

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 29-08-2013

Møtedato Torsdag d. 29. august 2013 kl. 12:15

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 15.08.2013.....	3
Kvartal 57 - detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	5
Kvartal 71 - reguleringsplan. Ny offentlig ettersyn.....	13
Odderøya renseanlegg. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	23
Hamresanden senter. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	31
Alsvika - 1/608 - Klage på vedtak - kombinert bruk/innredning til fritidsbruk av 4 sjøboder.....	39
Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2013.....	49
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.08.2013.....	52

Sak 178/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 15.08.2013

Vedlegg

Protokoll 15.08.13.pdf



Dato 12. august 2013
Saksnr.: 201300002-67
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 15.08.2013

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møtet i byutviklingsstyret
15.08.2013.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 179/13: Kvartal 57 - detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart 1. etasje, sist datert 15.08.2013.pdf
2. Plankart 4. etasje.pdf
3. Plankart parkeringskjeller.pdf
4. Bestemmelser, sist datert 15.08.2013.pdf
5. Planbeskrivelse, sist datert 05.07.2013.pdf
6. Illustrasjonsplan 1-4 etasje.pdf
7. Situasjonsplan.pdf
8. Snitt 1 og 2.pdf
9. Snitt 3 og 4.pdf
10. Illustrasjon - høyder og eksisterende bygg.pdf
11. Snitt a.pdf
12. Solstudie - skygge.pdf
13. Fasadeillustrasjoner nordøst-nordvest
14. Fasadeillustrasjoner Kirkegata og Strandpromenaden
15. Perspektivskisse fra Kirkegata.pdf
16. Perspektivskisse fra sjøen.pdf
17. Møtereferater.pdf
18. Sjekkliste ROS-analyser.pdf

Dato 29. juli 2013
Saksnr.: 201206256-17
Saksbehandler Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Kvartal 57. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger i søndre del av Kvadraturen og avgrenses av Østre Strandgate i nord/vest, Kirkegata i sør/vest, Strandpromenaden i sør/øst. Østre Strandgate 38 og Østre Strandgate 34 er verneverdige bygninger regulert til spesialområde bevaring i Murbyplanen.

Tre eksisterende bygninger med formål bolig ønskes revet og erstattet med leilighetsbygg med 20 leiligheter i ulik størrelse. Planutkastet har 3 etasjer med en tilbaketrukket 4 etasje. Bygningsmassen er delt i 2 volumer. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller, tre leilighetsetasjer og tilbaketrukket toppetasje.

Kvartal 57 er sentralt plassert med korte avstander til kommunikasjon og sentrumsfunksjoner. Prosjektet er tiltenkt en gruppe mennesker som har behov for hjelp og gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.

De nærmeste omgivelsene til Kvartal 57 skal preges av grønne lunger, hageanlegg og blomster. Det ønskes å etablere et felles hageanlegg i bakgården, hvor plen og vandrestier kan strekke seg ut mot Strandpromenaden. Her kan beboerne nyte sola og folkelivet. I tillegg ønskes det å etablere grønt også oppover i etasjene.

De private terrassene vil gi beboerne mulighet til beplantning, og det er et sted hvor frisk sjøluft kan nytes. Taket for øvrig tenkes også grønt, belagt med sedum vegetasjon. Disse grønne lungene i umiddelbar nærhet skal gi beboerne rekreasjonsområder i trygge omgivelser, i umiddelbar nærhet og lett tilgjengelig selv for dem som trenger spesiell tilrettelegging.

Prosjektet som tenkes på tomta skal være et miljøprosjekt. Den planlagte bebyggelsen blir oppført etter gjeldende energikrav og bygget skal være selvforsynt med fornybar energi gjennom småskala kraftverk som produserer strøm og vannbåren varme eller kjøling fra fornybare energikilder.

Forslagstiller har hatt flere møter med naboer. I møtene med naboene og utbygger er det brukt tid til å diskutere bygningens forhold til naboer, de vernede bygninger, tomteutnyttelse, byggehøyder osv.

Forslagstiller har prøvd på å lytte til naboenes interesser og imøtekomme deres ønsker. Blant annet er parkeringskjelleren redusert i omfang, den er begrenset til å være under bygget i arealet mot Strandpromenaden.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for del av Kvartal 57 sist datert 15.08.13, med bestemmelser sist datert 15.08.13, ut til offentlig ettersyn.
2. Solforhold i planområdet må vurderes ytterligere i forhold til vedlagt solstudie og funksjonskrav i kommuneplanen.

Tor Sommerseth
Rådmann

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart 1.etasje, sist datert 15.08.2013
2. Plankart 4.etasje
3. Plankart parkeringskjeller
4. Bestemmelser, sist datert 15.08.2013
5. Planbeskrivelse, sist datert 05.07.2013
6. Illustrasjoner – plan 1-4 etasje
7. Situasjonsplan
8. Snitt 1 og 2
9. Snitt 3 og 4
10. Illustrasjon - høyder på eksisterende bygg
11. Snitt A
12. Solstudie /skygge
13. Fasadeillustrasjoner nordøst – nordvest
14. Fasadeillustrasjoner mot Kirkegata og Strandpromenaden
15. Perspektivskisse fra Kirkegata
16. Perspektivskisse fra sjøsiden
17. Møtereferater
18. Sjekkliste ROS-analyser

BAKGRUNN FOR SAKEN

Egerdahl & Nordbø AS er engasjert av Kvartal 57 AS til å utarbeide detaljreguleringsplan for del av Kvartal 57 i Kristiansand sentrum.

Dagens situasjon

Området er regulert i Murbyplanen til boliger med tilhørende anlegg. ØS 34 og ØS 38 er i tillegg regulert til spesialområde for bevaring.



Planområdet avgrenses av Østre Strandgate i nord/vest, Kirkegata i sør/vest, Strandpromenaden i sør/øst og naboeiendom/-bebyggelse i nord/øst.

Planens innhold

Tre eksisterende bygninger med formål bolig ønskes revet og erstattet med leilighetsbygg med 20 leiligheter i ulike størrelser. Planutkastet har 3 etasjer med en tilbaketrukket 4. etasje. Bygningsmassen er delt i 2 volumer. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller, tre leilighetsetasjer og tilbaketrukket toppetasje.



Planområdets størrelse er 3027 m² inklusive gatearealet. Totalt areal på eiendommene innenfor planområdet er 2122 m².

Arealregnskap (1 etasje):

- Bygningsmassen - blokkbebyggelse 869 m²
- Uteopphold 854 m²
- Park 77 m²
- Grad av utnytting = BYA 55%

Bygningsmassen er delt i 2 volumer. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller, tre leilighetsetasjer og tilbaketrukket toppetasje med leiligheter.

Lamellen langs Kirkegaten er plassert på fotavtrykket til dobbelthuset i Kirkegaten 2 B og C. Leilighetene er orientert med stue/kjøkken mot Kirkegaten som ligger sydvest og soverommene mot den stille hagesiden mot nordøst. Lamellen inneholder 3 leiligheter i de 3 nederste etasjene og 2 leiligheter i 4 etasje. Det grønne beltet langs Kirkegaten er beholdt og vegglivet er plassert på linje med Østre Strandgate 34. På den måten vil det grønne hagebeltet langs Kirkegaten bli beholdt.

Den andre lamellen er dreid 90 grader og orientert mot Strandpromenaden, på samme måte som eksisterende bebyggelse. Stue/kjøkken er orientert mot sjøsiden og soverommene mot nordøst og sydvest. I 1 etasje er det planlagt 3 leiligheter. I de øvrige etasjene er det planlagt 2 leiligheter i hver etasje. I forkant av leilighetene er det avsatt et grøntbelte.

Planforslaget er utformet med flatt "grønt" tak etter dagens formspråk. Dette vil gi et pent helhetlig inntrykk langs Kirkegata.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommunedelplanen for Kvadraturen

Planlagt boligformål er i samsvar med Kommunedelplan for Kvadraturen.

Reguleringsplan – Murbyen

Det aktuelle området er i denne planen definert som boligområde med tilhørende anlegg. Bebyggelsen på Kirkegaten 2B, C og D, samt Strandpromenaden 21 er ikke regulert som verneverdig bebyggelse.

Planforslaget viser at ny bebyggelse er lagt utenfor spesialområdet for bevaring. Det er plassert på fotavtrykket av eksisterende bebyggelse.

Østre Strandgate 38 og Østre Strandgate 34 er verneverdige bygninger regulert til spesialområde bevaring som i Murbyplanen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 1. juni 2012. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Forslagsstiller har hatt flere møter med naboer. De har bedt om at arkitektene streber etter å ta hensyn til murbyplanens utfyllende bestemmelser i forhold til kvartalet som boområde, de vernede bygninger, bestemmelser for tomteutnyttelse, byggehøyder, siktlinjer mot kvartalets indre, lys- og solforhold for omkringliggende eiendommer.

De 2 siste møtene med naboene og utbygger er det brukt god tid på å lytte til naboenes interesser og prøve å imøtekomme så mye som mulig av deres ønsker. Blant annet er parkeringskjelleren redusert i omfang, den er begrenset til å være under bygget i arealet mot Strandpromenaden

Våren 2013 ble det besluttet å redusere prosjektet med en etasje, etter ønske fra naboer og anbefaling fra planetaten.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Ideen angående prosjektet ble diskutert i samarbeidsgruppa i oppstartsmøte 06.07.11.

Planforslag ble diskutert i samarbeidsgruppa i møte 14.08.13 og har sett på innsendte dokumenter. Det var følgende kommentarer og merknader fra gruppa:

1. *Eksisterende fortauskant og mur ved Østre Strandgate 34 må måles inn. Fortau reguleres i bredde på 3m i Kirkegata.*
2. *Det kan tydeliggjøres at det skal utarbeides teknisk plan for areal regulert til offentlig veianlegg i henhold til kommunens veinormal.*
3. *Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau og nødvendig veiareal i Kirkegata samt fortau ved avkjørsel til Østre Strandgate 40 i henhold til godkjente tekniske planer. Fortau skal være opparbeidet før brukstillatelse.*
4. *Det må stilles rekkefølgekrav til stenging av eks avkjørsel for Østre Strandgate 34 og 40. Avkjørslene skal være stengt før brukstillatelse kan gis.*
5. *Avkjørselspil må påføres. Er det behov for å regulere gangatkomst/innkjøringsrampe til samferdselsanlegg?*
6. *Bestemmelsen til avkjørsel §1.1.11 må også omfatte stigning i henhold til kommunens veinormal.*
7. *Strandpromenaden reguleres til eget formål.*
8. *I §2.1 må det fremgå at også fortau og strandpromenade er offentlig.*
9. *Løfteanordning angitt i §1.2 er tenkt etablert i bakgård. Dette tydeliggjøres i bestemmelsene.*
10. *Høyde på 1. etasje bør påføres plankart eller angis i bestemmelser.*
11. *Utomhusplan må omfatte offentlig arealer samt overgang til private arealer.*
12. *Rekkefølgebestemmelse til lek endres til: «Før igangsettingstillatelse av leiligheter skal det betales bidrag til opprusting av sandlek og kvartalslek i Tresse.»*
13. *Parkvesenet mener at solforhold i bakgård er dårligere enn kommuneplanens krav. Dette må fremgå av saksfremstillingen.*
14. *Parkvesenet er skeptiske til planlagte terrasser mot strandpromenade. Pr i dag finnes ikke fritthengende terrasser så nærme promenaden. De påpeker også at byggehøyder gjør solforholdene for strandpromenaden dårligere. Det må stilles krav til at tekniske installasjoner trekkes tilbake fra promenaden slik at de ikke forverres ytterligere.*

Plankart og bestemmelser er endret i samsvar med punkter 1 – 12. Når det gjelder punktene 13 og 14 (merknader til solforhold) skal solforholdene vurderes og redegjøres ytterligere videre i prosessen. Dette er akseptert av forslagsstiller.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Prosjektet som tenkes på tomta skal være et miljøprosjekt. Planen er at boligkomplekset i Kvartal 57 skal være selvforsynt med fornybar energi, og blir da Kristiansands første større bygg av sitt slag. Det kan også bli leverandør av strøm til Agder Energis nett.

Eksisterende grønnstruktur opprettholdes både langs Kirkegaten og i bakgården. De nærmeste omgivelsene til Kvartal 57 skal preges av grønne lunger, hageanlegg og blomster. Det ønskes å etablere et felles hageanlegg i bakgården, hvor plen og vandrestier kan strekke seg ut mot Strandpromenaden. Her kan beboerne nyte sola og folkelivet. I tillegg ønskes det å etablere grønt også oppover i etasjene. De private terrassene vil gi beboerne mulighet til beplantning og det er et sted hvor frisk sjøluft kan nytes.

Taket for øvrig tenkes også grønt, belagt med sedum vegetasjon. Disse grønne lungene i umiddelbar nærhet vil gi beboerne rekreasjonsområder i trygge omgivelser, i umiddelbar nærhet og lett tilgjengelig selv for dem som trenger spesiell tilrettelegging.

Samferdselsanlegg/ trafikk

Det legges opp til parkeringsanlegg under bakken med nedkjøring fra Kirkegata. Det skal være gjennomkjøring til parkeringskjeller i Østre Strandgate 40 slik at midlertidig nedkjøring i Østre Strandgate kan fjernes. Fortau langs Kirkegata ønskes oppgradert i samsvar med dagens standard/ kommunale veinormaler.

Universell utforming

Felles uteareal, parkeringsareal og atkomst til leilighetsbygg skal være universelt utformet. Leilighetsbygget vil bli planlagt etter TEK-10.

Barn og unges interesser

Planområdet har i dag ingen offentlig leke-/aktivitetsområde for barn. Kristiansand kommune stiller ikke krav til lekeplass innenfor planområdet. Lekeplass i Tresse dekker lekeplassbehovet i nærmiljøet. Regulant må bidra til oppgradering av eksisterende sand- og kvartalslek i forhold til antall boenheter i planområdet.

Forurensning, energiforbruk og lukt

Den planlagte bebyggelsen blir oppført etter gjeldende energikrav og bygget skal være selvforsynt med fornybar energi gjennom småskala kraftverk som produserer strøm og vannbåren varme eller kjøling fra fornybare energikilder.

Naturmangfoldloven §§ 8-12. Biologisk mangfold

Planområdet er i kvadraturen og det biologisk mangfold er begrenset til gamle ustelte hager. Hagene inneholder gamle frukttrær som pæretrær og kirsebærtrær, samt prydbusker som syrin. Området er i kommuneplanen ikke merket som verdifullt i forhold til biologisk mangfold. Hagen og utearealet vil bli beplantet med nye frukttrær, busker og kanskje en liten kjøkkenhage.

Forholdet til biologisk mangfold og naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Kriminalitets forebyggende

Bakgårdene har i dag en form som tiltrekker seg forskjellige mennesker. Det er blant annet et skjulested for miljøer som ruser seg.

Dagens bebyggelse er utleieenheter som er i dårlig forfatning. I planen legges til rette for etablering av ny bebyggelse for eldre mennesker og en opplyst åpent hage uten skjulesteder.

Helse forebyggende

Prosjektet Kvartal 57 er tiltenkt en gruppe mennesker som har behov for hjelp og å gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.

Arealene skal innredes slik at de innbyr til fellesskap og virke som medisin mot ensomhet.

Kvartal 57 er sentralt plassert med korte avstander til kommunikasjon og sentrumsfunksjoner. Kvadraturen er et godt sted å bo for folk med funksjonshemninger, den er relativt flat, med små slake stigninger.

Følgende andre tema er også vurdert og det vises til planbeskrivelsen:

- Senterstruktur i nærområde
- Grønnstruktur og naturkvaliteter (strandsone, kulturlandskap)
- Samferdselsanlegg/ trafikk
- Boligstruktur og siktlinjer
- Estetikk
- Barn- og unge
- Kulturminner/ spesial område bevaring
- Støy
- Miljøkonsekvenser
- Energi
- Teknisk infrastruktur

Solstudie

Illustrasjoner med solstudie er vedlagt som egen del. Studien viser at det kan bli aksepterende forhold med hensyn til nabobebyggelsen. Fasader/ balkonger/ terrasser mot sør og vest har mye sol samtidig er det noe dårligere solforhold inne på uteoppholdsplatsen.

Solforhold i planområdet må sjekkes ytterligere og konkret i forhold til funksjonskrav i kommuneplanen at det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn (uteoppholdsareal).

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Kvartal 57 er et privat finansiert prosjekt. Planområdet omfatter også gategrunnen og fortauene rundt eiendommene. Kvartal 57 AS vil sette i stand den del av offentlige arealer som blir ødelagt i forbindelse med utbyggingen. Utover dette belastes det offentlige med vedlikehold av sine arealer.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.

Mirza Lejlic
Saksbehandler
16.08.2013

Sak 180/13: Kvartal 71 - reguleringsplan. Ny offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart nivå 1
2. Plankart nivå 0
3. Plankart nivå 2
4. Bestemmelser.pdf
5. Planbeskrivelse.pdf
6. Temakart dagens arealbruk
7. Temakart fremtidig arealbruk
8. Oversendelsesbrev fra forslagsstiller.pdf
9. Sammendrag og oppsummering av merknader til høring
10. ROS-skjema
11. Illustrasjoner
12. Sol-skygge illustrasjoner

Dato 29. juli 2013
Saksnr.: 200901219-50
Saksbehandler Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Kvartal 71 - reguleringsplan. Nytt offentlig ettersyn

Sammendrag

Rambøll Norge har på vegne av Entra eiendom AS, region sør, utarbeidet et nytt forslag til detaljplan for deres eiendommer i Kvartal 71 i Kvadraturens randsone i Kristiansand.

I kvartalet i dag er det en rekke offentlige og halvoffentlige etater som: Vest- Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Vest- Agder, Skatt Sør, Riksrevisjonen, Sivilforsvaret, Forbrukerrådet, Pasientombudet, Jordskifte, Kartverket, Fylkesnemda for sosiale saker, Bufetat, Sivilforsvaret, Mattilsynet.

Første forslag til detaljplan for Kvartal 71 ble behandlet av Byutviklingsstyret i Kristiansand kommune 21.06.2012. I møtet ble det vedtatt at forslaget fra Ferjefjellet og Heidens Vel. skulle også sendes ut til offentlig ettersyn og vurderes.

Tidligere planlagt barnehage konsept (del av et mulig oppvekstsenter) utgår fra nytt planforslag. Dette begrunnes i at det ønskes mer tid til å definere behov og størrelse på en ny fremtidig barnehage som kan bli en del av et felles oppvekstsenter (et større areal kan inkluderes samtidig som strukturen i denne delen av planområdet kan endres som følge av andre forhold). Planens yttergrense justeres slik at hele «Vaskeritomta» og nåværende parkering i vest utgår. Boligbebyggelse langs Lømaslandveien (i nord) foreslås bevart.

Forholdet til kulturminner og naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være belyst i tilstrekkelig grad.

Ved å endre gjeldende offentlig formål til blant annet kontorformål, vil det åpnes for å supplere dagens offentlige leietakere med halvoffentlige og private foretak. Dette vil bidra til en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Foreløpige volumstudier viser en mulig netto økning av nye kontor og fellesarealer på inntil 13.000 m², fra dagens 27.000 m² til et totalt kontorareal på rundt 40.000 m². Det vil kunne bidra til å styrke byens og Kvadraturens rolle som landsdelssenter med lokalisering av viktige samfunnsfunksjoner og tjenester.

Under offentlig ettersyn uttrykte flere naboer skepsis og var mot forslaget fra Rambøll og støttet forslaget fra Ferjefjellet og Heidens Vel. Konklusjonen fra offentlige etater var at velforeningens planforslag ikke var godt nok utredet.

Forslagsstiller godtok i sine nye vurderinger flere gode innspill og argumenter. Derfor er nytt planforslag en kombinasjon av de to tidligere overnevnte konsepter, og Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget sendes ut til nytt offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kvartal 71 sist datert 20.06.13, med bestemmelser sist datert 20.06.13, ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Vedlegg:

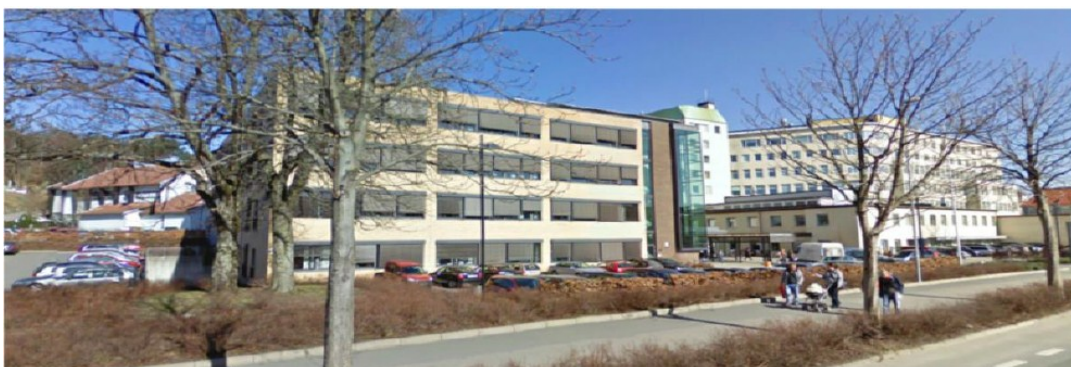
1. Plankart nivå 1, sist datert 20.06.13
2. Plankart nivå 0, sist datert 24.01.13
3. Plankart nivå 2, sist datert 13.05.13
4. Bestemmelser, sist datert 20.06.13
5. Planbeskrivelse, sist datert 20.06.13 (med illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, støyutredning mv.)
6. Temakart dagens arealbruk
7. Temakart fremtidig arealbruk
8. Oversendelsesbrev fra forslagstiller
9. Sammendrag og oppsummering av merknader til offentlig ettersyn
10. ROS skjema
11. Illustrasjoner
12. Sol- og skygge illustrasjoner

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll Norge er engasjert av Entra eiendom AS, region sør, til å utarbeide ny reguleringsplan for deres eiendommer i Kvartal 71 i Kvadraturens randsone i Kristiansand.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i nord-østre hjørne av Kvadraturen. Området domineres av en større, 7 etasjers, bygning. Bygget er opprinnelig oppført som fylkessykehus, i dag omgjort til kontorer med forskjellige tilbygg og utvidelser. Bygningsmassen ble bygget om i 1990, primært til Høgskoleanlegg. Videre ble det gjort en rehabilitering i 2001-2003 for ombygging til Fylkeshuset (også kalt Statens hus) i Vest-Agder. Nedre del av Lømslandsvei er atkomst til Tordenskjolds gate skole.



Bilde - deler av dagens bygningsmasse sett fra Tordenskjolds gate.

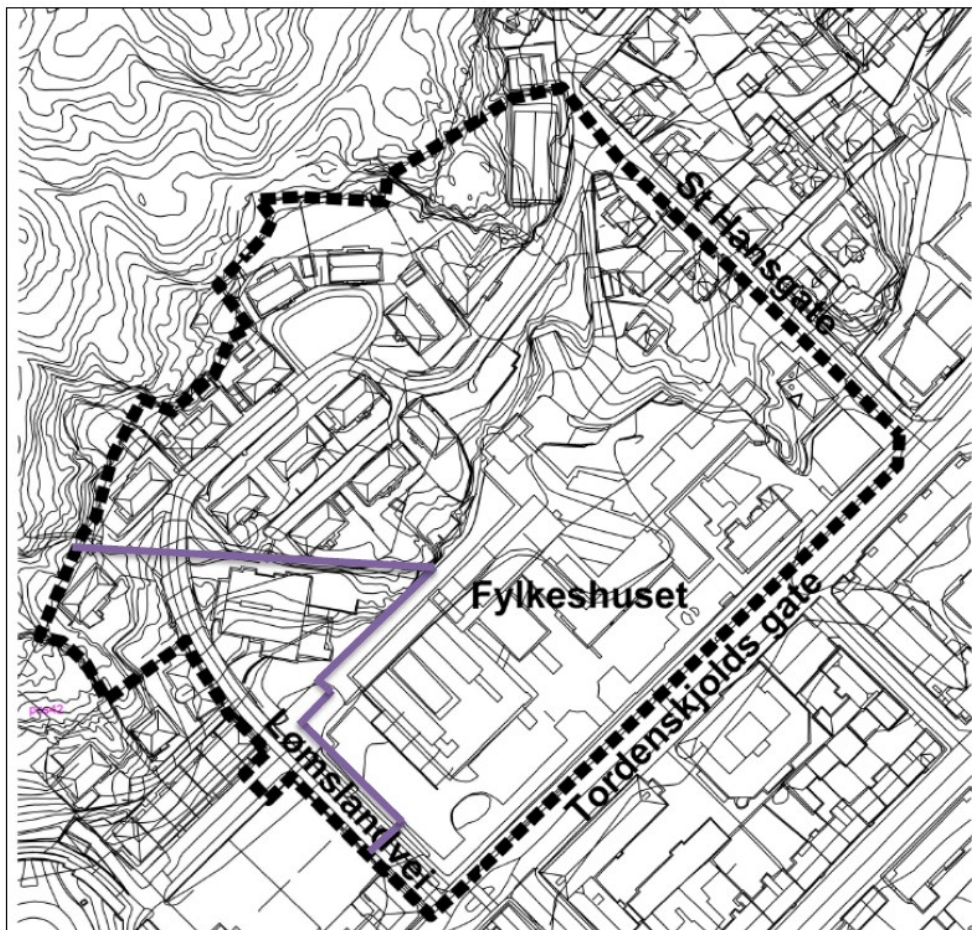
Planens innhold

Ved å endre gjeldende offentlig formål til blant annet kontorformål, vil det åpnes for å supplere dagens offentlige leietakere med halvoffentlige og private foretak. Dette vil bidra til en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Foreløpige volumstudier viser en mulig netto økning av nye kontor og fellesarealer på inntil 13.000 m², fra dagens 27.000 m² til et totalt kontorareal på rundt 40.000 m². Det vil kunne bidra til å styrke byens og Kvadraturens rolle som landsdelssenter med lokalisering av viktige samfunnsfunksjoner.



Bilde – planlagt utbygging sett vestfra langs Tordenskjolds gate.

I samråd med Plan- og bygningsetaten er det avklart at barnehage som del av et større oppvekstsenter skal utgå fra planforslaget. Dette begrunnes i at det ønskes mer tid til å definere behov og størrelse på en ny offentlig barnehage som en del av et felles oppvekstsenter hvor et større areal kan inkluderes samtidig som strukturen i denne delen av planområdet kan endres som følge av andre forhold. I prinsippet innebærer det at planens yttergrense justeres noe slik at hele «Vaskeritomta» utgår.



Illustrasjon - planområdets avgrensning hvor lilla linje representerer justert avgrensning.

Planlagt bebyggelse og nytt forhold til omgivelser vises på illustrasjonen under:



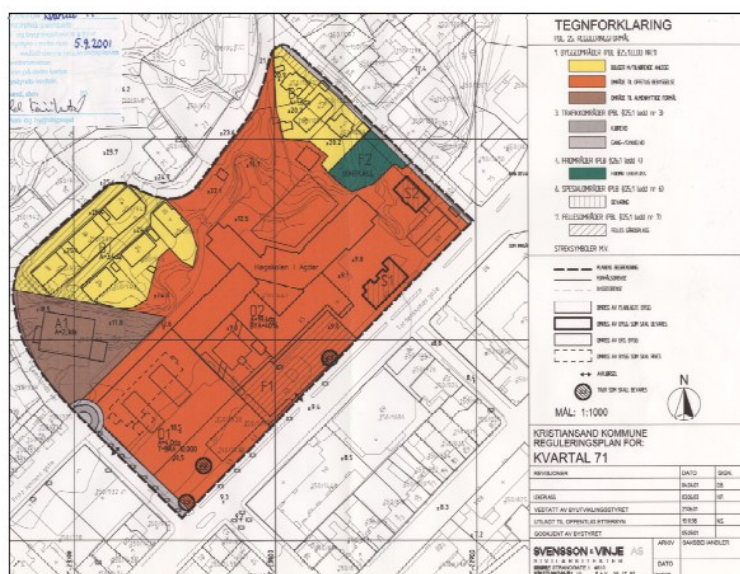
Illustrasjon viser eksisterende og planlagt bebyggels

PLANPROSESSEN

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 5. september 2001 hvor hovedintensjonen var å etablere den nye delen av fylkeshuset med parkering under bakken. Deler av bebyggelsen i Lømslandsvei er også inkludert i denne planen.

Både Tordenskjoldsgate 67 og St.Hansgate 1 er i gjeldende reguleringsplan avsatt til verneverdige bygninger.



Bilde 3; Gjeldende reguleringsplan for deler av planområdet

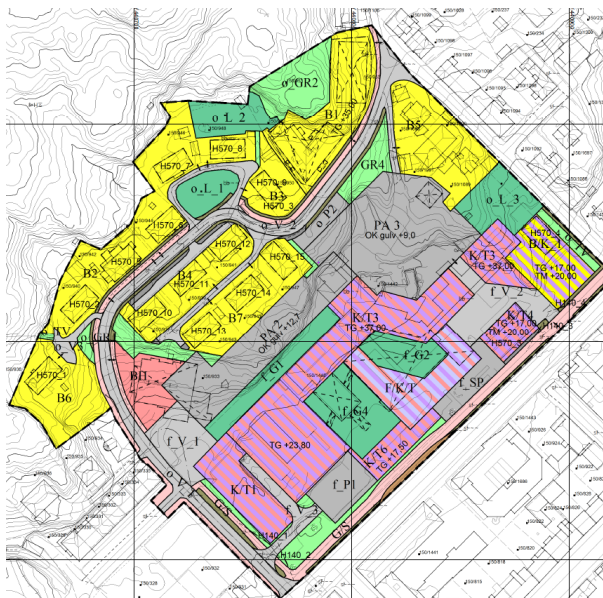
Tidligere saksgang

Planprosessen baserer seg på en flerfaglig mulighetsstudie, jf. kap. 1.2, utarbeidet av Rambøll.

Det er videre annonsert oppstart av reguleringsprosessen parallelt med utarbeidelse av planprogrammet.

Dette for å avklare problemstillinger, utredningsbehov og grensesnitt mot andre planer. Dette gjelder primært forholdet til overordnede planer; revisjon av kommuneplanen, kommunedelplan for Kvadraturplanen og Vestre havn (Kvadraturplanen). Planprogrammet ble vedtatt av Byutviklingsstyret 30.09.10. Første forslag til detaljplan for Kvartal 71 ble behandlet av Byutviklingsstyret i Kristiansand kommune 21.06.2012. Følgende vedtak ble fattet:

1. Forslag til detaljplan for Kvartal 71 med tilhørende bestemmelser datert 22.05.2012 og vedlagt planbeskrivelse med KU datert 12.05.2012 legges ut til offentlig ettersyn. (Enst) Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal det foretas følgende endringer: Teknisk installasjon skal innarbeides i bygningskroppen. (Enst)
2. I forbindelse med høringsrunden ber man spesielt om synspunkter knyttet til høyder og arkitektonisk utforming, og trafikkløsninger for Lømslands vei. (Enst)
3. I forbindelse med høringsrunden skal velforenings fremlagte forslag vurderes (Enst)
4. Byutviklingsstyret ber om at det i høringen blir avklart kvaliteten på barns uteområde, både lekeplasser og i oppvekstsenteret/barnehagen. Kommunen overordna prinsipper om sol-/skyggeforhold skal legges til grunn. (6/3)



Planforslag revidert i henhold til vedtaket – offentlig ettersyn

Vedtaket 3. punkt førte til at velforeningens alternative forslag også ble lagt ut til høring. Her var bygningenes plassering, parkeringsløsninger og plassering av uteområde for barnehage endret, og forslaget fremstår som en mer klassisk lamellbebyggelse mot Tordenskjolds gate.



KV 71 - Situasjon m skvæner 21 juni kl 1200.

Forslag utarbeidet av
Hansfornes og Einarsholm Velforening

Illustrasjon av velforeningens planforslag - offentlig ettersyn

Medvirkning

Planforslaget ble revidert i henhold til vedtaket og lagt ut på høring den 17. august med høringsfrist 1. november 2012. I høringsfasen kom det inn 25 merknader. 22 av disse er vedlagt og kommentert i sammendraget. I tillegg er det kommet uttalelse fra:

- Statens vegvesen – anbefaler at reguleringsbestemmelser vurderes endret slik at bestemmelsen om parkering vil være i tråd med antall parkeringsplasser som inngår i planen.
- Linda Rustad (Thistedahls gate 7), Siri og Ove Hilmarsen (St.Hansgt. 12) har kommet med samme merknader til planen som de andre naboene i vedlagte sammendraget. De støttet også velforeningens forslag.

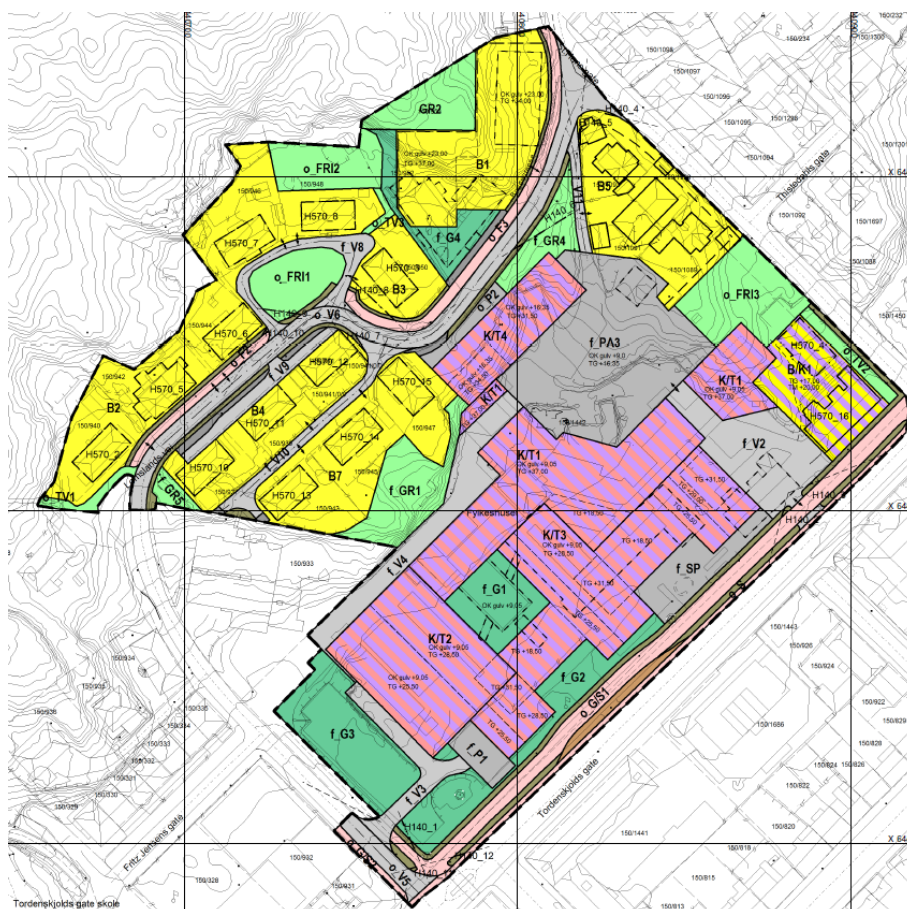
Naboer og velforeninger uttrykte i all hovedsak skepsis til hovedforslaget, spesielt område K/T5, og ønsket i større grad en annen utnyttelse av dette område.

Det ble ikke varslet innsigelse til hovedforslaget fra sektormyndigheter. Disse uttalte seg ikke til velforeningens fremlagte forslag da dette ikke var konsekvensutredet.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Etter offentlig ettersyn ble nytt planforslaget diskutert i samarbeidsgruppa i møte 22.05.13. Plankartet Nivå 1 (vist nedenfor) er justert i samsvar med konklusjoner fra møte:

- Eksisterende parkeringsplass mot St.Hans gate er tatt med og fått formålet gårds plass.
- Utvidelse mot Tordenskjolds gate har fått formålet sykkelfelt
- Lekeplassene er blitt SOSI-kodet til offentlig friområde.
- Langs B1 er fortauet justert i bredde og det er satt av areal til snøopplag.
- O_V7 er endret til formålet turvei og justert noe.
- Vei til f_PA3 er justert.
- Siktlinjer er påført, og blitt tilpasset verneverdig bebyggelse der hvor det er har vært nødvendig.
- Byggegrenser er tegnet inn i plankartet, og bestemmelse § 1.10 er justert.
- Rekkefølgekrav til omlegging av eksisterende ledninger er innarbeidet.
- Bestemmelse § 3.4 om vei o_V5 er justert.



Nytt planforslag – nivå 1 datert 20.06.2013

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Formålet med en ny reguleringsplan for kvartalet er å åpne opp for større fleksibilitet og en bedre utnyttelse av eksisterende eiendommer basert på konklusjonene i mulighetsstudiet, områdeanalysen, vedtatt planprogram, og innspill merknader i forbindelse med planprosessen før og under offentlig ettersyn.

Nytt konseptets hovedgrep i planforslaget er som følger:

- Flere kontorplasser i tilknytning til Fylkeshuset. Utvidelsene er planlagt i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, hovedsakelig mot Tordenskjolds gate.
- Kombinert kontor- og boligbebyggelse plassert i kryss St.Hans gate/Tordenskjolds gate. Tordenskjolds gate 67 planlegges flyttet mot øst for å stramme opp gatebildet og skape bedre samspill mot St.Hansgt 1.
- Rent leilighetsbygg i toppen av St.Hans gate. Boligene skal erstatte Lømslands vei 23 (Fergefjellet barnehage) og Lømslands vei 25 (tidligere rehabiliteringsinstitusjon driftet av Sørlandets sykehus).
- Kristiansand kommune har ytre ønske om å etablere en ny barnehage som skal erstatte Fergefjellet barnehage og Sløyden barnehage. Et areal på 2-3 daa er utelatt i planen. Eiendommen forutsettes regulert på et senere tidspunkt og kan inngå som et ledd i planlagt oppvekstsenter for Kristiansand kommune. Dette er også en oppfølging av pågående revisjon av kommunedelplan for Kvadraturen.
- Oppgradering og anleggelse av uteareal og tilknytning til Baneheia.
- Flere parkeringsplasser for eksisterende og ny virksomhet. Det legges til rette for en parkeringsdekning under makskravet i kommuneplanen. Totalt er det lagt til rette for ca. 320 p-plasser i tilknytning til Fylkeshuset og 40 plasser til boligene på toppen av St.Hans gate.



Bilde - illustrasjon over planlagt bebyggelse

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse ikke skal legges i dagens siktlinjer. Mot Tordenskjolds gate er det foreslått tre bygningsvolumer (lameller) som ligger vinkelrett på-, og kobles til eksisterende Fylkeshus. Disse er på inntil 5. etasjer. Det reguleres inn leilighetsbygg i Lømslandsvei 23 og 25, og eksisterende bebyggelse saneres.

I vedlagte planbeskrivelsen og konsekvensutredningen er det detaljert beskrevet om flere forhold og det vises til:

- Senterstruktur
- Næringsareal
- Grønnstruktur (grønnstrukturutredningen, friluftsinnteresser, strandsone, naturvern, landbruk, kulturlandskap)
- Transport (infrastruktur, kollektivtransport)
- Boligstruktur

- Estetikk
- Barn- og unge
- Skole- og barnehagesituasjon
- Kulturminner
- Støy
- Forurensning
- Energi
- Anleggsfasen
- Utbyggingspolitikk (utbyggingsprogram, utbyggingsavtale)

Naturmangfoldet

Det foreliggende kunnskapsgrunnlaget har blitt benyttet, Naturbasen, Artskart og andre tilgjengelige databaser.

Planområdet er godt kartlagt og ligger i et område som allerede er utbygget og opparbeidet. Sjansene vurderes som svært små for at det skal være forekomster av spesielle arter eller naturtyper som bør vernes eller tas spesielle hensyn til. Av hensyn til planområdets beliggenhet og gjennomføring av tiltak vurderes det at ytterligere kartlegging ikke er nødvendig, jmfør § 8, første ledd, siste punktum.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig og det foreligger ikke betydelig risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. "Føre-var-prinsippet" i § 9 menes ivarettatt.

Tiltaket er av en slik karakter at det ikke vil ha en betydelig samlet negativ belastning for økosystemet i henhold til § 10. Da tiltaket er vurdert å ikke volde skade på naturmangfoldet innarbeides det heller ikke spesielle tiltak for å verne dette etter § 11. Det er ikke vurdert å være nødvendig med særskilte vilkår etter § 12.

Universell utforming

Detaljregulering for Kvartal 71 følger opp bestemmelsene i kommuneplanen om at minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. I prinsippet vil en større andel kunne etterleve dette kravet.

Alle lekearealer, gang- og sykkelveger, fortau, felles torg, kollektivholdeplass osv. vil kunne tilrettelegges etter prinsippet om universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyser er utført med utgangspunkt i Kristiansand kommunens mal. Denne angir de aktuelle tema som er vurdert og funn som kan være av betydning er benyttet i det videre planarbeid.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Frrområder og offentlig vegareal vil overskjøttes til kommunen, som vil ha ansvar for drift og vedlikehold.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Nytt planforslag er en kombinasjon av to tidligere overnevnte konsepter, og Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget sendes ut til nytt offentlig ettersyn.

Mirza Lejlic
Saksbehandler
14.08.2013

Sak 181/13: Odderøya renseanlegg. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Plankart datert 05.08.13.pdf
2. Reguleringsbestemmelser, sist datert 08.08.13
3. Planbeskrivelse - sist datert 06.08.13.pdf
4. ROS-sjekkliste
5. Saksprotokoll byutviklingsstyret 19.02.09, sak 29-09.pdf
6. Saksprotokoll Byutviklingsstyret 22.09.11, sak 177-11.pdf
7. Saksprotokoll Bystyret 26.10.11 - sak 156-11

Dato 8. august 2013
Saksnr.: 201206591-14
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Odderøya renseanlegg. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Samandrag

Odderøya renseanlegg skal byggast om for å tilfredsstille statlege reinsekrav (forurensingsforskriften del 4, kap 11 og 14) for alt avløpsvann i Kristiansand og Vennesla. Anlegget blir dimensjonert i høve til prognoser for auka folketal fram til 2050.

Odderøya reinseanlegg på Odderøya treng utviding av kapasitet og forbetring av reinsemetodar som følgje av nasjonale krav.

- Nyanlegg på bakkeplan er eit 30 meter høgt luftavløpstårn (skorstein) på toppen av øya, felt A6, og ein gasstank i dagens område for ventilasjon, felt A5. Nyanlegg elles er under bakken med utsprenging av 93.000 kbm fjell som er planlagt deponert ved Lagmannsholmen.
- Planen legg grunnlaget for betre luktfjerning, særleg for Silokaia, og reetablering av tursti forbi tankanlegget. Stor del av kommuneplanens Inf-område blir i planen regulert til grønstruktur med hensynssone kulturmiljø over.
- Anlegget skal også omfatte nyetablering av tursti på oppsida av tankanlegget og reparasjon av sår i naturen etter anleggsarbeid.

Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering er at tiltaket som oppfølging av forureiningslovverk er samfunnsnyttig. Trafikkauke som følgje av større reinsekapasitet er liten. Sanering av septiktankar vil med tida redusere trafikken av store bilar.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Odderøya renseanlegg sist datert 05.08.13 med bestemmelser sist datert 08.08.13, ut til offentlig ettersyn.
2. Byutviklingsstyret legger samtidig ut forslag om oppheving av reguleringsplan for Odderøya renseanlegg, plannummer 607, ikrafttredelse 11.12.1991.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1.. Plankart, sist datert 05.08.13
- 2.. Bestemmelser, sist datert 13.08.13
- 3.. Planbeskrivelse, sist datert 06.08.13
- 4.. Risiko og sårbarhet – sjekkliste
- 5.. Saksprotokoll fra Byutviklingsstyret, 19.02.09, sak 29/09
- 6.. Saksprotokoll fra Byutviklingsstyret, 22.09.11, sak 177/11
- 7.. Saksprotokoll fra Bystyret, 26.10.11, sak 156/11

Utrykte vedlegg

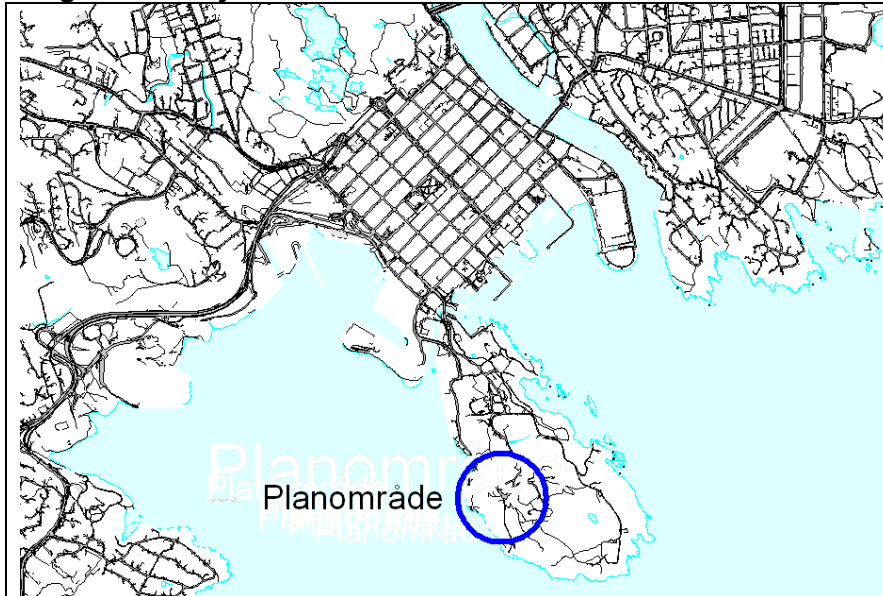
1. Forprosjektrapport, datert 30.04.13

13.08.13:

SAKSBAKGRUNN

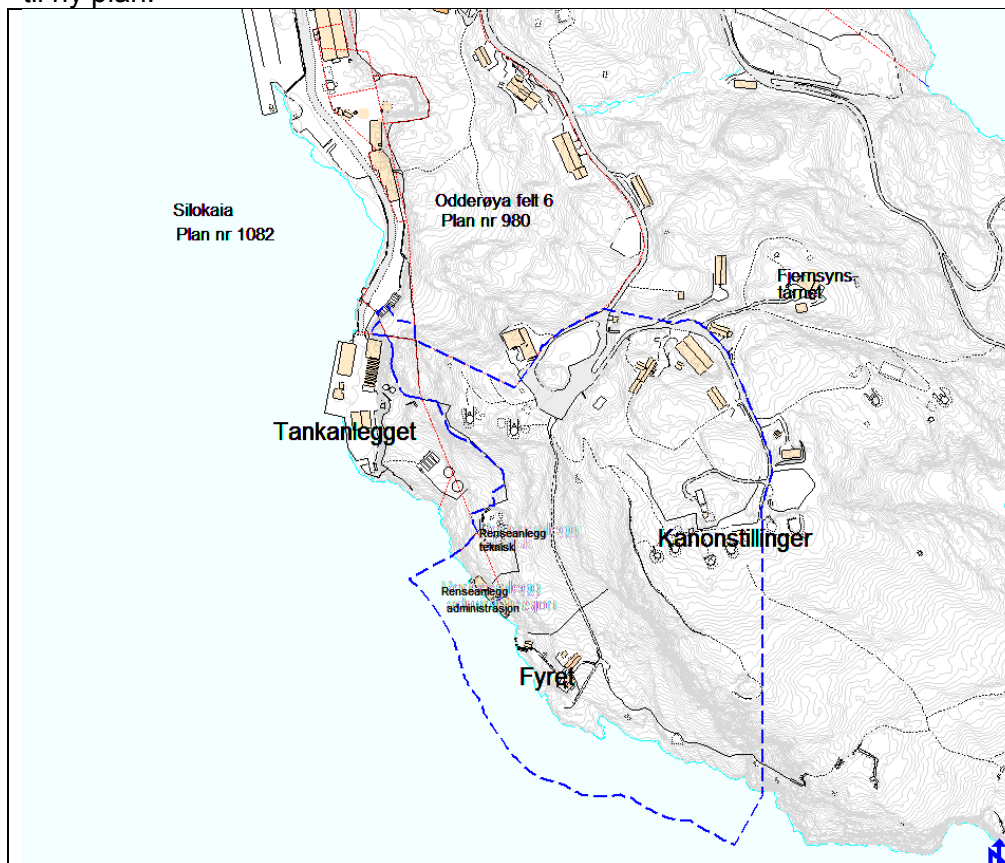
Kristiansand ingeniørvesen fremmar planen som følgje av statlege pålegg om reinsing av avløp til sjø og luft. AsplanViak er konsulent.

Dagens situasjon



Planområdet er i hovudsak eit naturområde med ei blanding av skog og fjell. Der er kulturinnslag i form av krigsminner – kanonstillingerar.

Kartet viser terreng, eksisterande bygg, eigedomsgrenser og plangrense på terreng i forslag til ny plan:



Planinnhald

- Reguleringsformål er byggeområde for reinseanlegg, grønstruktur og hensynssone for kulturlandskap på terreng og utviding av reinseanlegg under bakken.
- Det skal sprengast ut ca 93.000 kbm fast fjell.

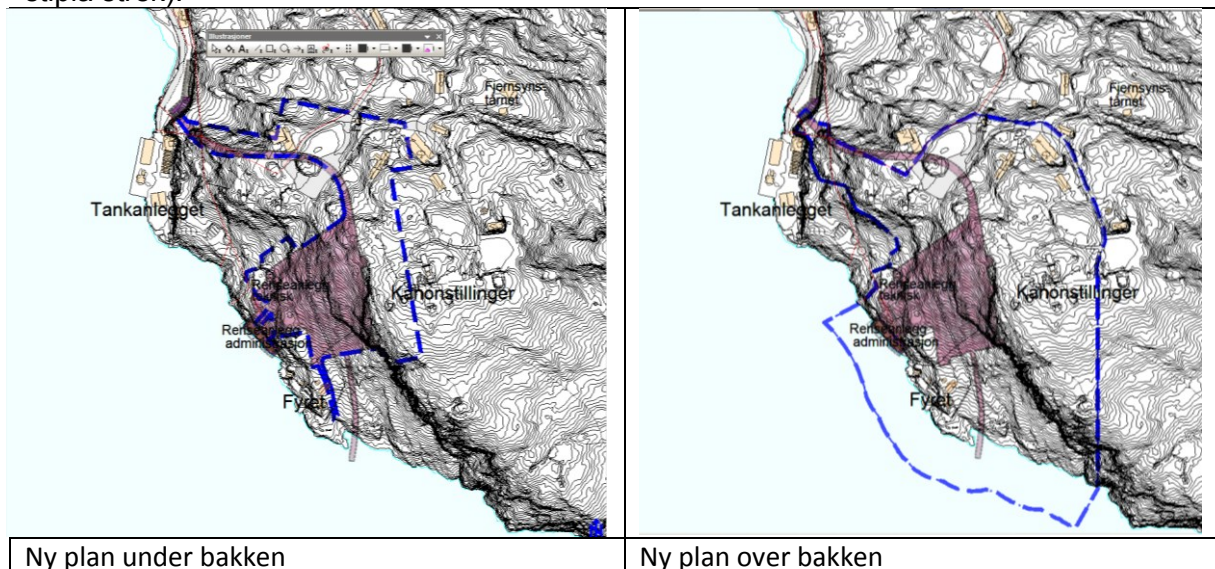
PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Tiltaket er oppfølging av nasjonale krav til rensing som er fastsatt gjennom forurensningsforskrift. Det er i samsvar med overordna planar med unntak av enkelte fysiske element plassert i grønstruktur og i strandsone langs sjø.

Planforslaget overlappar deler av gjeldande reguleringsplanar, på følgjande vis:

Gjeldande plan for Odderøya rensanlegg, plan 607 (lilla flate) og plangrenser ny plan (blå stipla strek):



Gjeldande planar for Odderøya felt 6, plan 980 og Silokaia, plan 1082 og plangrenser ny plan (blå stipla strek): Odderøya felt 6 blir liggande urørt på terrengnivå.



Tidlegare saksgang

Utbygginga er politisk vedtatt gjennom følgjande vedtak:

- Byutviklingsstyret, 19.02.09, sak 29/09
- Byutviklingsstyret, 22.09.11, sak 177/11
- Bystyret, 26.10.11, sak 156/11

Prosjektet inngår i kommunens handlingsprogram for 2012-2016.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid blei varsla med brev datert 03.09.12 med frist 19.10.12. Forslag til planprogram var lagt veg. Det kom inn 8 merknader. Forslagsstillar refererer og kommenterer desse i planbeskrivelsen.

Det er i hovudsak spørsmål om lukt som er tema i merknadene.

Medverknad

Regulant opplyser å ha hatt møte med Kanalbyen / Kristiansand hamn, Kristiansand Eiendom, By- og samfunnsenheten, Forsvaret og Odderøyas venner. Det har vore god kontakt mellom konsulent og plan- og bygningsetaten under utarbeiding av planen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 05.12.12

Merknader frå samarbeidsgruppa er imøtekome i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslagets kvalitetar for Odderøya er stor forbetring av luktfjerning, særlig for Silokaia, og reetablering av tursti forbi tankanlegget. Stor del av kommuneplanens Inf-område blir i planen regulert til grønstruktur.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er godt undersøkt tidlegare. Planbeskrivelsen gjer greie for kva som ligg i naturbasen. Ingen av artane blir påverka av tiltaka for reinseanlegget.

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 blir vurdert å vere belyst i tilstrekkelig grad.

Bruk av klograss som har verka hemmande på vegetasjon omkring felt A4 er ikkje i bruk lenger og har vore ute av bruk i lengre tid.

Kulturminner

Innanfor planområdet ligg forsvarsanlegg frå krigen og Odderøya fyr som er freda med vedtak etter kulturminnelova. Norsk Maritimt Museum vil vurdere å undersøke sjøbotnen før legging av nye leidningar. Det er lagt hensynssone bevaring av kulturmiljø over heile planområdet med unntak av inngangsportal ved Sjølystveien, felt A5.

Andre standardtema

For barn og unges interesser, universell utforming, risiko- og sårbarhet viser me til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvensar for kommunen.

Tiltaket er kommunalt og innarbeida i kommunens handlingsprogram for teknisk sektor.

Grønstruktur

Grønstrukturen blir sikra i planen. Den blir lite berørt og skal i hovudsak bli liggande urørt. Rekkefølgebestemmelser krev tursti etablert på nytt på vestsida av øya, på oppsida av tankanlegget. Eventuelle anleggssår i terrenget etter bygging av skorstein skal reparerast. Anleggstrafikk i grønstrukturen er aktuell for bygging av skorstein på toppen av øya og for plassering av gasstank i område A4.

Transport

Transport til anlegget vil auke litt. Dagens situasjon er 27 turar pr dag med store bilar og 29 turar med personbil (tilsette). Dette kan auke til 31 storbilturar og 34 personbilturar. Etter kvart som septiktankar blir sanert, kan storbilturane bli redusert ned til 25. Personbilturane vil vere konstante.

Estetikk

Utforming av nye element i landskapet må vurderast nøye. Det gjeld den 30 meter høge skorsteinen i grønstrukturen, felt A6, og ny gasstank i eksisterande område for ventilasjon, felt A5.

Skorsteinen blir eit nytt høgt element. Men som illustrasjonane viser vil den ikkje konkurrerer med fjernsynstårnet i storleik. Den blir foreslått så enkel og slank som mulig. Sylindren vil vinne estetisk på å ha eit forsiktig relieff. Utstikkande flenser i spiral oppover for å stabilisere, som på bildet under her, vil også fungere estetisk tilfredsstillande.



Oppheving av reguleringsplan for Odderøya renseanlegg, plan nr. 607

Som kartillustrasjonane lenger framme viser dekkjer ny plan den gamle planen nesten fullstendig, men ikkje heilt. Den nye planen er basert på oppmåling av eksisterande anlegg. Den er meir i pakt med den reelle situasjonen enn gjeldande plan. Når ny plan blir godkjent bør gjeldande plan opphevast.

Plan- og bygningsetatens tilråding og konklusjon.

Planen er klar for førstegongsbehandling og offentlig ettersyn.

Ålaug Rosseland
13.08.13

Sak 182/13: Hamresanden senter. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

Plankart datert 26.04.2013.pdf

Bestemmelser, datert 12.08.2013.pdf

Planbeskrivelse, datert 22.03.2013.pdf

Arkivsak-dok. 201114357-26
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Hamresanden senter. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

- Planområdet er lokalisert på Hamresanden senter hvor det i dag er bl.a. en dagligvare butikk som ønskes utvidet.
- Planforslaget legger til rette for en utvidelse av dagens tjenester av forretning/ kontor og tjenesteyting og boligbebyggelse i form av leiligheter. Totalt 3000 m2 med forretning kan etableres innenfor planområdet, med kombinasjon av tjenesteyting, kontor og leiligheter i etasjene over. Antall leiligheter kan variere mellom 45 til 75 etter størrelse på leilighetene. Dette avhenger også av høyder og volumer som det ønskes særskilt innspill på i høringsperioden.
- Planforslaget legger opp til en oppgradering av senterområdet som i dag fremstår som ustrukturert med utflytende gatestruktur med parkeringsarealer som delvis er sammenfallende med dagens Balchensvei. Nytt forslag avgrenser parkering og skiller det vekk fra gaten, samtidig som det tilrettelegges for bedre forhold for gående og syklende som kopler seg på nye løsninger som er regulert i ny plan for RV 41. Oppgradering av lekeplass ved Balchensvei 16 tilfører området bedre kvaliteter, samt oppfyller kravene til lekeplasser i området med tanke på ny utbygging. Det tilrettelegges for et park&ride anlegg som gjør at man kan sette fra seg bilen og benytte bussen videre inn til byen.
- Naboer inntil planområdet langs Tingveien i øst av planen vil bli påført tap av utsikt med ny bygningsmasse som vil sperre for utsikt. Det må jobbes videre med planforslaget med høyder og volumer som skal forsøke å tilpasse seg dette. Det er positivt at man får en oppgradering av senterområdet som vil kunne tilby området økt daglig service som kan bidra til mindre bilbruk.

Plan- og bygningsetatens anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn, men reguleringsbestemmelsene må kvalitetssikres før sluttbehandling for å sikre kvaliteter og gjennomføring av planen.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Hamresanden senter, sist datert 26.04.2013, med bestemmelser sist datert 12.08.2013, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 26.04.2013.
2. Bestemmelser, sist datert 12.08.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.03.2013
4. Adresseliste

BAKGRUNN FOR SAKEN

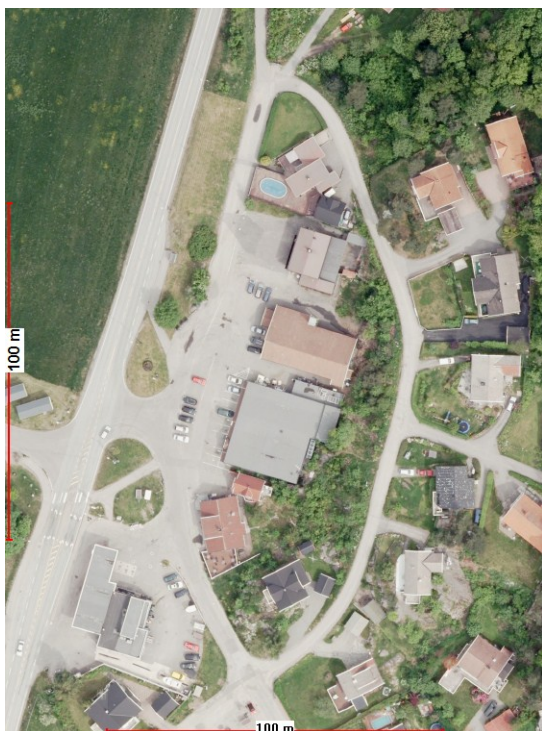
Asplan Viak fremmer på vegne av FB Eiendom & Finans, ved Fred Bjerke forslag til detaljreguleringsplan for Hamresanden senter. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av dagens butikk, med boliger i etasjene over.

Dagens situasjon

Planområdet ligger lokalisert på Hamresanden, på østsiden av campingplassen i nærhet til riksveien som går til Kjevik.



Utsnittet viser hvor planområdet ligger, i nærheten av Hamresanden camping.



Ortofoto over området som viser senterområdet, med en utflytende gatestruktur.



Omriss av planområdet innenfor rød strek. Ny plan for RV 41 frigjør noe areal som kan benyttes til parkering og avskjerming.

Senterområdet som er regulert i kommuneplanen, består i dag av en butikk, en kiosk, et menighetshus samt en sommerbutikk og noen eneboligtomter. I sørvest grenser området inntil RV 41 som nylig er vedtatt omregulert, med ny gang/sykkelvei og ny rundkjøring inntil området. Parkeringsområdet foran butikkene er i dag et utflytende areal hvor Balchens vei som går forbi er vanskelig å definere. Tingveien omkranser planområdet i nordøst hvor eneboligene langs samme vei grenser inntil planområdet. Tingveien ligger på det høyeste ca. 6 meter høyere enn parkeringsplassen foran butikkene.

Planens innhold

Planen legger til rette for at nåværende bebyggelse kan erstattes av forretning, kontor og bolig samt tjenesteyting – menighetshus. Samtidig legger planens til rette for at parkeringsarealet foran senterområdet blir bedre strukturert og avgrenset fra Balchensvei. Det tilrettelegges også for parkering i kjelleretasje under bakken. Videre er det satt av areal for park&ride og noe sykkelparkering.

Totalt legger planens til rette for maks. 3000 m² med forretning. Totalt kan området bebygges med ca 12 000 m², men høyden på bebyggelsen samt uteoppholdsarealkrav vil være faktorer som vil påvirke dette. Antall boenheter kan ligge et sted mellom 45 -75 avhengig av utnyttelse og formål. Parkering for mye av forretningsarealet er foreslått lagt sørvest for dagens butikkareal, samt at mye av parkeringen må ligge under bakken. Boligene skal skjermes for støy fra riksveien samt for flystøy. Planen legger opp til variasjon i høyden på bebyggelsen i øst – vest retning. Bebyggelsens høyder går opp til maks kote + 28 med noe avtrapping i nord og i sør av planområdet, samt at det skal være variasjon i høyde for det enkelte delfelt. Tingveien i øst ligger på ca. kote + 19 på det høyeste. Lekeplass er tenkt løst med å oppgradere eksisterende lekeplass lengre sør ved Balchensvei 16.



Skissen viser prosjektet for KIWI butikken med leiligheter over, samt med volumstudier av nabo bebyggelse for å illustrere høyder/volum som planen hjemler uten at det her er detaljerte prosjekter på gang.



Skissen viser prosjektet fra Hamresanden, med volumstudie av nabo bebyggelse for å illustrere høyder/volumer som planen hjemler.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging legger vekt på at lokalsenterområdene skal legges til rette for å redusere bilbruken ved at lokale tjenester kan finnes i nærområdet. Samtidig viser erfaringene at det ikke etableres for ulike tjenester i disse områdene utover dagligvare samt noe annen småhandel selv om det tilrettelegges.
- Regionalplan for Kristiansandsregionen 2011- 2050 ble vedtatt i juni 2011, og definerer Hamresanden som et lokalsenter. I bestemmelsene til denne planen settes begrensninger på handel til 3000 m² uten at det er ytterligere utredet.

§ 4. 12 : Ved dimensjonering av områder for handel utover de arealgrenser som er satt i regional planbestemmelse skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses med basis i reisemotstand, reisevillighet og sentrenes attraksjonskraft. Det skal også utarbeides en trafikkanalyse som belyser trafikale konsekvenser av nye handelsetableringer. Utredningene skal gjennomføres som del av kommuneplan/kommunedelplan.

Kommuneplanen eller reguleringsplanen har ikke utredet dette særskilt og bestemmelsene gjelder for dette området.

- Kommuneplan legger til rette for et områdesenter på Hamresanden som kan inneholde de senterfunksjoner som fungerer med sosiale møteplasser i boligområdene med nærbutikk, og private/offentlige tjenester.
- Reguleringsplan for Hamresanden, øst for riksvei, vedtatt 25.06.1959 er gjeldende plan for området. Området er i denne planen satt av til butikk, møtelokale, samt boliger. Reg.plan for RV 39, gang /sykkelvei Hamre - Grovika, vedtatt 25.02.1985, regulerer området i sørvest til vei, gang/sykkelvei samt parkering.

Andre pågående planprosesser

Reg .plan for RV 41 Hamresanden –Timenes, gang – og sykkelvei ble vedtatt i bystyret den 13.02.2013, sak 27/13, men er påklaget. Denne planen legger de ytre rammer for planområdet med ny avkjøring fra rundkjøring samt ny gang/sykkelvei. Denne planen er lagt til grunn for planarbeidet og tilpasset planen.

Reg.plan for Tingveien, har meldt oppstart for et planområde i nordøst for Hamresanden senter. Her er det planlagt i underkant av 10 boliger som får atkomstvei via Balchensvei/Tingveien.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet den 18.01.2012 med frist 20.02.2012. Det kom inn 11 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader er forholdet til trafikk og høyden på bebyggelsen samt at like utbyggings hjemler bør sikres.

Medvirkning

Tiltakshaver med konsulent har hatt møte med naboer og grunneier ved oppstart av planarbeidet, samt at kommunen har invitert alle grunneiere innenfor planområdet til et informasjonsmøte.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst.

Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget, men høyder på bebyggelsen er det ikke konkludert på.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for et områdesenter som kan styrke Hamresandens servicetilbud som et nærsenter som er i vekst. Med utvidelser av leilighetsbygg på Hamresanden og de planer som nærområdet med bl.a. Lauvåsen står for vil det være behov for en oppgradering/utvidelse av Hamresanden senterområde. Dagens trafikksituasjon innenfor senterområdet trenger en ny tilrettelegging som er mer trafikksikker samtidig som den bør få større kapasitet. Planforslaget legger til rette for dette. Forholdet til ny RV 41 med gang/sykkelvei skal være ivarettatt i planforslaget.

Forholdet til nabobebyggelsen langs Tingveien i øst vil bli berørt ved at ny bebyggelse vil stenge for utsikt mot sør og vest. Det ønskes innspill på høyder og volum på bebyggelsen i høringsperioden.

- Biologisk mangfold if. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Samtidig har området vært utbygd som senterområde siden 1960, og vært bebygd.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

- Kulturminner
Fylkeskonservatoren har ingen merknader til planen.
- Barn og unges interesser
Trafikksituasjonen for barn – og unge som bor eller ferierer i området blir forbedret som følge av planforslaget, ved at det blir bedre kryssninger samt sammenhenger i fortau og gang/sykkelvei. Nye utearealer for leiligheter ved senterområdet må løse dette med arealer som får tilgang fra Tingveien. Området må støyskjermes for bil og fly for å tilfredsstille støykrav. Dette vil ikke gi optimale løsninger som gir den beste kvaliteten. Området for lek ved Balchensvei vil bli rustet opp som følge av denne utbyggingen, etter kommuneplanens prinsipper om sambruk.
- Universell utforming
Alle forretningsarealer vil ligge i plan med tilliggende veiarealer. For etasjene over vil det måtte bygges heis for atkomst, samtidig som det vil være mulig med atkomst for gående fra Tingveien.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
Analysen peker ikke på særskilte behov som man bør være spesielt varsom på.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen.
Utover drift av kommunale veier og anleggelse av park & ride anlegg med sykkelparkering skal det ikke være noen økonomiske konsekvenser for kommunen. Det legges opp til kjellerparkering skal krysse dagens Balchensvei, noe som må kvalitets sikres for å unngå konflikter om vedlikehold/ansvar.
- Senterstruktur
Planen bygger opp om eksisterende senterstruktur i kommuneplanen, ved at det skal tilrettelegges for en variasjon i servicetilbud for nærområdet. Samtidig er det ikke meldt inn noen behov for tjenestefunksjoner i området. Plan – og bygningsetaten har vært pådriver for at tiltakshaver skal regulere hele senterområdet som er definert i kommuneplanen. Dette med bakgrunn i å få et helhetlig område regulert hvor sammenhenger er ivarettatt. Dette har vært vanskelig å få gjennomført uten noe konkrete planer for tilliggende eiendommer.
- Grønnstruktur
Planen legger ikke opp til å tilføye området ny grønnstruktur utover grønne arealer på tak som uteoppholdsareal for leiligheter, samt å oppgradere dagens lekeplass. Det vil bli opparbeidet noe grøntarealer som buffersone mot RV 41.
- Transport
Sammenhengende fortau og gang/sykkelvei er sikret i planen for RV 41. Langs Balchensvei vil det bli opparbeidet en bedre definert gate med avgrensning av parkeringsarealene. I nærhet av bussholdeplassen vil det bli anlagt sykkelparkering i nord av planområdet, samt park & ride anlegg for biler.
- Estetikk
Bebyggelsen vil bli sammenhengende med fasader av butikkarealer mot Balchensvei som vil skape liv mot gaten. Samtidig vil variasjon i høyder skape brudd i fasaden mot

samme vei. Det ønskes innspill på valg av høyder og variasjon på volumer i høringsperioden, for at bebyggelsen skal gi et uttrykk som et senterområde samtidig som forholdet til omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt.

- Skole- og barnehagesituasjon

Det vil ikke bli behov for ny skole eller barnehage som følge av tiltaket. Området sokner til Ve skole, og barna vil få skoleskyss de første årene. Det er satt av ny oppveksttomt på Lauvåsen, men denne blir ikke bebygd før det er behov.

- Støy

Området er både støyutsatt fra Rv 41 og fra flyplassen. Det er krav om gjennomgående leiligheter med soverom på stille side. Samtidig må fasader støyskjermes, og uteoppholdsarealer skjermes. Det vises til tilsvarende prosjekt på vestsiden (Gurines Jorde) og samme krav må gjelde for denne planen med hensyn på å skjerme uteoppholdsarealer.

- Energi

Planen legger ikke opp til spesielle løsninger med hensyn på energi.

- Utbyggingspolitikk

Planen ligger inne i kommunens utbyggingsprogram uten at antall leiligheter er definert.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Planforslaget legger til rette for en oppgradering av senterområdet på Hamresanden i tråd med kommuneplanens føringer. Det foregår en betydelig vekst i boligbyggingen i området med leilighetene på bl.a. Hamresanden som siste prosjekt som ferdigstilles. Dette er leiligheter som er tilrettelagt for seniorer, og det er klart et potensiale og tilby dette området enda bedre tjenester for alle som bor i nærheten de daglige tjenester som ikke fordrer bruk av bil. Samtidig er det vanskelig å tilby bedre tjenester uten en bedring av bygningsmassen i området. Det har vært plan – og bygningsetaten utfordring til tiltakshaver å regulere hele området selv om deres prosjekt bare omhandler dagens butikk med leiligheter. Erfaringer tilsier at det tar tid å realisere byggeprosjekter, men en regulering av området med rammer for utbygging vil bidra til å tilrettelegge for å realisere prosjekter. Samtidig er det viktig at grunneiere i området samarbeider for å kunne realisere gode løsninger. For nabolaget vil et utvidet senter være et positivt bidrag, men det vil også påføre de nærmeste naboer ulemper ved at det foregår en økning i trafikk og ny bygningsmasse som vil påføre de tap av utsikt. Samtidig vil trafikksituasjonen bedres med utbedring av RV 41, og det er tilrettelagt for bedre parkeringsløsninger internt i området. Det er viktig å sikre at det blir gode sammenhenger mellom den nye bebyggelsen, og at det skapes gode møteplasser ved senterområdet. Det har vært vanskelig å få tiltakshaver til å jobbe med strukturer for bygningsmassen for hele planområdet, og høyder/volumer må det jobbes videre med før sluttbehandling. Reguleringsbestemmelsene må også jobbes videre med for å sikre gjennomføringen og sikrer de kvalitetene som bidrar til et godt senter. Planforslaget anbefales allikevel lagt ut til offentlig ettersyn for å få tilbakemeldinger på hovedproblemstillingene i planforslaget.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 12.08.2013

Sak 183/13: Alsvika - 1/608 - Klage på vedtak - kombinert bruk/innredning til fritidsbruk av 4 sjøboder

Vedlegg

Søknad om dispensasjon

Supplerende opplysninger

Vedtak - det gis ikke dispensasjon

Foreløpig klage på vedtak mottatt 18.3.2013

Fullstendig klage mottatt 17.6.2013

Arkivsak-dok. 201203003-17
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	29.08.2013

Alsvika - 1/608 - Klage på vedtak - kombinert bruk/innredning til fritidsbruk av 4 sjøboder

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak av 1.3.2013 med avslag på søknad om dispensasjon til kombinert bruk av 4 sjøboder/ å innrede kjøkken og soverom. Kombinert bruk av sjøbuene er i strid med reguleringsplanen.

Ved behandlingen av søknaden konkluderte Plan- og bygningsetaten med at hensynene bak reguleringsplanens arealformål og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 er derfor ikke oppfylt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Avslaget er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver i brev av 18.3.2013 med utfyllende klage datert 17.6.2013.

Klager anfører at det ikke er noen holdbar begrunnelse at sjøbodene er oppført etter at Flekkerøy-planen ble vedtatt. Klager anfører at likhetshensyn kan grunngi dispensasjon i denne saken på grunn av kommunens praksis om å tillate kombinert bruk av "historiske sjøboder". Klager mener at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført som brukes som argument for ulik behandling, og at dette ikke er et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/ bruksendringstillatelse eller ikke. Videre anfører klager at det ikke er riktig at bruksendring vil virke negativt for allmenn ferdsel i området, da sjøbodene grenser til et båthavnområde og det er åpenbart at det er fri ferdsel for allmennheten.

Det er ikke korrekt at kommunen har etablert slik praksis som klager viser til. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak, idet et nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 1.3.2013. Klagen fra Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver datert 18.3.2013 og 17.6.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

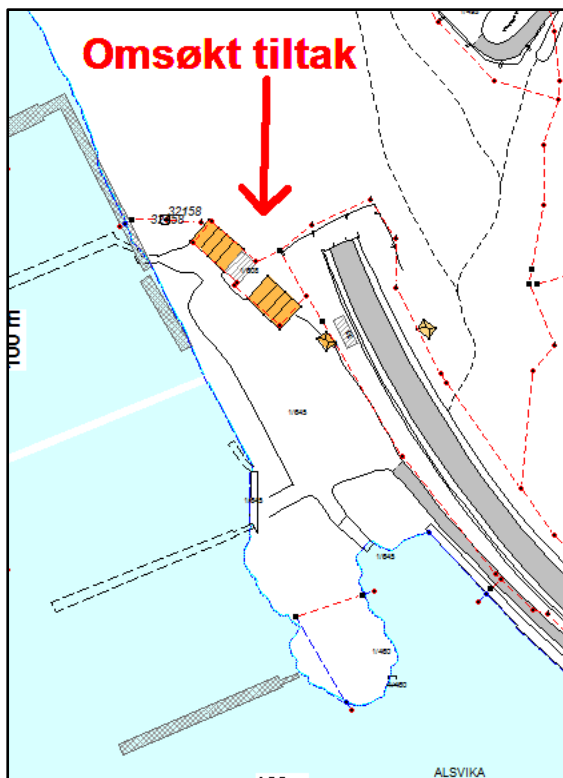
- 1 Søknad om dispensasjon med supplerende opplysninger
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013
- 3 Klage på vedtak av 25.4.2013 og 5.6.2013

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart





Søknaden

Søknad om dispensasjon for innredning av kjøkken og soverom og bruk til beboelse/overnatting er mottatt kommunen 27.9.2012. Supplerende opplysninger er mottatt 26.11.2012. Siden disse søknadene er kompliserte, har det vært påkrevet med en lengre utredning over status for større områder. Dette arbeidet har tatt en del tid, og er bakgrunn for den lange saksbehandlingstiden.

Søknaden gjelder 4 eksisterende sjøbuer på Flekkerøy, gnr. 1 bnr. 608, Alsvika. Det er opplyst at parkeringsplass benyttes i tilknytning til båthavnen foran bodene. Bruksareal per bod er i følge tidligere vedtak ca. 37m².

Foto av de 4 sjøbuene tiltaket gjelder for:



Spesielle forhold/ historikk:

Omsøkte 4 sjøbuer ble i henhold til kommunens arkiver godkjent oppført hhv. (fra vest mot øst) 15.12.1999, 1.2.2001, 31.1.2002 og 17.7.1995(fornytt tillatelse 10.8.1998). Sjøbuene er tilnærmet like i størrelse og utforming. Alle er godkjent med grunnflate for hver bod på 5 x 5 m², og BRA er ca. 37m².

Ingen av tegningene i de vedlagte søknadene viser rombetegnelser, men i 2 av sakene kan det se ut som at det er påført innredning for kjøkken samt rom for toalett/vask. Videre har ingeniørvesenet i Kristiansand kommune den 18.3.2003 gitt dispensasjon for legging av private vann- og avløpsledninger gjennom en kommunal overvannsledning under riksvei 457. Sjøbuene ble trolig i denne sammenheng innredet med bad og kjøkken. Så vidt plan- og bygningsetaten kan finne i kommunens arkiver foreligger ikke godkjente rørleggermeldinger eller godkjenninger etter plan- og bygningsloven for verken utvendig eller innvendig vann- og avløpsanlegg.

Det er den 17.2.2012 gitt tillatelse til oppføring av en ny sjøbod til. Denne er godkjent i samsvar med reguleringsplan og tidligere godkjente sjøbuer.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen gnr. 1 bnr. 608 ligger innenfor reguleringsplan for ALSVIKA BÅTHAVN nr. 1001- 574. Godkjent 1.2.1989. Formål småbåthavn/sjøbuer. Det foreligger ikke egne bestemmelser til planen. Mindre reguleringsendring ble vedtatt 27.4.1989 hvor sjøbuenes plassering og størrelse ble opprettholdt, men antall i rekken økte fra 5 til 6.

Tilgrensede område mot vest er regulert i nyere vedtatt plan. Detaljregulering for Alsvika nord småbåthavn nr. 1001-1290, ikrafttredelsesdato 22.2.2012. Det er regulert turvei rett nord for sjøbodene med atkomst helt inntil den nordligste boden. Turveien er en del av kyststien på Flekkerøy og en viktig atkomst til friluftsområdene på Sildenestangen. Sjøbuene inngår ikke i denne planen.

Dagens reguleringsmessig situasjon:

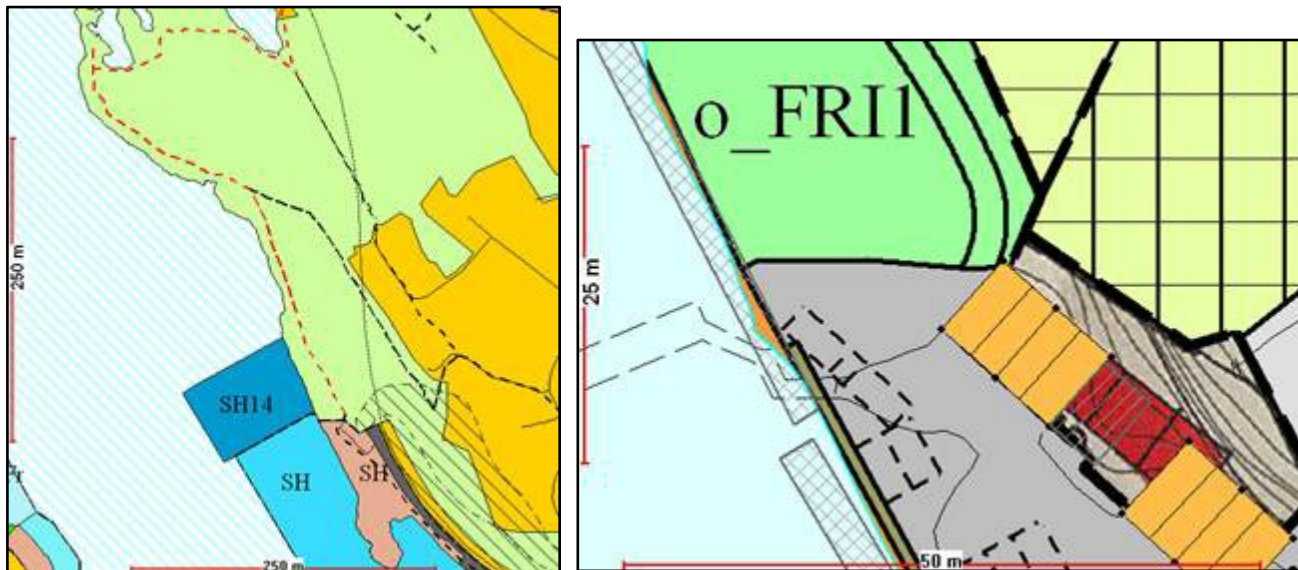


Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune, Statens vegvesen Region Sør, parkvesenet og Kristiansand kommune v / Eiendomsforvalter og leder av småbåthavnkantoret for uttalelse.

Parkvesenet:

Parkvesenet gjør oppmerksom på at det er regulert turvei rett nord for sjøbodene med atkomst helt inntil den nordligste boden. Turveien er en del av kyststien på Flekkerøya, og blir en svært viktig atkomst til friluftsområdene på Sildenestangen:



Det er svært viktig at atkomsten til turvei og området fremtrer som offentlig og tilgjengelig. Ren bruk som sjøboder vurderes som akseptabelt, men vi vurderer det slik at en hyttebruk med vinduer og utgang rett ut i atkomsten til turveien, vil oppleves som privatiserende. Parkvesenet vil derfor sterkt fraråde at det gis dispensasjon til kombinert bruk her, i alle fall for bodene som ligger nærmest atkomsten til turvei.

Vest-Agder fylkeskommune:

Det er ikke mottatt uttalelse.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Søknaden gjelder dispensasjon til kombinert bruk av fire sjøboder på gnr. 1, bnr. 608. Bodene er regulert til sjøboder i reguleringsplanen for Alsvika båthavn, godkjent 01.02.89. Planen åpner opp for seks boder på 5 * 5 meter. Planen sier ikke mer om utforming og bruk av bodene. Bodene grenser til parkeringsplassen for båthavna i Alsvika og rett nord for bodene er det regulert inn en kyststi i reguleringsplanen for Alsvika Nord, godkjent 22.02.12. Stien er atkomst til friområdene på Sildenestangen. Bodene er alle oppført etter 22.02.95, og plan- og bygningsetaten vurderer at bodene ikke kan regnes som historiske sjøboder.

Bodene ligger i et område avsatt til småbåthavn. Vi mener at det er viktig at arealene forbeholdes formål direkte knyttet til båthavna. Normalt vil bygg som er tilrettelagt for opphold og overnatting ha en større privatiserende effekt enn lager. Etter vår vurdering bør boder knyttet til offentlige båthavner kun brukes til lager. Kombinert bruk her vil spesielt være uheldig med tanke på atkomsten til friområdene på Sildenestangen.

Dispensasjon til innredning av de fire bodene vil gi føringer for hvordan eventuelle dispensasjonssøknader vedrørende de to resterende bodene i planen skal behandles. På den måten vil en dispensasjon bidra til å undergrave planen som styringsdokument. Av hensyn til allmenhetens tilgjengelighet til Sildenestangen og bruken av området til offentlig småbåthavn er det uheldig om bodene endres fra lagerbebyggelse til kombinert bruk. Fylkesmannens miljøvernavdeling gir med bakgrunn i allmenhetens interesser kommunen råd om å avslå søknaden. Vi viser i denne forbindelse til pbl § 19-2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Kristiansand kommune v / Eiendomsforvalter og leder av småbåthavnkontoret:

For Kristiansand Eiendoms del er det viktig at arealer utenfor veggliv IKKE blir privatisert. P-arealene til småbåthavna ligger helt inn mot bodene. Det er også stort trykk på p-arealene på sommeren i dag, og dersom endret bruk av bodene øker belastningen på p-arealene, bør en slik endring unngås.

Når det gjelder sikkerhet ifbm. båtopplag, er det slik at lokalt brannvesen hevder det bør være min. 20 meter buffersone mellom båtopplag og boliger/boenheter, (ifbm. brann etc).

Ref. Auglandsbukta og brannen der i 2011. For Alsvigas tilfelle ligger disse bodene helt inn mot opplaget, noe som taler mot å bruksendre disse bodene.

Det er nylig regulert inn turvei mellom og langs bodene. Denne er ikke etablert ennå, men arbeider starter i 2013. Parkvesenet uttaler seg ytterligere om dette.

Statens vegvesen Region sør:

Omsøkte sjøbuer, på vestre side av fjellrygg ved tunnelåpning på fylkesveg 457, ligger med en minste avstand på ca. 15 m fra midten av fylkesveg. Under forutsetning av at det vil bli tilfredsstillende støyforhold, i henhold til MD's veileder T-1442, har vi ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon for kombinert bruk / fritidsboliger med overnatting.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 1.3.2013:

Kombinert bruk av sjøboden er i strid med gjeldende arealformål i reguleringsplanen og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsetaten konkluderte etter en helhetlig vurdering med følgende vedtak:

Søknaden mottatt 27.9.2012 avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter dispensasjon for kombinert bruk/ å innrede kjøkken og soverom for 4 sjøbuer slik det fremgår av miljøverndepartementets vedtak av 21.6.2011.

En imøtekommen av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1001- 574 - ALSVIKA BÅTHAVN, godkjent 1.2.1989 vedr. formål til småbåthavn/sjøbuer, eksisterende bebyggelse. Det foreligger søknad om dispensasjon.

Tiltaket i strid med reguleringsplan og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra aktuell bestemmelse, jfr. plan- og bygningslovens § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Villkårene for å gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for nabovarsling av grunneiere som grenser til eiendommen da vi vurderer at disse ikke blir berørt av tiltaket. Ansvarlig for båthavna som er berørt part samt Statens vegvesen har uttalt seg i saken.

Klage

Vedtaket er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co DA på vegne av tiltakshaverne i brev av 18.3.2013 med utfyllende klage datert 17.6.2013. Plan- og bygningsetatens vedtak er dermed å anse som rettidig påklaget.

Det vises til klagen i sin helhet. Klageanførselene går i hovedsak ut på følgende:

- Klager anfører at det ikke er noen holdbar begrunnelse at sjøbodene er oppført etter at Flekkerøy-planen ble vedtatt. Klager anfører at likhetshensyn kan grunngi dispensasjon i denne saken på grunn av kommunens praksis om å tillate kombinert bruk av "historiske sjøboder". Det anføres videre at bruksendringer til kombinert bruk ikke vil virke ytterligere privatiserende, og at hensynet til allmennhetens ferdsel vil ikke bli skadelidende. Heller ikke bruken av regulert båthavnområde vil berøres negativt av en bruksendring. Klager anfører at en dato som eneste kriterium ikke er et saklig moment for om det skal gis

dispensasjon/bruksendringstillatelse eller ikke. Siden kommunen har etablert en praksis med å tillate bruksendringer av "historiske sjøboder", vil det derfor være usaklig forskjellsbehandling å avslå andre søknader med den begrunnelse at bygningen er oppført etter at Flekkerøyplanen ble vedtatt i 1995.

- Klager anfører at bruksendring ikke vil virke negativt for allmenn ferdsel i området, da sjøbodene grenser til et båthavnområde og det er åpenbart at det er fri ferdsel for allmennheten. Det anføres at da bruken av bygningene ikke kan strekkes ut over grensene til gnr. 608, må den begrenses til innsiden av veggene av bygningene. Ferdselen utenfor vil derfor være uberørt av kombinert bruk.
- Den kombinerte bruk vil være relatert til sommerhalvåret da det ikke er båtopplag og brannvern hensyn vil derfor ikke gjøre utslag på den del av sesongen som plassen brukes til båtopplag.
- Hensyn til likebehandling slik kommunen har etablert praksis om å tillate bruksendring av "historiske sjøboder" må tillegges betydelig vekt. Fordelene er åpenbare og klart større enn ulemperne.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak. Bestemmelsen innebærer at det er reguleringsplanen for ALSVIKA BÅTHAVN av 1.2.1989 som er gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Bruksendring til kombinert bruk/innredning til beboelse er i strid med reguleringsplanens arealformål - sjøbuer. Plan- og bygningsetaten vil presisere at det som er avgjørende for at søknaden må avslås, er at hensynene bak reguleringsplanens arealformål vil bli vesentlig tilsidesatt og at et nødvendig vilkår i pbl. § 19-2 dermed ikke er oppfylt. Det er derfor **ikke** slik som klager hevder, at Plan- og bygningsetaten har lagt avgjørende vekt på dato for når bygget er godkjent/oppført, som er grunnlaget for å gi avslag for bruksendring til kombinert bruk/ å innrede kjøkken og soverom for 4 sjøbuer.

Hensynene reguleringsplanen skal ivareta, samt virkningen av presedens og det ulovfestede likebehandlingsprinsippet innenfor det avgrensede området reguleringsplanen gjelder for, er vurdert i Plan- og bygningsetatens vedtak av 1.3.2013. I tillegg må det tas i betraktning at en eventuell dispensasjon til kombinert bruk innenfor dette området i strid med reguleringsplan, ville gi en uheldig signaleffekt for tilsvarende saker ellers på Flekkerøy.

Vurdering av hva som er tillatt bruk i sjøbuene innenfor reguleringsplanen:

Oppføringen av de 4 sjøbuene er godkjent i samsvar med reguleringsplanen. Siden det ikke foreligger særskilte bestemmelser for sjøbuene i reguleringsplanen, måtte Plan- og bygningsetaten finne hva som lå bak godkjennelsen til oppføring av sjøbod. Vi har gjennomgått all dokumentasjon i kommunens arkiv i reguleringsplansaken samt gjeldende kommuneplan på reguleringsplantidspunktet og dokumentasjon vedlagt byggesakene. Etter det vi kan finne, er det ikke dokumentert hva som er tillatt bruk annet enn at bygningstypen skal være sjøbod.

Med bakgrunn i at kommunens administrasjon skal være lojale ovenfor politiske vedtak ble det vurdert i vedtaket av 1.3.2013, at retningslinjene vedtatt av Kristiansand bystyret den 27.5.1992 var de som lå til grunn ved søknad for den første boden som ble oppført. I disse retningslinjene står følgende definisjon for sjøbu:

Sjøbu/skibbu: Bygning for lagring av fiske- og fangstredskap og mindre båter. Arbeidssted for garnbøting o.l.
Ofte kombinert med funksjoner som båthus eller naust.
Kan ha loftsbjelkelag med arbeidsrom/lagerrom ovenpå.
Tradisjonelt har det ofte knyttet seg et visst sosialt liv til skibbua som arbeidsplass.

Da søker/tiltakshaver i søknad om dispensasjon i tillegg viser til at alle sjøbuene opprinnelig er godkjent med kjøkken og bad, har vi i vedtaket vist til at vi ikke kan finne i kommunens arkiver at det er godkjent innlegging av vann og avløp etter plan- og bygningsloven. Og at utvendig ledningsanlegg først ble godkjent av Ingeniørvesenet i 2003. Bakgrunn for dette var for å avkrefte søkers/tiltakshavers påstand om at fritidsbruk og innredning av kjøkken og toalett/bad var godkjent i opprinnelige vedtak. Så vidt Plan- og bygningsetaten kan se, er det ikke tatt stilling til innredningen i noen av vedtakene for oppføring av sjøbuene. Det står heller ikke noe om at det er tillat annen bruk enn sjøbod. Plan- og bygningsetaten mener derfor at kommunen ikke tok stilling til en slik innredning, da det på søknadstidspunktet ikke var mulig å legge inn vann og avløp, og at godkjent bruk av sjøbuene var forutsatt å være i samsvar med definisjonen i retningslinjene.

Plan- og bygningsetatens konklusjon ble dermed at bruksendring til kombinert bruk/ å innrede kjøkken og soverom for 4 sjøbuer er avhengig av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

For å vurdere om det er grunnlag til å gi dispensasjon er det flere vilkår i loven som må være oppfylt. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ingeniørvesenet v/ avd. for Marked og myndighet har nå i ettertid den 15.5.2013, godkjent ferdigmelding av innvendige og utvendige rørleggerarbeider. Plan- og bygningsetaten anser at vann- og avløpsforholdene nå er tilstrekkelig dokumentert og ivaretatt.

Det kan ellers vises til følgende vurdering i Plan- og bygningsetaten vedtak av 1.3.2013:
Når det gjelder vurdering av likebehandlingsprinsippet, vil en dispensasjon til kombinert bruk være klart presedensgivende for de to siste sjøbuene i samme området. Når en vurderer dette i et helhetlig perspektiv, vil en endret bruk til kombinert formål her virke ytterligere privatiserende. Det er i kommuneplanen avsatt kyststi gjennom området foran sjøbuene til viktige friluftsområder på Sildenestangen. En privatisering vil kunne virke negativt for allmenn ferdsel til området.

Å gi dispensasjon til kombinert bruk i dette området vil undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Søknaden berører forhold som kan gå ut over allmennhetens ferdsel til viktige friområder. Videre er det endelig klarlagt i ny kommunedelplan for Flekkerøy av 2011 at disse sjøbuene ikke ble endret til fritidsbruk. Regionale myndigheter har sagt at dersom et tiltak ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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. Det vises til slutt til uttalelser fra berørte sektormyndigheter hvor både parkvesenet og fylkesmannen er svært negative til dispensasjonssøknaden. I tillegg er Kristiansand kommune v/ Eiendomsforvalter og leder av småbåthavnkontoret bla. skeptisk til endret bruk på grunn av avstanden fra sjøbuene til båtopplaget vedr. brannhensyn.

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak reguleringsplanens arealformål (småbåthavn/sjøboder), samt lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis.

I tillegg vises til at når det foreligger negative uttalelser fra berørte etater og myndigheter, følger det av pbl. § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Klager har anført at da det i 1989 ble regulert sjøboder på denne eiendommen, var det i forbindelse med et erstatningsoppgjør for grunn som ble avstått ved bygging av Flekkerøytunnelen, og den klare forutsetningen var at det skulle bygges sjøboder slik man da forsto dette begrepet på Flekkerøy – et bygg hvor fritidsbruk var en sentral del. Plan- og bygningsetaten bemerker at så lenge det ikke er utarbeidet særskilte bestemmelser som forteller hva som er tillatt bruk av bygningene, må kommunen legge til grunn overordnet plan og eventuelle retningsgivende bestemmelser på vedtakstidspunktet. Det vises derfor til vår konklusjon i avsnitt over.

Plan- og bygningsetaten anser saken tilstrekkelig opplyst, og kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen er blitt tilført vesentlig nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Klagen foreslås derfor ikke tatt til følge og avslag av 1.3.2013 opprettholdes.

Sak 184/13: Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2013

Dato 13. august 2013
Saksnr.: 201200362-44
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2013

Byutviklingsstyret behandlet nye søknader om fartsgrenser og fartsdempende tiltak på buss- og samleveinettet på møte 20.06.2013, sak 140/13. Det ble vedtatt at forslag til nye bussputer kunngjøres og legges ut til høring. Fartsdemperne er kunngjort i Fædrelandsvennen og velforeninger, skoler og transportorganisasjoner/-selskaper er tilskrevet. Vi har mottatt følgende merknader:

E-post av 31.7.13 fra Agder kollektivtrafikk. De har befart stedene med Nettbuss og ønsker følgende endringer:

- Teglverksveien v/stikkvei til Bertesbukta. Det var flere parkerte biler på stedet, og det må skiltes parkering forbudt.
- Justnesskauen v/Havliveien. Foreslått plassering er ved innkjøring til busslomme i begge retninger. Bussputer her vil medføre at bussene må kjøre over putene med ett hjulsett for å komme inntil kantsteinen på stoppet. De foreslår vanlig busshump i stedet for bussputer.
- Vardåsveien v/Nordlia. Det er problematisk med plassering av bussputer i sving, som i dette tilfellet. Plassering bør flyttes ca. 10 meter mot vest, nærmere Haumyrveien.
-

E-post av 7.8.13 fra Søm Gamle vel: Velforeningen ønsker fartsdemperen i Vardåsveien ved Nordlia plassert på østsiden av krysset for å få størst mulig fartsreduksjon ved krysningspunktet for skolebarn og andre.

Brev av 11.8.13 fra Tor Korsmo, Nordheiveien 7: han peker på problemer med å svinge inn i Vardåsveien fra Nordlia mot byen på vinterstid pga stigning i Vardåsveien og foreslår at fartsdemperen legges på østsiden av krysset eller ved kryss med Tommeliten vei.

Våre kommentarer:

Vi foreslår vanlig busshump i Justnesskauen ved Havliveien, og at bussputer i Vardåsveien ved Nordlia flyttes til østsiden av krysset som foreslått av velforening/beboer. Dette siste er klarert med Agder Kollektivtrafikk. Foreslått skilting av p-forbud i Teglverksveien vil bli tatt opp med politiet.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret vedtar nye fartsdempere som vist i nedenstående tabell:

Veinavn	Sted	Tiltak
Vågsbygd ringvei	Auglandslia-Broveien	40 km fartsgrense

Vågsbygd ringvei	Hundebakken	bussputer
Vågsbygd ringvei	Auglandslia	bussputer
Arenfeldts vei	Bernt Holms vei	bussputer
Teglv.vn.-Snorresgt.	Marviksvn.- Østre ringv..	40 km fartsgrense
Teglverksveien	stikkvei til Bertesbukta	bussputer
Teglverksveien	stikkvei til nr. 7-13	bussputer
Østre ringvei	Marviksveien - Snorres gate	40 km fartsgrense
Østre ringvei	Inngang gml. stadion	bussputer
Justnesskauen	Eidet - Havliveien	40 km fartsgrense
Justnesskauen	Fiolveien	bussputer
Justnesskauen	Havliveien	busshump
Vardåsveien	Nordlia	bussputer

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg:
ingen

Sak 185/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.08.2013

Vedlegg

Dvergsnes B - mindre reguleringsendring.pdf

Torvet parkeringsanlegg.pdf

Travparken.pdf

Hamresandveien 86 - 98/6 - klage på avvisningsvedtak

Hamresandveien 86 - 98/6 - klage på avvisningsvedtak

Paulen mindre endring av reguleringsplan.pdf

Ægirs vei 14 - Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven 36 - klagen tas til følge

Arkivsak-dok. 201300003-22
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.08.2013

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.08.2013

- 100/13 Dvergsnes felt B – sørlige del plan nr. 935. Mindre reguleringsendring. Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 08.07.2013. Trykt vedlegg.
- 101/13 Torvet parkeringsplass – endret detaljregulering. Atkomst ved Biblioteket. Plan- og bygningssjefens skriv 05.08.2013. Trykt vedlegg.
- 102/13 Mindre endring av reguleringsplan for Travparken, felt F/K 16, T 1 m.fl. vedtatt 16.01.2013. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 31.07.2013. Trykt vedlegg
- 103/13 GNR. 98 BNR. 6 SNR. 54, Hamresanden 86. Klage på avvisningsvedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 30.07.2013. Trykt vedlegg
- 104/13 GNR. 98 BNR. 6 SNR. 54, Hamresanden 86. Klage på avvisningsvedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 01.08.2013. Trykt vedlegg
- 105/13 Mindre endring av reguleringsplan for Paulen gnr. 2 bnr. 8 m.fl., Flekkerøy, vedtatt 30.05.2007. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 09.08.2013. Trykt vedlegg.
- 106/13 GNR. 152 BNR. 1906, Ægirsvei 14 – fylkesmannens behandling av krav om dekning av saksomkostninger etter forvaltningslovens § 36. Fylkesmannens skriv 29.07.2013. Garveriet Invest AS krav om dekning av saksomkostninger i forbindelse med sak om midlertidig plassering av boligbrakker tas til følge. Garveriet Invest AS tilkjennes dekning av saksomkostninger med kr. 7.250,- inklusiv m.v.a. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær