanskelig å innpasse i arealet avsatt til offentlig tjenesteyting i denne planen. Det er ikke avsatt andre arealet i ytre Vågsbygd til en slik funksjon, det må evt. avklares når behovet kommer.

Skole- og barnehagesituasjon. Dette temaet har vært grundig diskutert i prosessen. Det vil være behov for å øke kapasiteten i området ved en utbygging på Kroodden. Det er vurdert slik at man vil utvide de eksisterende skolene, samt vurdere skolestrukturen, for å håndtere økt kapasitetsbehovet. Det vil dermed ikke bli lagt til rette for en skole på Kroodden. Utvidelse av eksisterende skoler er under vurdering planmessig.

Oppvekst har spilt inn at det er ønskelig at skole er et av alternative formål for offentlig tjenesteyting T1. Vernemyndighetene har signalisert at et så stort bygg som skole eller

sykehjem ikke er forenelig med verneinteressene, og disse funksjonene er derfor utelatt som alternativer for formålet tjenesteyting.

Det legges til rette for en barnehage i Kapelldalen. Denne er beskrevet i planbeskrivelsen. Det åpnes i tillegg for at det kan bygges barnehage i T1 inne i verneområdet.

Konklusjon. Områdereguleringen av Kroodden prøver å ivareta verneområdet på best mulig måte samtidig som det åpner for noe utvikling og vitalisering av området. De nye boligområdene har svært gode utsikts- og solforhold og nærhet til store turområder og sjønære friområder som de mest fremtredende kvalitetene.

Hovedgrepet er å bevare museumsområdet, men at det åpnes for utbygging både på Kroodden og på Sandviksheia, med en samlevei som knytter Kroodden og Voiebyen sammen.

Det har vært en komplisert prosess, da dette er en plan for et stort område med mange kryssende interesser. Plan- og bygningsetaten mener at planen nå er klar for å bli sendt ut på offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 04.06.2012

Sak 131/12: Eidet EB 1-1. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

6. Sikringstiltak, støyvurdering

5. Lengdesnitt, sist datert 29.2.12

3. Planbeskrivelse, sist rev. 28.3.12

2. Planbestemmelser, sist rev. 22.5.12

1. Plankart, sist rev. 27.3.12

4. ROS analyse, sist datert 20.2.12



Dato: 05.06.2012
Saksnr.: 201111855-16
Arkivkode O: PLAN: 1313
Saksbehandler: Isabel Lenzion

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
14.06.2012
20.06.2012

Eidet EB 1-1. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Dette planforslaget fremmes av Sweco Norge AS på vegne av Martin Unhjem i GM Eiendomsutvikling AS.

EB 1-1 er del av EB 1 i plan 898 for Eidet, reguleringsformål er bolig og det stilles krav om bebyggelsesplan. EB 1 består av tre delområder som det er vanskelig å finne gode felleløsninger for. Eier av EB 1-1 ønsker å gjennomføre planforslaget, de to andre vil søke andre valgmuligheter. Da feltene meget vel kan utbygges separat, sier Plan- og bygningsetaten seg enig i at EB 1-2 og EB 1-3 tas ut av detaljreguleringen (se kart s. 3 og 4).

Planområdet er på omtrent 1136m² og det planlegges å etablere 4 eneboliger i rekke med carport i mellom byggene på felt EB 1-1.

Plan- og bygningsetaten har vært aktivt med i prosessen for å komme fram til det planforslaget som nå legges fram til sluttbehandling. Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Teknisk direktør anbefaler at detaljreguleringsplan for Eidet EB 1-1 vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Eidet EB 1-1 sist rev. 27.3.2012, med bestemmelser sist datert 22.5.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist rev. 27.3.2012.
2. Planbestemmelser, sist rev. 22.5.2012
3. Planbeskrivelse, sist rev. 28.3.2012
4. ROS analyse, sist datert 20.2.2012.
5. Lengdesnitt, sist datert 29.2.2012
6. Sikringstiltak, støyvurdering

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til detaljregulering for Eidet EB 1-1 er utarbeidet av Sweco, og fremmes på vegne av Martin Unhjem i GM Eiendomsutvikling AS.

Planområdet er på omtrent 1136m² og det planlegges å etablere 4 eneboliger i rekke med carport i mellom byggene på felt EB 1-1.

Dagens situasjon

EB1-1 er en lett skrånende fjelltomt. Tomten er opparbeidet iht. dagens bruk til bolighus. Tomten med eksisterende bolighus har gode solforhold og utsikt mot sjø mot syd og Gillsvannet i vest.

Eksisterende bebyggelse (EB1-1) består av en eiendom som er bebygd med bolighus. Tilliggende EB1-1 er tomteområdet B-1/B-2 som er eid av Eidet AS. Det er foretatt makebytter slik at utbyggingen på B-1 kan gjennomføres.



Situasjonskart Eidet EB 1-1 (Målestokk – 1:800)

Tomteområdet EB 1-1 har eksisterende sosial, teknisk og grønn infrastruktur innenfor de rammer som en del av hovedreguleringen i plan 898 Eidet. Denne planen tilrettelegger for sosial infrastruktur med bl.a. skole-, helse- og kulturtilbud samt opparbeidet teknisk infrastruktur: bl.a. vei, vann, avløpsnett, nett- og pumpestasjoner som det er planlagt at ny bebyggelse skal tilknyttes.

Planens innhold

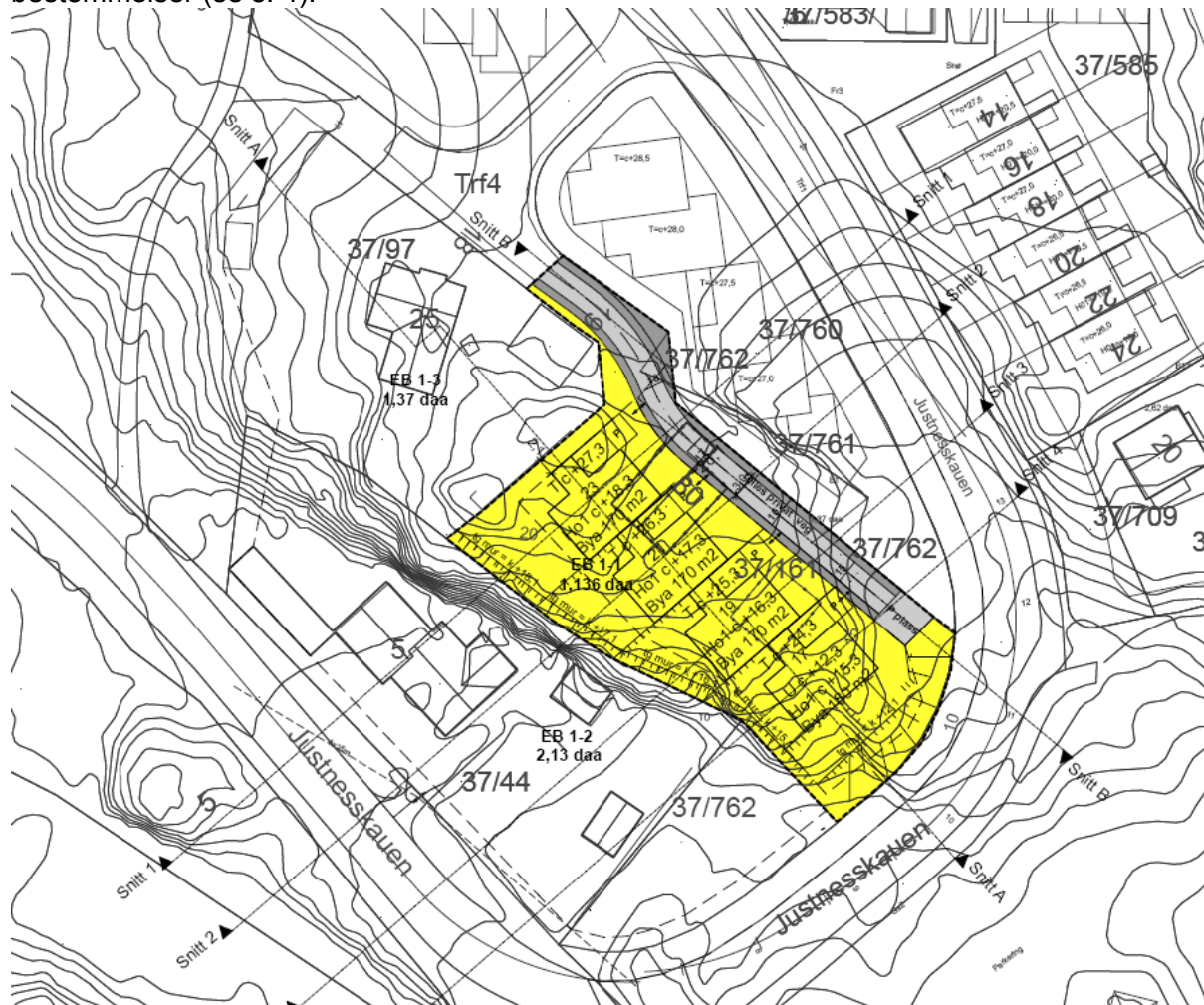
Det planlegges å etablere 4 eneboliger i rekke med carport i mellom byggene på felt EB 1-1. I overordnet reguleringsplan er det angitt utnyttelsesgrad på BYA=75 %.

BYA for tre eneboliger er lik 170m². Eneboligen som ligger nærmest Justnesskauen skal ha BYA på 180m² samt underetasje.

Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser, samt en felles gjesteparkeringsplass vist på plankart.

Det er stilt krav om 80m² uteareal pr boenhet. Min. 50% av uteoppholdsarealet etableres på terreng. Takterrasse over 2. hovedplan dekker resten.

Det eksisterer allerede lekeplasser og kvartalslekeplasser i overordnet planområdet Eidet plan nr. 898. Det ble stilt krav om at lekeplassen Fr5 som ligger nærmest reguleringsområdet EB 1-1, skal oppgraderes samt adkomst til lekeplassen i tråd med kommuneplanens bestemmelser (se s. 4).



Reguleringsplan for felt EB 1-1 (Målestokk 1:500)

For temaene barn og unges interesser, universell utforming, ROS-analyse, støyanalyse, ras- og fallsikring og økonomiske konsekvenser for kommunen, vises til vedlagt planbeskrivelse.

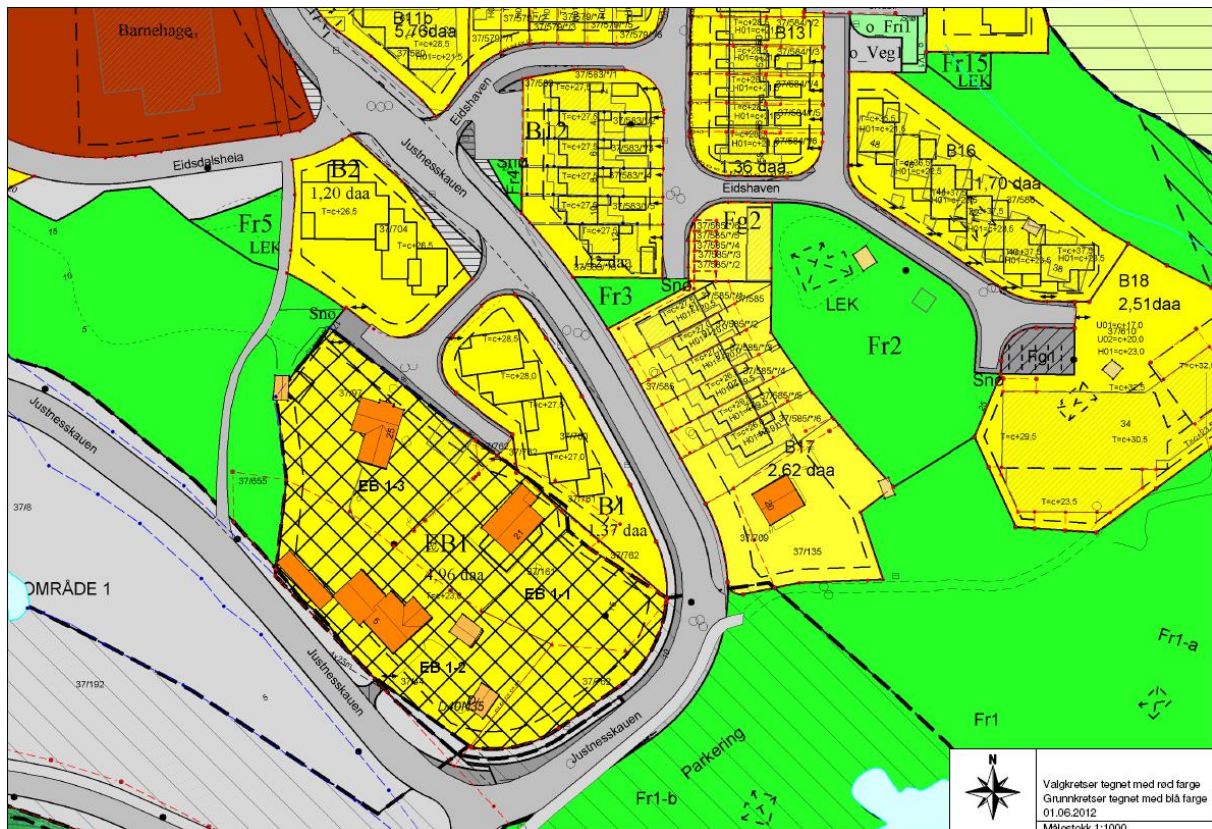
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Reguleringsplan for Eidet (godkjent av Bystyret 16.11.2005) stiller krav om detaljregulering for boligområdene på Eidet.

I denne planen er det krav om bebyggelsesplan for delområde EB 1 før denne kan bebygges. EB1 omfatter tre tomter: EB1-1, EB 1-2 og EB 1-3.

Hele EB 1 feltet er vist på kart.



Utsnitt av reguleringsplan for Eidet plan nr. 898 (Målestokk – 1:1000)

Det ble tidligere fremmet detaljreguleringsforslag som omfattet hele området EB1, men en stor utfordring var det å finne en god fellesløsning for å regulere utnyttelsen av alle tre tomtene. På grunn av det er kun eier av EB 1-1 som ønsker å utbygge tomten sin og for å kunne gir større valgmuligheter til de andre to eierne å utbygge tomtene slik de ønsker seg, ble utbyggeren og Plan- og bygningsetaten enig om at EB 1-2 og EB 1-3 ble tatt ut av detaljreguleringen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.4 – 29.5.2012. Det kom inn 2 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernabdelingen, brev datert 14.5.2012

- Bestemmelse 3 viser til Uteoppholdsareal (pbl § 12-5 nr.3) dette er ikke et juridisk underformål av pbl § 12-5 nr.3 – grønnstruktur.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Reguleringsbestemmelsene ble revidert iht. overnevnte.

Dirk C. Mortensen og Sollaug Slotten, brev datert 3.05.2012

- En utbygging av EB 1-1 skal ikke medføre kostnader (ift. strømtilførsel og vannforsyning) for eiendommen til Mortensen og Slotten
- Utbygger må presentere en løsning med innfelte bolter, slik at sikringen ikke blir vesentlig synlig.
- Vannkvaliteten på drikkevann skal ikke forringes.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Merknader tas til etterretning*

Øistein Nordhagen (Styreleder B12), Magnus Waarli (Styreleder B17), brev datert 23.5.2012

- Takterrassene som er planlagt i felt EB1-1 vil ligge ca. 1-2 meter høyere enn terrasser planlagt i felter B12 og B17
- Savner sol- og skyggediagram

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Delfelt EB1-1 ligger i god avstand fra felter B12 og B17 slik at bebyggelsene ikke blir berørt på noen måte (se kartutnitt s. 3 og 4). Feltet B1 som ligger som en skjerm mellom EB 1-1 og B 17, B12, er regulert til høyere takhøyde enn det EB1-1 har i sitt forslag til regulering. Omsøkte boliger for områdene B12 og B17 ligger i syd/sydvest retning og solen går ned over Gillsvannet i vest. Et soldiagram har ikke noe hensikt da fjellene på Fagerholt ville skjerme sol før boligene på EB 1-1 og eller B 1 ligger nærmere felter B17 og B12.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Foreliggende planforslag er utarbeidet innenfor rammene som er fastlagt i reguleringsplan for Eidet. Det ble gjort en liten justering ift. detaljreguleringen av delområdet EB1. EB1 omfatter tre tomter: EB1-1, EB 1-2 og EB 1-3. Utbyggeren og Plan- og bygningsetaten ble enig om at EB 1-2 og EB 1-3 ble tatt ut av detaljreguleringen på grunn av det er kun eier av EB 1-1 som ønsker å utbygge tomten sin.

Planavgrensningen som er vist på plankartet er en resultat av mange diskusjoner og møter i løpet av planprosessen. For å gi en større valgfrihet også til nabotomter (EB 1-2 og EB 1-3) mener Plan- og bygningsetaten at detaljreguleringen av EB 1-1 uten nabofelter er den beste løsningen.

Det ble foretatt en vurdering av støy ift. de 4 nye eneboligene. Planområdet blir belastet av støy fra Rv 452 og ny busstrase. Lokale beregninger viser at det må påregnes lokale skjermingstiltak på bygningskroppen samt å legge alle soverom mot en stille side. Med bakgrunn i dette ble det stilt krav om at støyreduserende tiltak skal være prosjektert før det gis igangsettingstillatelse.

EB 1-1 er en lett skrånende fjelltomt. Det ble også gjennomført en vurdering av ras- og fallfare som viser sikrende tiltak (se vedlegg). Det ble stilt krav om gjennomføring av ras- og fallsikringstiltak før det gis igangsettingstillatelse.

For temaene barn og unges interesser, universell utforming, ROS-analyse, støyanalyse, ras- og fallsikring og økonomiske konsekvenser for kommunen, vises til vedlagt planbeskrivelse og vedlegger.

Alle plansaker skal bli vurdert ift. naturmangfoldloven § 6, § 7, prinsippene i § 8 til 12. Planområde ligger i nærheten av Gillsvannet. I Direktorat for Naturforvaltnings naturbase er Gillsvannet registrert som brakkvannspåvirket. Jf. Naturbase, biologisk mangfold, er det en registrering (BA 00059826, Gillsvann) i omsøkte område. Registreringen omfatter leveområde for andefugler på omtrent 2029 daa. Tiltaket vurderes å ikke innebære risiko for

skade på registreringen eller naturmangfoldet. Tiltaket berører ingen kjente naturtyper eller arter som vurderes å kunne påvirkes negativt.

Jf. askeladden, riksantikvarens database for kulturminner, er det ingen registreringer i omsøkte område.

Plan- og bygningsetaten er godt fornøyd med planforslaget som legges fram til sluttbehandling og anbefaler at planforslaget vedtas.

Sak 132/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

Vedlegg

Justneshalvøya felt A2

Skriv fra Tuva på Eg

Skylleviga 33

Dønnestadveien 177

Ole Bulls 42

Tors gate 33

Strømme Korsvik

Vågsbygd Ringvei - Broveien - reguleringsplan



Dato: 29.05.2012
Saksnr.: 201200007-17
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

- 55/12 Oppstart av regulering for Hustofta Vest – Kristiansand kommune. Skriv fra BN-konsult AS datert 10.05.2012.
- 56/12 GNR. 97 BNR. 429, Strandåsen n18. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad, herunder dispensasjonssøknad om bruksendring av 8 fritidsleiligheter til helårsboliger. Fylkesmannens skriv 10.05.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknad, herunder dispensasjonssøknad om bruksendring av 8 fritidsenheter til helårsboliger er påklageat. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 57/12 Vågsbygd Ringvei / Broveien. Reguleringsplan. Melding om bystyrevedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 14.05.2012. Trykt vedlegg.
- 58/12 Varsel om endring av reguleringsplan nr 1338, Strømme/Korsvik felt O3-O7. Skriv fra SMS Arkitekter AS datert 21.05.2012. Trykt vedlegg
- 59/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering Eidsbukta småbåthavn. Skriv fra ViaNova datert 21.05.2012
- 60/12 GNR 152 BNR 1581, Tors gate 33. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om bruksendring av og ombygging av kjeller til boareal og fasadeending. Fylkesmannens skriv 30.04.2012. Fylkesmannen opphever plan- og bygningssjefens vedtak. Trykt vedlegg.
- 61/12 GNR 152 BNR 1155 – Ole Bulls gate 42. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om rammetillatelse for bruksendring av loft, ny inndeling av leiligheter, oppføring av trapp og fasadeendringer. Fylkesmannens skriv 27.03.2012. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 62/12 GNR 100 BNR 21 – Dønnestadveien 177. Varsel om overprøving av delingsvedtak etter jordloven. Fylkesmannens skriv 16.05.2012. Trykt vedlegg

- 63/12 GNR 1 BNR 537 – Skylleviga 33. Klage over kommunens tillatelse på søknad om parkeringsplass. Plan- og bygningssjefens skriv 23.05.2012. Trykt vedlegg
- 64/12 Dvergsnesveien 411. Oppstart av detaljregulering. BN-konsult AS skriv 15.05.2012.
- 65/12 Justneshalvøya felt A2, varsel om mindre reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 18.05.2012. Trykt vedlegg
- 66/12 Ønske om fotballbane på Eg. Skriv fra Tuva. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 133/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 29.05.2012
Saksnr.: 201200008-19
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.06.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær