

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 12-04-2012

Mødedato Torsdag d. 12. april 2012 kl. 09:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.03.2012.....	3
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.....	5
Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 - deling.....	22
Oppnevning av navnekomite 2012-2015.....	27
Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk.....	30
Freyasdalsveien 9 og 11 - detaljreguleringsplan. Offentlig ettersyn.....	40
Vågsbygd ringvei/Broveien. Reguleringsplan. Sluttbehandling.....	46
Grimsvollen 3 - 151/685 - nybygg - klage.....	59
Dronningens gate 34 - 150/45 - prinsippavklaring vedrørende riving av "Arbeideren".....	63
Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav på Flekkerøya.....	67
Klage på avslag - dispensasjon fra kommuneplanens plankrav - dønnestadveien 157.....	73
Prestvikveien 34, 36 mfl. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	79
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012.....	92
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012.....	95

Punkt 65/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

Bilag

Protokoll



Dato: 29.03.2012
Saksnr.: 201200006-25
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.03.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 22.03.2012,

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 66/12: Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Sol- og skyggeanalyse - side 3

Sol- og skyggeanalyse - side 1

Sol- og skyggeanalyser - side 2

Vedlegg 1 Planbeskrivelse

Vedlegg 5 Endringer i planbeskrivelsen

Vedlegg 4 Oppsummering av merknader og adm kommentarer

Vedlegg 3 Konsekvensutredning for alternative forslag

Vedlegg 2 Plankart og bestemmelser



Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 201107372-63
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Tone Iglebæk og Anne Lislevand

Saksgang	Møtedato
Helse og sosialstyret	20.03.2012
Kulturstyret	21.03.2012
Byutviklingsstyret	22.03.2012
Oppvekststyret	27.03.2102
Formannskapet	28.03.2012
Bystyret	25.04.2012

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.

Sammendrag:

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn startet i 2008. Planen var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 6. mai til 17. juni. Planen har fått en positiv mottagelse og har skapt engasjement, særlig knyttet til utviklingen av Vestre Havn og havnestruktur.

Regionplan og kommuneplanen har som målsetting at Kvadraturen som landsdelssenter skal styrkes. Tilrettelegging for arbeidsplasser og flere boliger er svært viktige tema. Videre er satsing på og videreutvikling av byrommene i sentrum og tilrettelegging for aktivitet sentralt. I handlingsprogrammet er det lagt inn et prosjekt der vi skal jobbe med gjennomføring av planen, i nært samarbeid med blant annet næringsliv, gårdeiere og kulturliv.

Fylkeskommunen og Jernbaneverket har reist innsigelser til planen. Jernbaneverkets innsigelser er alle knyttet til arealbruk i Vestre Havn. Fylkeskommunen reiste innsigelse til arealbruken i hele Vestre Havn. Innsigelsene kan ikke behandles før kvalitetssjekk av havnestruktur foreligger og overordnet veinett, inklusiv Havnegata, er mer avklart gjennom pågående regulering. I samråd med formannskapet bestemte rådmannen seg for å dele planen i to. Kvadraturdelen sluttbehandles nå, og havnedelen utsettes. Planen er delt slik at arealene som berører Havnegata og havnestruktur utsettes.

Plankart og bestemmelser er justert etter høringen. Planbeskrivelse er det vanskelig å dele i to fordi føringer, beskrivelser og illustrasjoner viser sammenhengen mellom de to delene. Vi har derfor valgt å rette feil og mangler i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak, og deretter finne en hensiktsmessig løsning for hvordan sy de to delene sammen når Vestre Havn er klar for sluttvedtak.

Øvrige innsigelser er reist av fylkeskommunen og er knyttet til byggehøyder, ivaretagelse av kulturminner, barnehagen på Tangen, kvartal 42, parkering under torvet, tankanlegget på Odderøya og ivaretagelse av kulturminner. Innsigelsen til kvartal 42, parkering under torvene og tankanlegget løses i de respektive reguleringsplanene.

Ikke uventet er det mye diskusjoner knyttet til møne- og gesimshøyder. Administrasjonen fremmet i planen møne- og gesimshøyder på 14,6m og 20,1m for kvartalene langs Markensgate. Unntak var at bebyggelsen som grenser inntil Markens vestsida beholdes som i dag, mens resten av kvartalet kan bygge høyere. Byggehøydene legger til rette for større etasjehøyder og man kan innpasse 4 etasjer med tilbaketrunket 5 etasje. Vinkel på tilbaketrekking er 45 grader. Formannskapet vedtok å høre byggehøyde med 5 etasjer med inntrukket 6 etasje – 60 graders vinkel (avgrenset av Markens, Kristian IV gate, Rådhusgaten og Festningsgaten). Dette gir maksimal gesimshøyde på 18,1m og mønehøyde på 23,6m. Fylkeskonservator har reist innsigelse til dette alternativet.

Et viktig element i høydediskusjonen er forholdet mellom gatebredde og bygningenes høyde i forhold til lys og solforhold. Økning av gesims har betydning for sol på fortauet. Tilpasningen til eksisterende bebyggelse med verneverdi fordi man ikke ønsker store gavler mot den lavere bebyggelsen. Med 60 graders vinkel blir de tilbaketrunkne etasjene veldig synlige fra gaten. Rådmannen anbefaler at administrasjonens forslag til byggehøyder vedtas. Innsigelsen imøtekommes.

I planforslaget er det vist to nye barnehager. Barnehagen som er foreslått lokalisert ved Tangen videregående skole er en oppfølging av bystyrevedtak for reguleringsplan for Tangen. Oppvekstsektoren mener man ikke har behov for denne barnehagen. Innsigelsen foreslås derfor imøtekommet. Den andre barnehagen er foreslått lokalisert på «vaskeritomta». Dette er en erstatning for barnehagen på Ferjefjellet. Med den nye lokaliseringen kan man lage et større oppvekstsenter med Tordenskjoldsgate skole og barnehage ved siden av hverandre. Planforslaget legger også til rette for utvidelse av skoletomta, som er svært liten, og for å ta høyde for eventuell utvidelse av skolen på lang sikt. Utvidelsen innebærer at kommunen må kjøpe private boliger. Det foreligger protester fra 2 av familiene som bor der.

Svært sent i arbeidet med saksinnstillingen kom det tilbakemelding fra fylkeskonservator vedrørende innsigelsen knyttet til kulturmiljø. Fylkeskonservator har avmerket 103 bygg som han mener bør legges inn i temakart bevaring. I og med at dette kom så sent at det ikke har vært mulig å gjøre en faglig vurdering av byggene. Temakart bevaring bygger på kulturminnevernplanen fra 1990. Rådmannen foreslår at det gjøres en revisjon av kulturminnevernplanen og at byggene vurderes i denne sammenheng. Dette avklares før sluttbehandling i bystyret om dette er en løsning som medfører at innsigelsen kan trekkes. Med rådmannens forslag til håndtering av innsigelser kan planen egengodkjennes.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, med planbeskrivelse for hele planområdet (merket som høringsforslag), plankart A og B sist revidert 01.03.12, og bestemmelser datert 01.03.12.
2. Planen deles i to. Innsigelser fremmet av Jernbaneverket og Vest-Agder fylkeskommune, som gjelder arealbruk i Vestre Havn, håndteres når del 2 fremmes for behandling.
3. For områder som er utlagt til offentlig ettersyn i to alternativer vedtas følgende:
 - a. Kongensgate 15 (St. Josefs sykehjem) som sentrumsformål
 - b. Gravane og parkering ved Sjøhuset som samferdsel
 - c. Langfeldts allmenning uten utfylling i båthavna
 - d. Bevaring av trehusrekken i kvartal 2
 - e. Administrasjonens forslag til byggehøyder i kvartalene 9, 15 og 21

- f. Administrasjonens forslag til byggehøyder i kvartalene 1, 2, 7, 8, 13, 14, 19, 25, 26 og 37.
 - g. Tilbaketrekking og takvinkel er 45 grader.
 - h. Murbyplanens byggehøyder gjelder foran kommunedelplanens ved motstrid.
- 4. Innsigelsen fra Vest-Agder fylkeskommune imøtekommes når det gjelder byggehøyder, barnehagen på Tangen og ivaretagelse av kulturminner.
 - 5. Endringer i tekst og illustrasjoner/temakart slik de fremkommer av vedlegg 5 vedtas og innarbeides i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

- Trykte vedlegg:
- 1. Planbeskrivelsen slik den var utlagt på høring
 - 2. Plankart A og B sist revidert 01.03.12 og bestemmelser sist revidert 01.03.12
 - 3. Konsekvensutredning for alternative forslag
 - 4. Oppsummerte merknader med administrasjonens vurdering
 - 5. Endringer i tekst, illustrasjoner og tematkart
 - 6. Formannskapetets vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter

Bakgrunn for saken :

PLANPROSESSEN

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med en tverrsektoriell prosjektgruppe. Kommunedelplanen er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i kommuneplanen 2011-2022. Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram (Bystyret 20.01.2010).

I arbeidet med kommunedelplanen har det vært stort fokus på å skape en felles forståelse for Kvadtraturens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for. Formannskapet og byutviklingsstyret har deltatt på et fellesseminar med Kvadraturplanen som tema, og det er holdt flere orienteringer om planarbeidet. Prosjektgruppen har arrangert to byplan- kaféer for å diskutere byliv. Kristiansand har hatt besøk av studenter fra Norges Tekniske og Naturvitenskapelige Universitet (NTNU) og Universitetet for Miljø og Biovitenskap (UMB) som har jobbet med problemstillinger knyttet til sentrumsplanen. Prosjektgruppen laget en utstilling på torvet og biblioteket av studentarbeidene. Videre har det vært jevnlig møter med næringsforeningen og velforeninger i byen.

Planforslaget har fokus på å synliggjøre Kvadtraturens utfordringer og muligheter for utvikling. Forslaget har derfor en tyngre vektlegging av beskrivelser av ønsket utvikling og forslag til tiltak. Planforslaget fokuserer blant annet på tilrettelegging for aktivitet, trekke folk til sentrum og tiltak som kan bidra til å oppnå de ønskede effektene. Særlig viktig er tiltak som stimulerer til handel, etablering av kontorvirksomhet og økt fokus på betydningen av å ha gode byrom. Planen synliggjør behovet for en tett oppfølging fra kommunens side både som aktør og eiendomsbesitter.

Kvadtraturens utvikling er viktig for byen, men også for hele landsdelen. Å styrke Kvadraturen som landsdelens hovedstad er definert som hovedmålsettinger i kommuneplanen, regionplan for Agder og regional plan for Kristiansandsregionen. Å finne den rette balansen mellom vern og utvikling, ivaretagelse av identitet og særpreg i den opprinnelige Kvadraturen, er kanskje det vanskeligste elementet i diskusjonen om styrking av landsdelssenteret.

Det har vært en stor satsing på nybygging fra det offentlige side, noe som er tydelig i bybildet i dag - Kilden er åpnet, Rådhuskvartalet og Akvarama er under bygging. Også de private investorene er synlige i dette bildet, ikke bare ved planlegging av store nye utbyggingsprosjekter i randsonen, men også via samarbeidet i Akvarama, utbygging av kvartaler, opprusting av hoteller og forretningsbygg.

PLANFORSLAGET

Planen består av en planbeskrivelse med konsekvensutredning, bestemmelser og plankart. Det er laget to plankart:

- Plankart A: Arealbruk
- Plankart B: Reguleringsplaner som videreføres og krav til samlet plan for flere eiendommer

Planforslaget har samme detaljering som gjeldende plan, det vil si at kvartalene har samme formål (bolig, bebyggelse og anlegg eller sentrumsbebyggelse). Unntakene er sykehjem, tinghuset, fylkeshuset, offentlige skoler, Samfundet skole, kulturbygg og domkirken som er vist som kun tjenesteyting. I sentrumsbebyggelse inngår forretning, kontor, hotell, bolig, offentlig og privat tjenesteyting, parkering og grøntarealer til boliger. I enkelte kvartaler begrenses dette noe, slik det fremgår av tabell side 14-15 i planheftet.

Alle reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er vedtatt innenfor planområdet gjelder fortsatt. Kommunedelplanen vil ikke overstyre disse. Planforslagets bestemmelser og

arealbruk vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner og ved byggesaker i uregulerte områder.

I beskrivelsen vil man kjenne igjen mange beskrivelser fra tidligere plan. Det er fordi store deler av Kvadraturen er regulert, er under regulering eller kommuneplanen har avklart arealbruken. Av den grunn er det få områder som skal konsekvensutredes.

For enkelte områder var det utlagt to alternativer for arealbruk, byggehøyder og gatebruk (hovedalternativet i plankartet, bestemmelsene og alternative planforslag i planbeskrivelsen) til offentlig ettersyn.

De viktigste endringene fra gjeldende Kvadraturplan:

- Gjeldende Kvadraturplan består av to deler, byutvikling og gatebruk. Gatebruk har i for liten grad vært forankret i planen, og er nå innlemmet i byutvikling.
- Planen legger til rette for utvidelse av skoletomta på Tordenskjoldsgate skole. Dette gjøres for å sikre mer uteareal for skolen og ta høyde for mulig fremtidig vekst i et langsiktig perspektiv.
- Nye barnehage foreslås lokalisert på "vaskeritomta" ved Tordenskjoldsgate skole.
- Kontorlokaler lokaliseres primært til handelsstrøket (city), på grunn av nærhet til parkering, buss og restaurant, servering og handel.
- Det åpnes opp for å gjenbygge indre gårdsrom i flere etasjer, i kvartalene langs Markensgate for å kunne etablere større sammenhengende kontorflater.
- Mer aktivitet i sentrum har medført mer konflikter mellom beboere og byliv. Det innføres derfor en sone hvor det ikke etableres flere boliger, for å minimere konflikter, på lang sikt.
- Byggehøyder (møne/gesims) økes med 1,1 m i kvartalene langs Markensgate.

INNSPILL OG HØRINGSUTTALELSER

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn/høring i perioden 6. mai til 17. juni. Det kom inn 61 uttalelser.

Planforslaget har fått en positiv mottakelse og har skapt engasjement i form av innlegg i avisen, i møter med administrasjonen og som konkrete innspill, som denne 3D-modellen fra Næringsforeningen og fotomontasjer fra Hillcon AS, som er vist på skissene under.



Omtale i Fædrelandsvennen 11.06.11



Innspill fra Kristiansand Næringsforening

5. Ikke tilfredsstillende ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø i Kvadraturen og Østre Havn.
 - a. Manglende hensynssone kulturmiljø: Kartet må vise bevaring av gateløp, helhetlige miljøer som trehusrekken i kvartal 5, i posebyen vurdere å ta med i kvartalenes indre, Wergelandsparken, Stener-Heyerdalsparken, Gravanekanalene, kvartaler.
 - b. Mangelfullt temakartgrunnlag for å kunne ivareta helhetlige kulturmiljøer: Legge inn kulturminner i Vestre Havn. Kai 6 spesielt viktig.
6. Tankanlegget på Odderøya: Omdisponering av tankanlegget kan ikke skje før nødvendig utredning av konsekvenser og avklaring har skjedd: Konsekvenser for nedleggelse av Havneanlegget er ikke belyst. Kommunen må avklare det fremtidige behovet for tankanlegget samt hvordan tilførsel av drivstoff med mer til sjø- og landbaserte kunder skal løses.
7. Omdisponering av grøntareal ved Tangen videregående skole til barnehageformål
 - a. Felles grønt skal være for boliger og skolen. Skolen har lite utearealer, og trenger derfor dette utearealet.
 - b. Økonomienheten er negativ til forslaget fordi skolen mister muligheten til å utvide skolegården. Koblingen med elever fra videregående og barnehagebarn på felles utearealer er uheldig, trafikk avvikling blir en utfordring fordi levering av barn med bil skjer samtidig som elevene ankommer skolen på moped. Kolliderer med varelevering.
8. Alternative planforslag må konsekvensutredes og utfyllende bestemmelser må kvalitetssikres før planen vedtas.

Jernbaneverket:

9. Behov for areal for hensetting av tog på Kristiansand stasjon og på Langemyr godsterminal.
10. Ny Havnegate kommer i konflikt med jernbaneverkets planlagte utnyttning av området.
11. Muligheten for å gjenoppta ferdselen på havnesporet ned til ferjekaien vurderes. Jernbanesporet til Caledonien og Xstrata må vises med linjesymbol for bane.
12. Jernbaneverkets areal på Kristiansand stasjon må vises som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- bane.

Innsigelser som utsettes:

Behandling av alle punktene i innsigelsen til jernbaneverket og punkt 1 i innsigelsen til fylkeskommunen utsettes. Området som strekker seg fra Euroterminalen via E39, ferje- og ny containerhavn og ned til Hans Johnsenbygget har for mange funksjoner på et for lite areal. Både Havnevesenet, Statens Vegvesen og Jernbaneverket utarbeider reguleringsplaner for "sine" arealer. Eneste mulighet for å finne de gode løsningene er at alle samferdselsmyndigheter samordner planleggingen, og at kommunen som planmyndighet leder koordineringen.

Ved behandling av kystverkets innsigelse til kommuneplanen vedtok bystyret at havnestrukturen skal kvalitetssikres. Gjeldende havnestruktur ble vedtatt av bystyret i 2003.

Sentrale oppgaver i kvalitetssikringen er:

- Gjennomgang av tidligere forutsetninger, (kostnader for nyetablering, verdi frigjorte arealer, godsutvikling, arealbehov, samlokalisering med jernbane, betydningen av lokalisering nær Elkem og Xstrata).
- Lokalisering av tankanlegg. Hvilke muligheter finnes for å utvikle KMV-området for å tilfredsstille arealbehov?
- Finnes det muligheter for arealmessig samordning av arealene på KMV-området og tilstøtende arealer på Xstrata?
- Hvordan påvirker ulike forutsetninger om framtidig rutetilbud behov for jernbanespor i tilknytning til Kristiansand jernbanestasjon?

Pågående planprosesser:

Jernbaneverket

Hovedplan for Jernbanestasjonen.

Planarbeid startet 2012.

Kristiansand kommune /By- og samfunnsenheten

Kvalitetssikring Havnestruktur.

Forventes slutført desember 2012.

Kristiansand kommune v/Havnevesenet

Områderegulering for ny containerhavn

Planarbeid startet.

Statens Vegvesen

Regulering Gartnerløkka og Havnegate

Reguleringsplan igangsettes 2012.

Konklusjon: Inntil man har fått vedtatt konseptvalgutredningen, kommet lenger i arbeidet med hovedplan for jernbanestasjonen og kvalitetssikring av havnestrukturen er det vanskelig å løse innsigelsene. Planen deles derfor i to deler. Innsigelsene Vestre Havn behandles når denne delen av planen fremmes for vedtak mot slutten av 2012. Denne løsningen er akseptert av fylkeskommunen og Jernbaneverket.

Områder som unntas for rettsvirkning i kommunedelplanen:

Punkt 2, 3 og 6: Torvene, kvartal 42 og tankanlegget på Odderøya. Det er avklart med fylkeskommunen at innsigelsene som også gjelder reguleringsplaner som har vært på høring, løses i reguleringsplanene. I kommunedelplanen løses dette på følgende måte: Alternativt forslag til kvartal 42 tas ut av planbeskrivelsen. Bestemmelsen om parkering under torvene tas ut og området ved tankanlegget tas ut av plankartet.

Vurdering av øvrige innsigelser

Innsigelsens punkt 4 vedrørende byggehøyder:

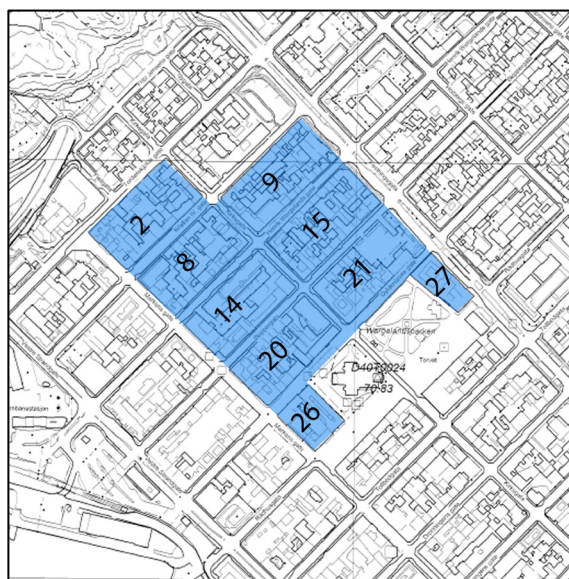
Formannskapet vedtok følgende da planen ble utlagt til offentlig ettersyn:

«Det høres byggehøyde med 5 etasjer med inntrukket 6 etasje – 60 graders vinkel - mot Markens i de såkalte "City-kvartalene" (Kristian IV gate til Rådhusgaten) mot nord/øst til Festningsgaten.

Coteangivelser møne og gesims justeres i henhold til dette, og legges inn i høringsrunden. For å møte behov for økte byggehøyder begrunnet i nye tekniske forskrifter samt plass til ventilasjon, justeres etasjehøyder med inntil 1,1 meter.

Kvartal 2 høres som de andre city-kvartalene»

Dette tilsvarer gesimshøyde på 18,1m og mønehøyde på 23,6m.



I planbeskrivelsen er vedtaket referert feil, men fylkeskonservator har reist innsigelse til 5 etasjer med inntrukket 6 etasje med 60 graders vinkel. Kartet over viser hvilke kvartaler dette gjelder. Begrunnelsen for innsigelsen er at byggehøydene er i strid med renessansebyens intensjoner. Fylkeskommunen har ikke ville utdype begrunnelsen ytterligere.

Renessanseplanen (den opprinnelige byplanen for Kvadraturen) har ingen bestemmelser om høyder. Det finnes andre tilsvarende Kvadraturer med flere etasjer enn det er i Kristiansand. Et karaktertrekk som er helt sentralt for Kvadraturen i Kristiansand er at den har en noenlunde lik høyde i de ulike delområdene. Det er en kvalitet som bør tas vare på. Et annet viktig element i høydediskusjonen er forholdet mellom gatebredde og bygningenes høyde i forhold til lys og solforhold. Økning av gesims har betydning for sol på fortauet. Til slutt kommer en vurdering knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse med verneverdi. Dette er viktig fordi man ikke ønsker store gavler mot den lavere bebyggelsen.

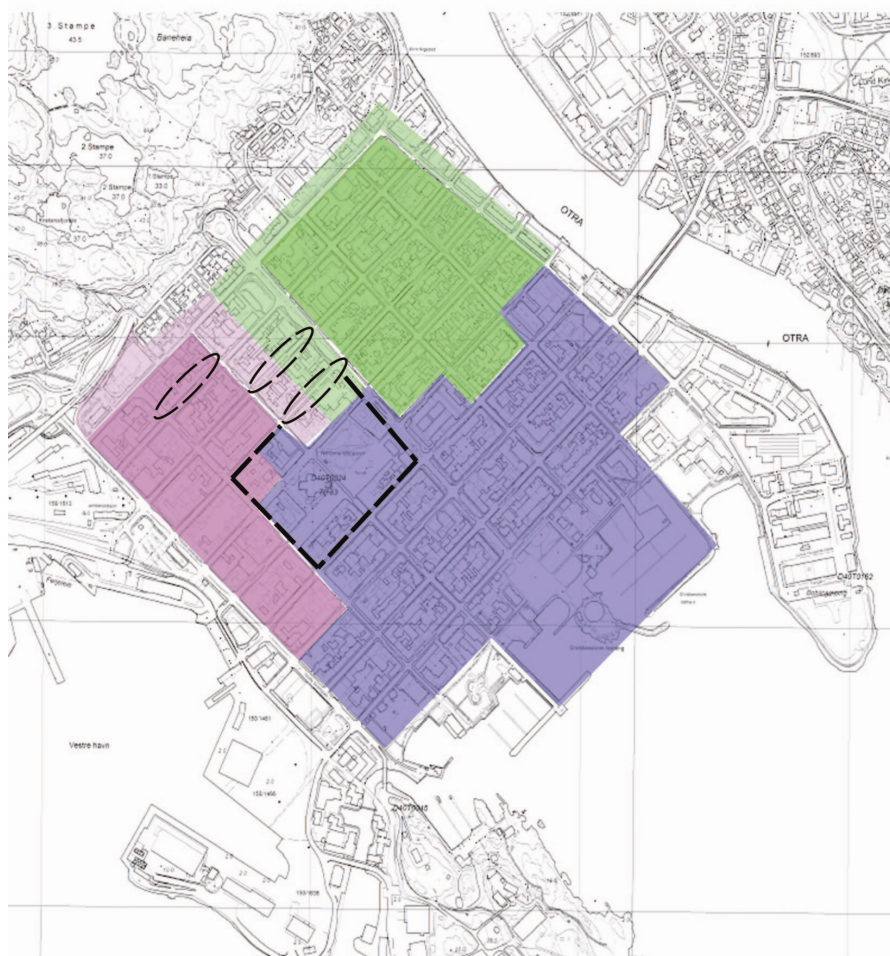
Denne høydediskusjonen har vi hatt i flere reguleringssaker de siste årene. På Markensgate 30 (Sønnikbygget) har man åpnet for å bygge 4 etasjer med tilbaketrukket 5 og 6 etasje med 60 graders vinkel. Med 60 graders vinkel blir de tilbaketrukne etasjene veldig synlige fra gaten. Nabobygget kan bygges med en ekstra etasje, men til tross for det blir overgangen skjemmende og bygget fremstår som ruvende.



Begrunnelsen for administrasjonens foreslåtte byggehøyder er basert på en tenking rundt strøkene som tegner seg i Kvadraturen.

Domkirken er det sentrale punkt i byen. Kirken skal være det bygget som rager høyest og skal fremstå som et landemerke i bybildet. Torvene har en like stor verdi som samlingspunkt, og er byens hjerte. Bebyggelsen rundt Domkirken og torvene må derfor sees i denne kontekst først, deretter som en del av city. City er det strøket der vi tillater en økt utnyttelse og byggehøyder for å legge til rette for vekst og utvikling. Fra city vil det være naturlig å ha en nedtrapping mot Posebyen, som har en gjennomgående lav bebyggelse. Figuren på neste side er oppsummering av strøkstenkingen.

KARAKTERISTISKE STRØK I KVADRATUREN



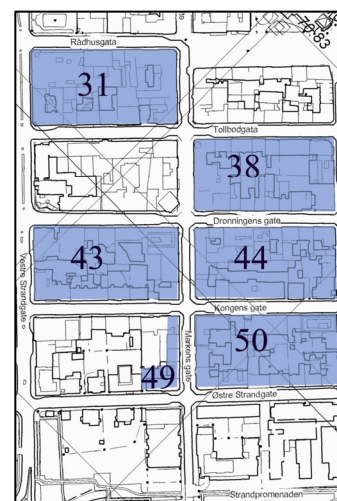
- | | | | |
|---|-----------------------|---|---|
|  | Murbyen |  | Domkirkekatedralen med med nærmeste influensområde |
|  | Handelsstrøk |  | Gate- og bygningsmiljø med verdifull skala og miljøkvaliteter, til dels verneverdig |
|  | Randsone handelsstrøk | | |
|  | Posebyen | | |
|  | Randsone Posebyen | | |

Administrasjonen har foreslått at kvartalene som grenser mot Posebyen (9, 15 og 21) beholdes som i dag i forhold til byggehøyder for å ivareta overgangen mot Posebyen. Formannskapet har tatt med disse kvartalene i city-delen og åpnet opp for 6 etasjer.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler at administrasjonens forslag til byggehøyder legges til grunn. Innsigelsen imøtekommes.

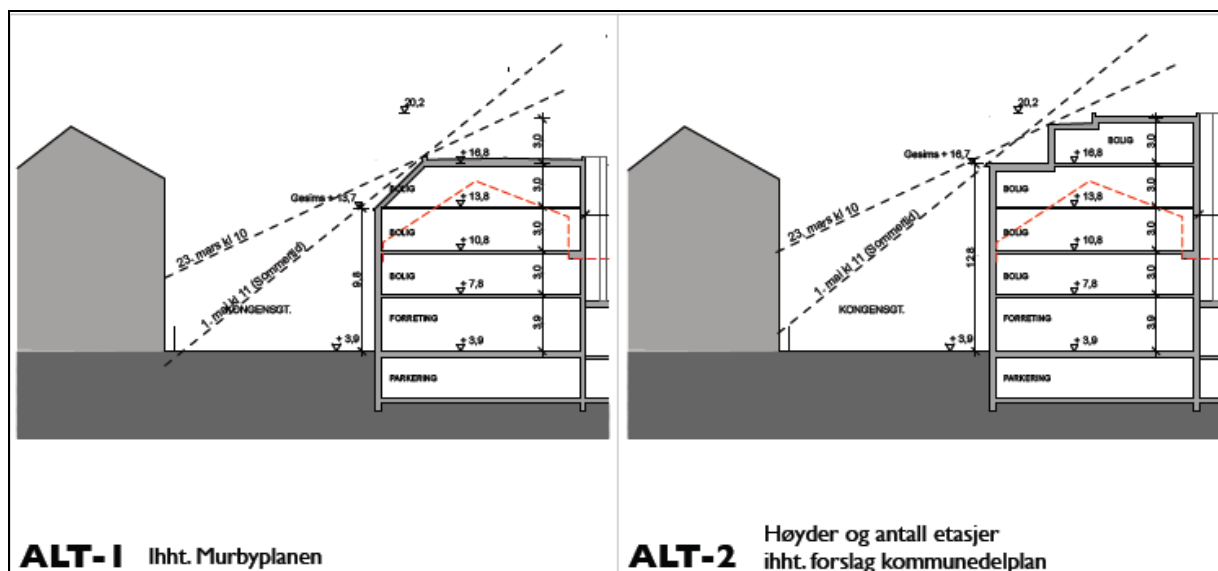
Varsel om innsigelse: Fylkeskommunen har varslet at de forbeholder seg retten til å reise innsigelse i reguleringssaker der kommunedelplanen åpner for større byggehøyder enn reguleringsplan for Murbyen (vist på kartet til høyre). Dette gjelder kvartalene 31, 38, 43, 44, 49 og 50.

Ved utarbeidelse av kommunedelplanen har det skjedd en feil. Planen åpner opp for høyere byggehøyder enn Murbyplanen. Murbyplanen gjelder foran kommunedelplanen, men ved ny regulering inntreffer nye bestemmelser. To av byggene som



grenser til Markensgate er regulert i Murbyplanen, men de har ingen verneverdi, og eierne ønsker nå å rive og bygge nytt.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for kvartal 49 er det laget illustrasjoner som viser effekten av å bygge høyere. I disse illustrasjonene ser vi tydelig at den økningen kommunedelplanen har åpnet for har en helt klar betydning for sol på fortauet. Videre bryter de høydene som KDPL har åpnet, prinsippet om å holde byggehøydene nede på (sør)vestsiden av Markensgate.



Figur: Kvartal 49, forskjellen mellom kommunedelplanen og Murbyplanen.

Sett i lys av kommunalutvalgets føringer for planarbeidet kan det virke urimelig at kommunen skal kunne øke byggehøydene, mens privatpersoner ikke skal få den samme muligheten i samme kvartalet. Det er tre mulige løsninger:

1. Høydene i Murbyplanen følges av hensyn til sol på fortau i Markensgate og prinsippet om å holde bebyggelsen langs sør-vest siden av Markensgate lavere. Man unngår fremtidige innsigelser.
2. Byggehøydene i planforslaget beholdes. Områderegulering kan fremmes i tråd med kommunedelplanen.
3. Byggehøydene tas ut av kommunedelplanen og man overlater til områdereguleringsplanen å avgjøre høyder.

Konklusjon: Rådmannen anbefaler alternativ 1, dvs at Murbyplanen gjelder foran kommunedelplanen i kvartalene 31, 38, 43, 44, 49 og 50.

Punkt 5 - ivaretagelse av kulturminner

I kommuneplanen er det lagt en hensynssone kulturmiljø på hele Kvadraturen.

Fylkeskommunen mener man må videreføre hensynssone kulturmiljø i denne planen. Videre må temakart bevaring vise bevaring av gateløp, helhetlige miljøer som trehusrekken i kvartal 5, vurdere å ta med i kvartalenes indre, Wergelandsparken, Stener-Heyerdalsparken og Gravanekanalene. Videre må kulturminner i Vestre Havn legges inn. Kai 6 er spesielt viktig.

Det er lagt en hensynssone kulturmiljø i plankartet på den opprinnelige Kvadraturen. Til hensynssonen er det laget en retningslinje som ivaretar kulturminner. Temakartet er oppdatert (vedlegg 5). Med dette trodde rådmannen at innsigelsen var imøtekommet. Svært sent i arbeidet med saksinnstillingen kom det tilbakemelding fra fylkeskonservator vedrørende innsigelsen knyttet til kulturmiljø. Fylkeskonservator har avmerket 103 bygg som han mener bør legges inn i temakart bevaring. I og med at dette kom så sent at det ikke har

vært mulig å gjøre en faglig vurdering av byggene. Temakart bevaring bygger på kulturminnevernplanen fra 1990. Rådmannen foreslår at det gjøres en revisjon av kulturminnevernplanen og at byggene vurderes i denne sammenheng. Dette avklares før sluttbehandling i bystyret om dette er en løsning som medfører at innsigelsen kan trekkes.

Retningslinje kulturmiljø

Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Punkt 7 - barnehage på Tangen

Bystyret vedtok at det skal innpasses en barnehage på Tangen. Fylkeskommunen har reist innsigelse til løsningen med felles uteareal for barnehage og skolen. Oppvekstsektoren vurderer at det ikke er behov for barnehagen. Innsigelsen imøtekommes. Det betyr at det ikke blir etablert barnehage på Tangen.

Punkt 8 - konsekvensutredning av alternative planforslag

Innsigelsen er imøtekommet ved at konsekvensutredning er skrevet. Se vedlegg 3.

Oppsummering håndtering av innsigelser:

Myndighet	Innsigelse	Håndtering
Vest-Agder fylkeskommune	1. Arealutviklingen i Vestre Havn	Utsettes
	2. Parkeringsanlegg under torvene	Løses i reguleringsplan
	3. Kvartal 42	Løses i reguleringsplan
	4. Inntrukket 6. etasje	Imøtekommes
	5. Kulturminner – temakart og hensynssone	Imøtekommes
	6. Tankanlegg Odderøya	Løses i reguleringsplan
	7. Barnehage på Tangen	Imøtekommes
	8. Konsekvensutredning alternative planforslag	Imøtekommes
Jernbaneverket	9. Hensettingsspor	Utsettes
	10. Havnegata	Utsettes
	11. Havnespor til ferjekaia, opprettholde dagens havnespor til containerhavna	Utsettes
	12. Arealformål på jernbanestasjonen	Utsettes

Utdrag av andre viktige innspill

Her gis en oppsummering av andre sentrale innspill til planen. I vedlegg 4 er det en komplett oppsummering av innkomne merknader med administrasjonens vurdering.

Utvidelse av skoletomta til Tordenskjoldsgate skole

Planforslaget åpner opp for utvidelse av skoletomta. Dette innebærer innløsning av private boliger. To av eierne protesterer, og ønsker å bli boende. Boligene har en flott beliggenhet med hage mot Baneheia. Tordenskjoldsgate skole har nå 144 elever. Det har vært mye diskusjon rundt Tordenskjoldsgate skole – om den skal være der eller ikke. Desember 2010 vedtok bystyret i skolestruktursaken at Todda skal opprettholdes. Det har vært en stor boligbygging i Kvadraturen de siste ti årene. Transformasjonsområdene i Kvadraturen randsoner utgjør arealmessig 2/3 av Kvadraturens arealer. Med en høy boligandel kan vi stå

overfor en dobling av bosatte i Kvadraturen som er på omkring 5800. Til tross for utbyggingen har elevtallet holdt seg lavt og stabilt i Kvadraturen. I andre byer har man sett at flere barnefamilier bosetter seg i sentrum. Det kan også skje i Kristiansand, men har ikke skjedd ennå. Rådmannen mener det er viktig å tenke langsiktig og legge til rette for at skolen kan utvides ved behov. En annen viktig grunn til utvidelsen av skoletomta er at den er på 4 daa. Vanligvis er en skoletomt 25 daa. Det er ikke realistisk å få en skolegård av normal størrelse på grunn av den arealknappheten som er i en by. Med utvidelsen som det her legges til rette for, kan skoletomta sammen med en barnehage på vaskeritomta gi et flott oppvekstsenter for Kvadraturen. Kommunen må være parat til å kjøpe eiendommene raskt dersom grunneierne ønsker det.

Bevaring av trehusbebyggelse i kvartal 2

Fylkeskommunen gir sterkt faglig råd om å opprettholde husrekken i Kristian IV gate i kvartal 2 (mellom Markens gate og Kirkegata). Planen er lagt ut i to alternativer. I hovedalternativet er det åpnet opp for nybygging i vestre del av Kvartalet. Østre delen er vurdert som bevaringsverdig. I alternativt forslag er hele trehusrekken i Kristian IV gate i dette kvartalet bevart. Administrasjonen mener byggene ikke har en høy bevaringsverdig, men de har en verdi for gatemiljøet. Fylkeskommunen mener at ombygde eldre bebyggelse kan tilbakeføres og man kan opprettholde gatas "miljøverdi". De får støtte fra Byselskapet som fremhever at dette er det eneste kvartalet vest for Festningsgata som er intakt.

Grunneierne protesterer på bevaringsalternativet og mener det vil stoppe utviklingen av kvartalet. I administrasjonens vurdering av kvartalet ble det vektlagt at gjeldende kommunedelfplan åpner for riving og nybygging, og mente derfor at det ville være vanskelig å trekke byggehjemmelen tilbake etter så lang tid. Sett i lys av at rådmannen ønsker å beholde skalaen og miljøet i kvartalene i 9, 15 og 21, bør kvartalet vurderes på samme måte. Rådmannen anbefaler derfor at trehusrekken bevares.

Etasjehøyder og total byggehøyde

Etasjehøyder brukes ikke lenger som en parameter for å styre byggehøyder, men brukes i vår planbeskrivelse for å synliggjøre hvor mange etasjer man kan etablere innenfor den gitte rammen (maksimal møne- og gesimshøyde). KNAS, Næringsforeningen og gårdeierforeningen ber om at møne- og gesimshøyde økes med 2,7 meter: dvs. at gesimshøyde økes fra 14,6m til 17,3m og mønehøyde økes fra 20,1m til 24,6m.

Begrunnelsen de gir er at det kreves høyere etasjer for å tilfredsstille nye krav til energi i teknisk forskrift (TEK 10). De etasjehøyder som ligger i planforslaget dekker kravene i TEK 10, i tillegg til at det er lagt inn en økning for å gi mer luftige og romslige forretnings- og kontorlokaler. Kravet i Tek 10 er en etasjehøyde på 3,2 (2,7 meter pluss 0,5 m etasjeskille). Etasjehøydene i planforslaget er samme som etasjehøydene i Sandens. I tillegg er den "øverste etasjen" 5,5 m i vårt forslag hvilket betyr at man har 2 meter å justere med dersom man ønsker noe høyere etasjehøyder. I planforslaget er det lagt til rette for en høy forretningsetasje og kontor i resterende etasjer. Næringsforeningen og gårdeierforeningen ber om to forretningsetasjer med høyere takhøyde enn i Sandens. Rådmannen tror ikke det er realistisk å få forretninger i to etasjer i hele city-området, og mener dette prinsippet må veies opp mot kvaliteten på utearealer. Videre vil man se at overgangen mot bevaringsverdig bebyggelse blir en stor utfordring (eks Sønnikbygget). Finregner man optimaliserer byggehøydene som foreslås av grunneierne, vil resultatet kunne bli at man får lagt inn ytterligere en etasje.

Rådmannen foreslår at møne og gesimshøyder anbefales opprettholdt som i planforslaget. Strekker man strikken for langt ender man opp med å ødelegge de kvalitetene som ligger i byen gater og rom, som er byens største fortrinn i forhold til næringsparker. Det handler om å finne den rette balansen mellom vern og utvikling, ivaretagelse av identitet og særpreg i den opprinnelige Kvadraturen, og er kanskje det vanskeligste elementet i diskusjonen om styrking av Kvadraturen.

Krav til uteareal for bolig og parkering

Gårdeierforeningen, KNAS og Næringsforeningen for Kristiansandsregionene har et samlet syn på denne problemstillingen - de mener at kravene er for strenge. Dette syn ble også fremført i kommuneplanen. Det er et ønske om å differensiere kravet til utearealer mer og ha et større skjønn ved fastsettelse, eksemplifisert ved at kravet bortfaller for boliger under 30 m². (aktuell størrelse på studentboliger) og at kravet settes i forhold til stedlige hensyn i den enkelte sak. Videre må det ikke legges restriksjoner på parkeringskjellere i nybygg. Man bør heller reservere deler av anlegget for offentlig parkering for å sikre handelsparkeringen.

Ved endring av parkeringskrav ble næringens ønske om et mer likeverdig krav i Sørlandsparken og Kvadraturen vektlagt. Det er derfor innført maksimumskrav for parkering, og frikjøpsordningen ble fjernet. Parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen er nå slik:

	Sone sentrum	Mellom sone	Ytre sone
Kontor	1 pr 100m ²	1 pr 100m ²	1 pr 100m ²
Forretning	1 pr 100m ²	3-5 100 m ²	3-5 pr 100 m ²

Et parkeringskrav på 1 pr 100 m² betyr at man har en dekning på ca 1 plass pr. 3 ansatte. Reisemiddelfordelingen i Kvadraturen er slik: Ca 30 % går, sykler eller tar buss og ca 70 % kjører egen bil (i denne oppstillingen er også bosatte medregnet). Kvadraturen er det mest tilgjengelige sted for gående/syklende og med buss. Kravet er tilpasset dette, og er likt med andre større byer.

Et par regneksempler:

- Sandens (kvartal 38) har totalt bruksareal på 36 000 m². Halvdelen av dette er kontor og den andre halvdelen forretning. Det bygget 180 parkeringsplasser, hvilket er ½ plass pr 100 m². Det betyr at med dagens bestemmelser kunne parkeringen dobles.
- Kvartal 14 (Mjålandbygget, Dalangården med mer) har ved endt utbygging et totalt bruksareal på ca 41 000 m² bruksareal. Det er planlagt å bygge 330 plasser. I henhold til vedtektene kan det bygges 410 plasser.

Dersom man hadde beholdt frikjøpsordningen og minimumskrav ville sum for frikjøp i kvartal 38 kommet på 3,62 millioner og for kvartal 14 1,66 millioner. Basert på disse eksemplene er det vanskelig å forstå hvorfor kravet som er satt i kommuneplanen er urimelig for Kvadraturen og medføre store begrensninger.

I Kvadraturene med nære randsone, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal, være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m². Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan. Kravet vurderes konkret i hver regulering basert på stedlige forhold og prosjektet som planlegges. I enkelte planer i mellomsonen har man akseptert reduserte krav. Krav til utearealer for bolig er det samme som det har vært i Kvadraturen i 12 år. Det har ikke stanset utbyggingen. Det anbefales opprettholdt, fordi det handler om å skape gode bomiljø, også i sentrum.

Gatebruk

Sykkelfelt: Formannskapet la ut et forslag om sykkelfelt i Østre Strandgate (alternative forslag). Byutviklingsstyret har vedtatt utforming av Østre Strandgate for strekningen fra Festningsgata til Elvegata. Denne blir utformet med brede fortau med trær på den ene siden og parkeringsrekke langs en side. Det anbefales at man heller bruker denne standarden ved en eventuell omforming av resten av Østre Strandgate. Rådmannen anbefaler at forslaget tas ut.

Statens Vegvesen har bedt om at sykkelfelt vurderes i flere gater bl.a. for å redusere sykling på fortau. Sykkelfelt er en løsning som fungerer for voksne syklist, men ikke så bra for barn. I sentrum legges det opp til to øst-vest forbindelser (Rådhusgata og Tordenskjoldsgate) og to nord-sør forbindelser (Elvegata og Havnegata) der fotgjengere og syklist separeres. Dette vurderes som tilstrekkelig. I øvrige gater sykler men enten i gata eller på fortau.

Gågater: Formannskapet la ut et forslag om forlengelse av gågata i Skippergata. En forlengelse av gågaten er en krevende løsning trafikalt, og vil tidsmessig være avhengig av utbyggingen av kvartal 14 (adkomst flyttes til Kirkegaten i siste byggetrinn). Endringen må sees i sammenheng med enveisregulering i Gyldenløvesgate, bussgate i Henrik Wergelandsgate, gågate i Kirkegata mellom Wergelandsparken og Domkirken, adkomstene til parkeringshus i Gyldegården og endring av adkomst for kvartal 14 (som i siste fase vil være fra Kirkegaten). Rådmannen mener dette er en vanskelig løsning trafikalt, og anbefaler å ta den ut av planforslaget.

Administrasjonen har foreslått gågate i toppen av Markensgate (ved slottet). Både næringsforeningen og gårdeierforeningen er negative og begrunner det med at trafikken fra parkeringshuset bør kunne ledes ut både i Festningsgata og Vestre Strandgate. Rådmannen imøtekommer protesten.

Jernbanebroa i Gravane: Naboer ønsker at broa skal rives. Den har ingen funksjon lenger. Dette er den broa med lavest seilingshøyde. Å rive den gir noe større seilingshøyde samtidig som det åpner opp for nye muligheter for bruk av arealene på østsiden av broa. Fjernvarme og vannledning ligger der som en midlertidig løsning. Jernbanebroa i Gravane er regulert som jernbanebro i plan for fiskebrygga. Vi kan ikke oppheve denne planen. Det er igangsatt planarbeid for gangadkomst til Kilden, der dette arealet tas med, og bro vil da foreslås regulert bort. Dette medfører derfor ingen endringer i plandokumentene.

Bestemmelser til planen

Både fylkesmannen og fylkeskommunen har påpekt at et er behov for rydding og oppklaring av enkelte bestemmelser. De er nå justert i samråd med kommuneadvokaten slik at de har en mer lik inndeling som kommuneplanens bestemmelser og med rett henvisning til hjemmel. Det er ryddet i forholdet mellom planer – hvilken plan gjelder i det enkelte området, noe som vil gjøre planen mer brukervennlig. Innholdet er det samme. Bestemmelser for områder i Vestre Havn er tatt ut. Justerte bestemmelser, datert 01.03.12 ligger vedlagt (vedlegg 2).

Det er nå lagt inn krav om områderegulering for bevaringskvartalene i Posebyen. Dette er omtalt i planbeskrivelsen, men uteglemt i bestemmelsene. I tillegg er det lagt inn krav om at det lages planprogram for detaljreguleringer, det stilles krav om felles plan for flere eiendommer (kvartaler). Dette gjøres for å åpne opp for muligheten for å dele planer dersom det blir for vanskelig å få til et samlet planarbeid.

Endringer i dokumentene

Plankart og bestemmelser er justert etter høringen. Planbeskrivelse er det vanskelig å dele i to fordi føringer, beskrivelser og illustrasjoner viser sammenhengen mellom de to delene. Vi har derfor valgt å rette feil og mangler i planbeskrivelsen etter bystyrets vedtak, og deretter finne en hensiktsmessig løsning for hvordan sy de to delene sammen når Vestre Havn er klar for sluttvedtak. Her gis en oppsummering av de endringer som gjøres i plankart og beskrivelsen.

Endringer i plankart A:

- For Kongensgate 15, St. Josephs sykehjem, er alternativt planforslag lagt inn (sentrumsformål)
- Arealene i Vestre Havn er tatt ut
- Hensynssone kulturmiljø er lagt inn på de opprinnelige 54 kvartalene i Kvadraturen

- Barnehage på Tangen er endret til sentrumsformål
- Illustrasjonen krav om publikumsrettet virksomhet tas ut av plankart og legges som eget temakart. Hjemmelen er sikret i bestemmelsenes §5.3.

Endringer i plankart B:

- Vestre Havn er tatt ut.
- Det er lagt inn hensynssone krav om samlet plan for bevaringskvartalene i Posebyen

Forslag til endringer av tekst i dokumentet

Justeringer som følge av at merknader imøtekommes:

- Gågate i Tordenskjoldsgate (uttalelse nr 42 og 18) og Skippergata tas ut.
- Sykkelfelt i Østre Strandgate tas ut.
- MC parkering i Gyldenløvesgate tas ut (uttalelse nr 33).
- Sykkelkart justeres slik at det tydeligere fremgår hvor vi har separert fotgjengere og syklistene og hvor det er sykkelfelt. Illustrasjon side 40 rettes tilsvarende. Tabell side 36 viser nedgang i sykkeltrafikk. Det er ikke tilfelle, det har vært en økning. Tabellen justeres. (uttalelse nr 57 og 56). For å få til en bedre løsning nord/syd bør det sees på løsninger i Vestre Strandgate ved utarbeidelse av plan (side 43 – trygg by).
- Parkeringstall dagens situasjon ved jernbanen er feil. (uttalelse nr 58)
- Konsekvensutredning for alternative forslag
- Temakart havnivåstigning (uttalelse nr 52)

Feil og justeringer som administrasjonen selv foreslår

Her gis en kort redegjørelse for feil som er oppdaget og tekst vi ønsker å justere. Tekstene og illustrasjonene er samlet i vedlegg 5:

- Teksten om skole (side 29): Det foreligger nye prognoser for barneskoletrinnet. Teksten er justert og presisert mer i forhold til skolestruktur.
- Teksten om trær i gater og lekeplasser inneholder feil, og kunne misforstås. Forslag til endringer er vist i vedlegget. Kartene på side 68 og 69 tas ut.
- Endring av retningslinje kunst: Behandling er justert slik at saker som omhandler kunstverk som er en del av utformingen av større plass/byrom I saker der kunstverket(gaven) er en (integrert) del av utforming av større plass/byrom, har byutviklingstyret endelig avgjørelsesmyndighet.
- Endring av temakart tilrettelegging for gående og syklende.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn som et godt gjennomarbeidet og sentralt styringsdokument for videre utvikling av Kvadraturen , og anbefaler at første del vedtas med de endringer som fremgår av saken.

Punkt 67/12: Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 - deling

Bilag

Søknad om fradeling med kart



Dato: 21.02.2012
Saksnr.: 201113873-3
Arkivkode O: GNBK: 71,5
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 – søknad om fradeling

Sammendrag;

Thorstein Drange søker om å fradele ca 300 daa fra landbrukseiendommen gnr. 71, bnr. 9 mfl. Driftsenheten ligger på Drange i Randesund og består av; 71/9, 71/5 og 71/31.

Gnr. 71, bnr. 9 og deler av gnr. 71, bnr. 5 er regulert i reguleringsplan for Benestad til landbruk, friluftsområder, friområder og bolig. Resten av eiendommen er i gjeldende kommuneplan uregulert og angitt som LNF-områder med hensynssone friluftsliv.

Jordlovens §12 gjelder ikke for de deler av eiendommen som er regulert til annet en landbruk. Av eiendommens totale areal på 627 daa gjelder jordlovens § 12 for 370 daa.

En fradeling av 253 daa skog, 22 daa jord og 30 daa annet areal fra driftsenheten er ikke forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. Opprettelse av to mindre enheter står i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen.

Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune avslår med hjemmel i jordlovens § 12 søknaden om fradeling av 300 daa fra driftsenheten gnr. 71, bnr. 9 mfl.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Søknad om fradeling, med kart

Bakgrunn for saken

Thorstein Drange søker om tillatelse til fradeling av ca 300 daa fra landbrukseiendommen gnr. 71, bnr. 9 i forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen. Planen er å overdra 2 jamstore enheter til hver av sønnene.

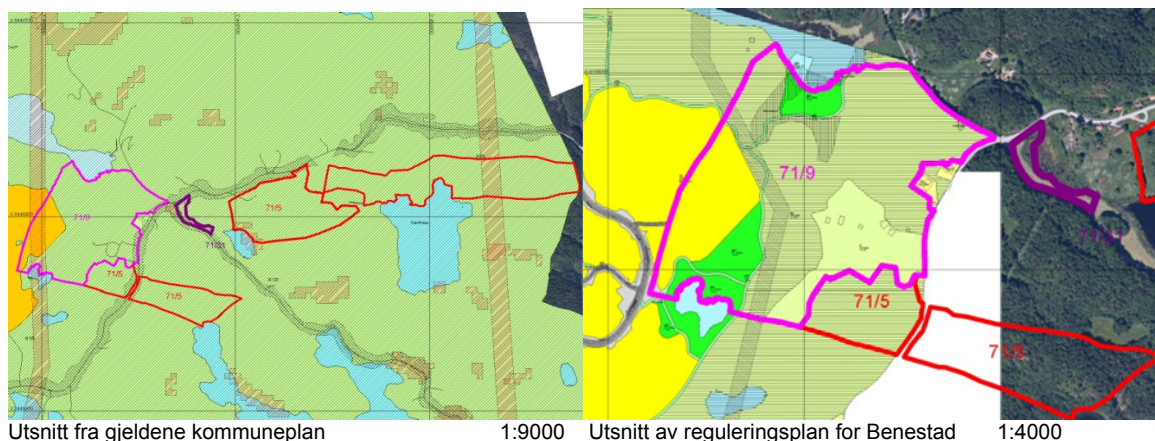
Eiendomsopplysninger;



Eiendommen ligger på Drange i Randesund. I følge gårdskartene består eiendommen av 627 daa, av disse er ca. 48 daa fulldyrka mark, 3 daa innmarksbeite, 529 daa produktiv skog, og 47 daa annet areal.

Tall i dekar	=	III	■	Prod. skog	Annet markslag	Restareal	Sum grunneiendom
71/31/0	4.1	0.0	0.0	0.0	2.5	0.1	6.7
71/9/0	23.3	0.0	0.9	194.8	6.9	1.9	227.8
71/5/0	20.7	0.0	2.0	334.2	35.0	0.6	392.5

Gnr. 71, bnr. 9 er regulert i reguleringsplan for Benestad. 35 daa er regulert til landbruk og 193 daa er regulert til friluftsområder, friområder og bolig. 30 daa av gnr. 71, bnr. 5 er regulert til friluftsområde i samme plan. Resten av eiendommen 370 daa er uregulert og i gjeldene kommuneplan avsatt som LNF- område med hensynssone friluftsliv.



Bygningsmassen på eiendommen består av våningshus, kårbolig, uthus og 2 garasjer på 71/9 samt bolig, uthus og 2 garasjer på 71/5. Byggingene som står på 71/5 er i meget dårlig forfatning. Det drives gras- og vedproduksjon på eiendommen.

Torstein Drange fikk konsesjon for erverv av gnr. 71, bnr. 5, 07.12.2005. Konsesjon ble gitt på vilkår av at eiendommen skulle legges til T. Dranges bruk 71/9 og drives sammen med dette som en driftsenhet.

Det søkes om fradeling av de to teigene (300 daa) som ligger ved Sandvann.

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.

Eiendom som brukes eller som kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke, jf. jordlovens § 12. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren.

I jordloven gis et generelt forbud mot deling av jord som er benyttet til, eller som kan bli benyttet til jord- eller skogbruk.

Departementet kan gi samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller om delingen er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelser skal det tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som ligger til grunn for arealbruken etter Plan- og bygningsloven og hensyn til kulturlandskapet. Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av jordlovens to vilkår er oppfylt. Deling det ikke er gitt samtykke til kan ikke lovlig gjennomføres.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12 og § 53.

Vurdering

Jordlovens § 12 gjelder for de områdene av eiendommen som er regulert til landbruk i Benestadplanen og for de områdene som er avsatt som LNF-områder i gjeldende kommuneplan.

Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsmessiginteresse vil falle utenfor. Deling av eiendom som ledd i et generasjonsskifte regnes som personlig og privat interesse. Dersom en fradeling fører til bruksrasjonalisering kan dette oppfylle kravet til samfunnsinteresser. Normalt vil en god bruksrasjonalisering si at hele landbrukseiendommen med unntak av bebyggelsen med avgrenset tomt blir fradelt og nyttet som tilleggsjord til aktive bruk. Omsøkte fradeling er ikke en bruksrasjonalisering og representerer etter dette ikke samfunnsinteresser av stor vekt.

Formålet med delingsforbudet i jordloven er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Det sentrale er fradelings konsekvenser for eiendommens drift i fremtiden. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi. Det er søkt om fradeling av 22 daa dyrka mark og 253 daa produktiv skog. Å fradele store produktive arealer vil redusere eiendommens avkastningsevne og ikke være i samsvar med jordlovens § 12. En slik fradeling vil stå i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12 og § 53. Miljøplanene laget av Agder-Telemark skogeierforening i 2003 for de aktuelle gnr/bnr. viser flere miljøfigurer; 17 hule lauvtrær og et netto miljøareal på 22 daa. I naturbasen ligger deler av 71/5 i utkanten av omr. 10666 Eidsvann/Rørvann, et område men høy verneverdi som del av et relativt urørt vassdrag i Kristiansand. I Askeladden, riksantikvarens database for kulturminner, er det ingen registreringer for omsøkte område. Prinsippene i loven vurderes ivaretatt.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens § 12 finner en ikke å kunne samtykke til fradeling av 300 daa fra driftsenheten 71/9 som omsøkt.

Punkt 68/12: Oppnevning av navnekomite 2012-2015



Dato: 05.03.2012
Saksnr.: 201202604-1
Arkivkode E: L32
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.03.2012

Oppnevning av navnekomite 2012-2015

Sammendrag:

Navnekomitéen (tidligere veinavnskomitéen) er et underutvalg av Byutviklingsstyret; medlemmene skal være medlem eller varamedlem til Byutviklingsstyret.

Veinavn som er del av en reguleringsplan vedtas av Bystyret som en integrert del av planbehandlingen.

Navnekomitéen har ansvar for navnsetting av øvrige kommunale veier, gater, plasser, institusjoner, bygninger, anlegg mv.

Kulturstyret er høringsinstans for navnesaker.

Kommunens navnsettingsorgans vedtak av navn er endelig. Navnet kan ikke påklages. Skrivemåten av navn kan tas opp som sak etter lov om stadnamn. Skrivemåten av navnet kan altså påklages.

Administrasjonen ber Byutviklingsstyret velge tre medlemmer og ett varamedlem til navnekomité 2012-2015.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret velger følgende tre personer til navnekomité for 2012-2015:,,
2. Byutviklingsstyret velger ... til varamedlem av navnekomitéen 2012-2015.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hanna Sofie Nystad
Oppmålingssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg:

Lov om stadnamn: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19900518-011.html>

Forskrift om skrivemåten til stadnamn: <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20070601-0592.html>

Matrikkelloven med forskrift og kommentarer (Miljøverndepartementet):

http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T_5_09_Vedlegg.pdf

Punkt 69/12: Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk

Bilag

Skriv ang. Kongshavn

Notat fra ingeniørvesenet

2. Forslag til nytt reglement

1. Innkomne kommentarer



Dato: 20.03.2012
Saksnr.: 200900016-29
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Jon Petter Langfeldt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk

Sammendrag:

27.10.2011 ble det fremmet sak angående oppgradering og revisjon av regelverk. Det ble etter vedtak i saken påpekt nødvendigheten av ytterligere informasjon til alle grunneiere (også fritidsboliger) samt en revurdering av satser. Det er avholdt møter med velforening for fastboende og informasjonsmøte ble avholdt 1.02.2012 med bakgrunn i informasjonsbrev som ble sendt ut.

Kommentarer fra grunneiere, beboere og velforening er kommentert i bakgrunn for saken. Opprinnelig forslag er ikke positivt mottatt fra velforening på Randøyane hverken med hensyn til regelverk eller gebyrer for parkering/ båt plass. Velforeningen på Randøyane representerer kun fastboende, ikke grunneiere.

I saken og forslag til nytt vedtak, er det vektlagt de kommentarer som er fremkommet fra beboere, men også de behov som skal ivaretas ved videre utbygging på Randøyane og en begrenset kapasitet i anlegget. Forslaget innebærer en begrenset opprustning av anlegget på kort sikt. På lengre sikt bør det tilrettelegges for rutetrafikk ut til Randøyane samt utvidelse av anlegget. Det er per. i dag veldig begrenset hvor mye anlegget kan utvides, og skal kapasiteten i området bedres, må det etableres en ny småbåthavn i kommunal eller privat regi. Vi anser primæroppgaven til det offentlige skal være båtskyss og tilrettelegging for av/påstigning.

Foreløpig foreslås kun en begrenset oppgradering på 0,6 mill. i arbeidsplan for 2012.

Praksis med kortidsparkering for båter fungerer dårlig i dag, og spesielt i sommersesongen. Parkering av båter skjer tilfeldig, over lengre tid, og skilt/ reglement respekteres i liten grad. Ingeniørvesenet foretar kontroller, men vi kan ikke bruke for mye ressurser på dette. Reglementet bør fornyes med tanke på at anlegget skal fungere etter sin hensikt, på lengre sikt og med mulighet for ytterligere utbygging på Randøyane. De behov som er tilbakemeldt kan i begrenset grad innfris, og Ingeniørvesenet har vektlagt behov til fastboende i første rekke.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingstyret anbefaler Ingeniørvesenet forslag til begrenset oppgradering av anlegget i Kongshavn vurdert til ca. 0,6 mill i arbeidsplan/ budsjettet for 2012/2013.
2. Byutviklingstyret anbefaler nytt reglement gjeldende fra 2012.
3. Byutviklingstyret anbefaler satser for 2012 som angitt. Justering av disse gjøres iht. senere budsjettvedtak.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas
Avdelingsleder

Trykte vedlegg:

- Innkomne kommentarer
- Forslag til nytt reglement

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Kongshavn har langt tilbake i tid og opp til i dag fungert som en havn tilrettelagt for trafikk ut til Randøyane. Den er således en del av den totale infrastrukturen i området. Reglement for havneanlegget i Kongshavn er fra 1984, og regulerer tilgjengelighet for fastboende primært tilhørende Randøyane. Det er lagt til rette for reserverte biloppstillingsplasser til fastboende samt en andel av båthavnen er reservert til parkering av båter for korttidsparkering. Praxis i Kongshavn er at mange tar seg til rette og bruker båtplass over lengre tid. Dette gjør det vanskelig å opprettholde bruken slik den er tenkt. Ingeniørvesenet mener at det offentliges ansvar primært er knyttet til rutebåt og korttidsopphold for småbåter.

Anlegget i Kongshavn er nedslitt og har behov for oppgradering. Beskrivelse av tiltak samt budsjett er vedlagt. Bruk og oppgradering av det gamle bryggeanlegget foreslås som beskrevet under.

Vi mener det er viktig at Kongshavn fremdeles skal fungere som en del av infrastrukturen ut mot Randøyane, og da spesielt forbeholdt fastboende. Dagens regelverk og praksis fungerer dårlig. Vi ønsker derfor å endre regelverk slik det er skissert i vedlegg.

Følgende prinsipper er lagt til grunn mht. nytt regelverk og en begrenset oppgradering:

Kort tidshorisont: (2012,2013)

- Det etableres faste båtplasser mot et leiegebyr. Fastboende samt Haraldvigen leirskole skal ha prioritet ved tildeling av båtplass.
- Leiepriser for båtplasser fastsettes som foreslått.
- Parkeringsplass tildeles som i dag (fastboende på Randøyane) med et årlig leiegebyr.
- Utover faste parkeringsplasser kan det parkeres iht. parkeringsbestemmelser og skilting.
- En begrenset del på innsiden av ytre molo kan benyttes til korttidsparkering av båt, maks 4 timer. Plassering utarbeides i samarbeid med velforening.
- På yttersiden av ytre molo er det forbeholdt 6 båtplasser tilknyttet beboere på Frigstad.
- Det vil tilstrebes å øke kapasiteten på faste plasser i nåværende anlegg fra 10 til 14. Dette på bekostning av korttidsparkering av båter.

Lang tidshorisont: (3 - 5 år)

- Det etableres en fast båtplass for rutebåten på kommunal brygge.
- Videre oppgradering av anlegget.
- Etablering av ny kommunal brygge på Vestre Randøy enten som et krav til fremtidige utbyggere eller av kommunen. Dagens brygge er privat.
- Overføring av forvaltning fra Ingeniørvesenet til KE ved småbåthavnkantoret.
- Utvidet oppgradering betinger egen bevilgning.

Forslag til regelverk, budsjett for oppgradering samt underlag for oppgradering er vedlagt.

Det er ønskelig å la driften inngå som en del av driften til KE og småbåthavnkantoret. Dette er ingen forutsetning. Tildeling av faste båtplasser skal fremdeles være forbeholdt fastboende på Randøyane.

Det er vurdert alternative modeller for oppgradering.

Foreslått oppgradering (kort sikt) er vist under. Det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgradering av Kongshavn i årene som kommer. En del av de tidligere foreslåtte tiltak er fjernet eller endret etter mottatte kommentarer.

1) Oppmerking og skilting iht. nytt regelverk.	Kr. 20.000.-.
2) Rehabilitering av treverk på brygge og i basseng.	Kr. 100.000.-.
3) Montasje av brygge for korttidsparkering	kr. 100.000.-
4) Kjøp og montering av diverse utstyr	kr. 100.000.-.
5) Betongoppgradering	kr. 80.000.-.
6) Fjerning av stein i bassenget samt montering på molo.	Kr.150.000.-.
7) Diverse uforutsett	kr. 50.000.-.

Estimert kostnadsramme: 0,6 mill.

Med referanse til tidligere vedtak er det foreslått endringer med bakgrunn i innspill fra velforening, beboere, brukere og inngåtte avtaler.

Leiepriser er redusert fra tidligere forslag..

Årlig estimert Inntekt:

Leie av bilplass: 30 stk	1.500.-/stk	kr. 45.000
Leie av båtplass: 14 stk	3.000.-/stk	kr. 42.000

Total: kr. 87.000

Kommentarer fra beboere, grunneiere og brukere:

200900016-12, brev fra Turid Schei Johansen, Oslo:

«For oss som har fritidseiendom på Randøyane, er behovet båtplass når vi har ærend på land. Nok korttidsplasser bør etableres, og liggetid må være mer enn 4 timer.....En grense på 10-12 timer vil være rimelig.

Antall korttidsparkeringsplasser for båt er for lite. Hele anlegget er begrenset mht. båtparkering, og det er liten mulighet til utvidelse både på kort og lang sikt. Vi har valgt å prioritere fastboende. Det er veldig mange fritidsboliger i området, og det er ikke mulighet å gi nok båtparkering. Kort parkeringstid gir bedre tilgjengelighet.

«Når det gjelder de kortsiktige planene, pkt. 1-5, er dette et etterslep det er på høy tid å få gjort noe med..... ble lagt ut noen skikkelige bøyer på yttersiden av moloen»

Utsiden av ytre molo er reservert tidligere grunneiere.

200900016-21, Dybedal Sameie, Liv Molstad, Stabekk, Velforening- Vestre Randøya.

«...Vi ønsker primært å tinge på en ordning med båtplass i Kongshavn, men også en parkeringsplass»

Det er ikke mulig å tilby dette til hytteeiere.

-200900016-22, Per Arnar Haaland, Arendal. Eier av flere hus/ eiendommer på Randøyane.

«...Men det blir dessverre feil når vei- og prosjektavdelingen ikke gjør et grundig nok planarbeid. Det kan ikke bare planlegges på kort sikt.»

Tiltak som Ingeniørvesenet har foreslått er basert på de problemer som er i selve forvaltningen og kapasiteten i havna. Bruken av havna kan endres og det kan gjøres tiltak innenfor budsjett. Planarbeide som skal ivareta alle grunneiere samt turister må gjøres på

lengre sikt. I stor grad må nok private hytteeiere besørge båtparkering i privat regi eller leie i kommunale båthavner.

«...tar nærmere kontakt med Frigstad bønderne for fremtidige planer i Kongshavn»

Ingeniørvesenet har kontakt med Frigstad bønder som har 6 disponible plasser på ytersiden av ytre molo. Flytting av disse plasser krever antagelig en regulering, og utvidelsen i Kongshavn blir marginal. Vi oppfatter ikke at tilretteleggelse av båt- og bilparkering for hytteeiere er et ansvar som ligger under Vei- og prosjektavdelingen.

«Jeg eier i dag 3 eiendommer på Randøyane, gnr. 88, bnr. 26,74,86.....88/74 er i dag min primærbolig.....jeg står registrert i folkeregisteret i Arendal.....Hele familien er opptatt av å holde naturlandskapet på gården i hevd.....Utfra ovenfor nevnte betraktninger vil jeg påberope meg rett til båtplass og parkeringsplass i Kongshavn på samme måte som fastboende med adresse på øyene i ytre Randesund.»

Vi har forståelse for disse ønsker. Det er ca. 90 grunneiere på Randøyane, og mange flere på tilstøtende øyer. Eiendommer som har forskjellig størrelse, karakter og bruk. Kongshavn har veldig begrenset plass. Vi har valgt å prioritere fastboende (inkluderer også leieforhold). Hus og hytter som brukes som fritidsbolig mener vi må besørge båt og parkeringsplass selv i kommunale eller private havner. Et tilbud til hytteeiere i området krever stor investering i nye båthavner. Dette bør vurderes nærmere av Kristiansand Eiendom ved småbåthavnskontoret. Det er ikke et ansvar for Ingeniørvesenet.

200900016-24, Randøyane Velforening, velforening for fastboende.

«Randøyane er den eneste gjenværende uthavn med fast bosetting i Kristiansand kommune. Dette gjør at bygninger, kulturlandskap og ikke minst bomiljø har en stor kulturhistorisk bevaringsverdi.»

«Den siste tiden er det kommet flere saker som setter fremtidig fast bosetting på Randøyane i alvorlig fare.»

Ingeniørvesenet har vurdert bruken og regelverk i lys av at det skal være fast bosetting på Randøyane nå og i fremtiden. Vi mener tilbudet beboerne har i dag og får fremover er bra og ivaretar fastboende spesielt. Det er bussforbindelse, ferjebåt, båtparkering og bilparkering disponibelt. Foreslåtte avgift for båtparkering utgjør ca. 50 % av en sesongplass i kommunal båthavn.

«Hvis vi nå pålegges en ekstra avgift på minimum kr. 4500,- i året vil dette kunne sette fremtidig bosetting på Randøyane i alvorlig fare»

Foreslått leie er i tråd med annen praksis i kommunen eller ligger under tilsvarende leie andre steder. Rettigheter til båtplass og parkeringsplass er nettopp forbeholdt fastboende på Randøyane.

« Det har blitt stilt en del spørsmål rundt diverse juridiske forhold i Kongshavn. Dvs. avtaler om bruksrett og lignende som er inngått i årenes løp. Disse avtalene er inngått i forbindelse med finansiering av den opprinnelige byggingen av havneanlegget og diverse utvidelser/regelendringer senere. Det foreligger etter sigende en avtale fra 1988 som kan klargjøre disse forholdene. Det er sendt flere forespørsler fra beboere på Randøyane om innsyn i denne avtalen til Kristiansand kommune. Disse forespørslene er ikke besvart på tilfredsstillende måte. Vi mener det vil være en stor fordel for en positiv og konstruktiv dialog og få denne avtalen på bordet»

Det juridiske er vurdert og ble presentert på informasjonsmøte 1.02.2012. Vi har et avtaleverk som er fra 1984 som regulerer bruken og forvaltning. Iht.veilovens §§ 1 og 1a så

er anlegget å anse som offentlig. Anlegget eies, forvaltes og bekostes i kommunal regi. Avtale fra 1988 kjenner vi ikke til. Det vil normalt sett være beboere i kommunen som bekoster infrastruktur og hvor kommunen overtar etter at anlegget er ferdig. Foruten innføring av avgift er de foreslåtte regelendringer ikke vesentlige. I stor grad favoriseres fastboendes rettighet til båt- og parkeringsplass. Dersom det ønskes spesifikke endringer i bruken utover det som er foreslått, må velforening beskrive dette.

Kommentarer til regelverk:

«.....nemlig et punkt om en begrenset liggetid med båt på 48 timer for fastboende»

Dette er vurdert, og vil bli inkludert i nytt regelverk. Antall båtplasser for fastboende økes noe.

«....leie for båtplass vil være å regne som en ekstra kommunal avgift kun for oss på Randøyane»

Dette er et argument som vi har vurdert. Leien for en helårlig båtplass utgjør 50 % av en sesongplass i andre kommunale båthavner. Prisen er halvert fra tidligere forslag, og det er et poeng at kun fastboende skal ha en rettighet og trygghet for å parkere båten. Kongshavn er begrenset mht. parkering og praksis i dag fungerer dårlig. Det er fullt mulig å leie kommunal eller privat plass andre steder. Hytteeiere i området benytter andre løsninger.

Punkt 1.

«Vi mener også at fastboende har en historisk bruksrett til Kongshavn brygge. Kongshavn brygge har alltid vært en allmenning og ble i sin tid bygd med ressurser og midler fra Staten Bensinfond som igjen var avgifter betalt av fiskerne på øyene»

Bruksretten til Kongshavn for fastboende er styrket i det forslaget som er fremlagt. Utover det har også andre rett til å bruke havna slik det er beskrevet i regelverk. Dette er forhold som vi må hensynta, og som er regulert i lovverket. Som forvalter må kommunen ha mulighet til å gjøre endringer i bruken. At beboere betaler nærliggende infrastruktur er vanlig i Kristiansand kommune. Den skal være offentlig og tilgjengelig for alle.

«Begrepet fastboende bør defineres som i vedtektene til velforeningen: «Personer med fast bostedsadresse på Østre- eller Vestre Randøy, samt fastboende uten veiforbindelse på nærliggende øyer eller på fastlandet». Denne definisjonen har en historisk bakgrunn og fastboende på land uten veiforbindelse kan ha et like stort behov for tilgang til Kongshavn brygge som fastboende på øyene. I tillegg kommer Haraldvigen leirskole»

Definisjonen i vårt forslag er veldig lik, og er i praksis ikke noe problem. Begrepet fastboende uten veiforbindelse kan tolkes feil, og vi ønsker å vurdere de tilfeller hvor fastboende på land er i samme situasjon som fastboende på øyer.

Punkt 2.

«Pkt. 2: Ettersom kapasiteten til Kongshavn brygge allerede er overskredet vil det ikke være rom for at Kristiansand kommune inngår flere private avtaler enn de som allerede foreligger, så denne setningen bør erstattes med: «Det inngås ikke private avtaler ut over de som er inngått pr. 1/12-12»

Det er ikke planlagt ytterligere avtaler, men som forvalter av havna må vi ha muligheten til å gjøre det. Dette vil etter vår vurdering ikke være noe problem. Forvaltningsloven vil ivareta beboere og allmenne interesser.

«Pkt. 6: Søknad bør være unødvendig. Det er en rettighet du har som fastboende.»

Søknad er nødvendig da folk flytter og endringer oppstår. Parkeringsplass kan også søkes/leies av andre grunneiere. Det er selvfølgelig frivillig å leie båtplass i Kongshavn for fastboende.

«Pkt. 10: Ok som foreslått, men velforeningen ønsker å ta på seg en mer aktiv rolle i den daglige håndhevingen av regelverket.»

Bruken av Kongshavn inkluderer hundrevis av brukere. Ingeniørvesenet forvalter anlegget iht. de tidligere nevnte lovhjemler og må kunne gjøre mindre endringer. Det forutsettes liten håndheving, men denne må gjøres av Ingeniørvesenet. Forvaltningsloven og praksis er bestemmende for hva som skal politisk behandles.

«Pkt. 11: Prosessen og dialogen vi har hatt med Ingeniørvesenet har til tider ikke vært særlig konstruktiv. Vi stoler rett og slett derfor ikke på at Ingeniørvesenet har nok forståelse og respekt for våre behov som fastboende på Randøyane, ...»

Vi henviser til punkt 10 og kommentarer gitt. Administrasjonen må vurdere alle behov og innkomne kommentarer. I stor grad har de fastboende via velforening fått gjennomslag for sine synspunkter.

«Leiepriser»

Som tidligere poengtert vil en innføring av leie for båtplass i Kongshavn båthavn i praksis si at beboerne på Randøyane pålegges en kommunal avgift som så vidt meg bekjent vi blir alene om i Kristiansand kommune. Dette anser vi som meget urimelig. Vi vil igjen poengtere at for oss er ikke tilgangen til å legge båten i Kongshavn noe vi kan velge bort hvis vi ikke ønsker, eller ikke kan betale leien. Tilgang til Kongshavn er en absolutt nødvendighet»

Dagens regelverk og praksis fungerer ikke, og foreslåtte endringer i regelverk og innføring av gebyr vil gi fastboende en rett de har til å benytte Kongshavn hele året. Det må påregnes større investeringer i anlegget på lang sikt. Gebyret er ca. 50 % av hva en sesongplass koster i våre småbåthavner, og således ingen ekstra avgift. Det er ingen selvfølge at fastboende skal ha en gratis båtplass i kommunalt anlegg. Med de begrensninger som er i havna ønsker vi at bruken begrenses til 1 båtplass per. husstand. Det vil fungere bedre også mht. fremtidig og ny bosetting. Behov for båtplass utover dette må gjøres i privat regi.

«Det er denne trafikken som står for mye av ødeleggelsene på bryggene. Det vil dermed være urimelig hvis fastboende skal betale for disse ødeleggelsene.»

Leiepris er for å benytte båtplass. Foreslåtte beløp vil ikke kunne dekke vedlikeholdet.

«Gjeldende regelverk fra 1984 har imidlertid i det store å hele vært formålstjenlig for bruken av Kongshavn om enn litt utgått på dato. Problemene som har oppstått har hovedsakelig hatt bakgrunn i manglende håndheving av reglementet.»

Revidert regelverk skaper ingen stor endring, men det sikrer fastboende båt- og bilparkering. Det er blitt vektlagt i saken. Manglende håndheving er ikke relevant. Vi forventer at reglement blir respektert. Som velforeningen understreker i brevet er det en rettighet som er nedfelt i reglement. Skal det etableres vakt og oppsyn som i andre småbåthavner, må Kongshavn etableres som en ordinær kommunal småbåthavn.

«Det virker for oss urimelig at vi skal finansiere denne oppgraderingen som nå er nødvendig på grunn av manglende vedlikehold fra Kristiansand kommunes side.»

Anlegget må anses som gammelt og vil trenge oppgradering både på kort og lang sikt. Budsjetten er styrende for hva som kan brukes på alle nivåer i veivedlikeholdet. Det er ikke

eget budsjett for Kongshavn, og det prioriteres ut ifra alle behov. Foreslått leiegebyr vil ikke kunne dekke kostnader i fm. vedlikehold/ oppgradering.

200900016-25, Janne og Jostein Fidje. Grunneier på Østre Randøya.

«I administrasjonens forslag er korttidsparkering redusert til 4 timer. Dette begrenser bruken av eiendommene på Randøyane dramatisk. Ferjetilbudet er svært redusert på for- og ettersommeren.»

Antall plasser for korttidsparkering er svært begrenset. Behovet som er til stede kan ikke dekkes uansett med dagens utforming. At ferjetilbud er veldig redusert på sommerstid er riktig og et godt poeng. Det er behov for hyppigere avganger med rutebåt i sommersesongen. Det er opp til fylkeskommunen å endre på dette.

«Det er mange grunneiere på Randøyane som benytter Kongshavn brygge. I tillegg er det mange grunneiere fra nærliggende øyer og på fastland uten veiforbindelse som benytter brygga. Hvis tilsendt forslag vedtas begrenser kommunen allmennhetens og mange grunneieres muligheter/rettigheter i Kongshavn.»

I vårt forslag er det hensyntatt behov til fastboende i større grad enn i dag. Med 5-6 disponible korttidsplasser er det umulig å opprettholde et behov som favner flere hundre hytteeiere slik det er i dag og i fremtiden. Vi viser til tidligere kommentarer.

200900016-25, Ragnhild og Tormod Limmesand, grunneier og ønsker fremtidig fast bosetting.

«...nå kan både arbeid og bolig komme på plass ved at hun kan bosette seg fast på Randøya- og likevel rekke jobb. Dette lar seg kun gjøre med båtplass og biloppstillingsplass. Vi ønsker altså både bil- og båtplass snarest mulig.»

Som fastboende er det mulighet for bil- og båtplass med det foreslåtte reglement.

200900016-27, Signe Tønnessen, grunneier.

«Det synes, kan hende, å betrakte som hevd, retten til bruk av Kongshavn i fremtiden for befolkningen fra uthavnene, og fortsatt ha det slik det har vært i generasjoner.»

Befolkningen fra uthavnene (fastboende og hytteeiere) er i dag et mye større antall og har et annet behov enn tidligere. Ingeniørvesenet ønsker å opprettholde bruken, og det er i hovedsak kapasiteten som begrenser muligheter.

«Fastboende på Randøyane kan ikke betraktes som båtturister i kommunen»

De endringer som er foreslått ivaretar fastboendes behov spesielt.

«....våre forfedre også har bidratt gjennom bensinavgift til bygging og opprusting av nettopp Kongshavn.....»

Se tidligere kommentarer. Nesten uten unntak betaler beboer i kommunen for egen infrastruktur. Dette er ikke spesielt for Kongshavn.

200900016-27, Øystein Hagen. Representerer Haraldvigen

«Jeg ønsker med dette å minne om et særlig behov vi har på parkeringssida,»

Ønsker flere parkeringsplasser. Når saken er behandlet i BUS vil vi kunne ta stilling til dette.

Praksis i andre kommuner:

Lillesand:

Fastboende på Ågerøya og andre øyer i Lillesand kommune. Her er det ingen offentlig praksis med båt- eller bilparkering. Båtplasser må ordnes i privat regi eller via utleie fra det kommunale.

Søgne:

For fastboende i Ny-Hellesund og Borøya.

Høllen: Her er det avsatt/ merket en del meter kaiplass til fastboende på øyer (Borøya og Ny-Hellesund). Første mann til mølla og maks 48 timer. De betaler ikke. Hver husstand får 1 parkeringsbevis gratis. I Høllen er det parkeringsavgift for bil hele døgnet.

Prestebukta: 2-3 båtplasser som er merket for fastboende på øyer samt 2 oppmerkede bilplasser.

Konklusjon:

Velforeningen på Randøyane er negative til endring av regelverket og ønsker ordningen videreført slik den er i dag. De ønsker ikke utligger for båtene.

Velforeningen er også kritiske til kommunal forvaltning, da de mener det er hevd på bruken i Kongshavn. Ingeniørvesenet mener Kongshavn må forvaltes i kommunal regi. Dette er nedfelt i dagens regelverk og videreføres i nytt regelverk. De endringer som er foreslått går i favør av fast bosetting og tilrettelegger for videre bosetting på Randøyane. Juridiske vurderinger er gjort og forslag til forvaltning er nedfelt i regelverk, private avtaler, veilovens §§1 og 1a og at Kristiansand kommune bekoster vedlikehold både i Kongshavn og på Randøyane. Det er videre misnøye med etablering av gebyr. De foreslåtte gebyrer er i dette forslaget justert. Mht. parkering er gebyr vurdert mot bosoneparkering. For helårs båt plass til fastboende er kostnad ca. 50 % av en ordinær sesongplass i småbåthavn. Totalt sett mener vi fastboende spesielt har et bra tilbud mht. parkering og båtforbindelse.

Generelt er det misnøye med kapasiteten i Kongshavn både mht. båtplasser og bilparkering. Slik utforming og eierforhold er i dag er det vanskelig å utvide anlegget. En utvidelse som kan avhjelpe er etablering av ny småbåthavn i området enten i privat eller kommunal regi.

Ingeniørvesenet ønsker en endring med basis i det som er beskrevet, og gi de fastboende et tilbud mht. bil- og båtparkering. Det vil være fastboende med adresse Randøyane, omkringliggende øyer samt Haraldvigen leirskole som får prioritet ved tildeling. Sekundært vil grunneiere få mulighet ved tildeling og deretter hytteiere på Randøyane når det gjelder bilparkering.

Jon P. Langfeldt, 14.03.2012

Punkt 70/12: Freyasdalsveien 9 og 11 - detaljreguleringsplan. Offentlig ettersyn

Bilag

7. Sjekkliste ROS
6. Illustrasjon - innmålte høyder
5. Illustrasjon - forslag bygg 3D
4. Utomhusskisse
3. Planbeskrivelse
2. Bestemmelser datert 16.02.2012
1. Detaljplan datert 26.02.2012



Dato: 21.02.2012
Saksnr.: 201101155-7
Arkivkode O: PLAN: 1284
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Freyasdalsveien 9 og 11 - detaljreguleringsplan. Offentlig ettersyn

Sammendrag:

Møvik Byggetjenester fremmer forslaget på vegne av Ruth og Geir Jørgensen og omfatter gnr. 152 bnr. 166 og bnr. 168 i Kristiansand kommune.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 3 nye boenheter, samt å regulere og opparbeide tilfredsstillende parkering og uteareal for boenheter på eiendommene.

Planområdet består av 2 eiendommer: gnr. 152 bnr. 166 og bnr. 168. Tomtene ligger innenfor et uregulert område og har et samlet areal på 1375,3 m². Eksisterende bebyggelse på tomtene har til sammen 5 boenheter. Tomtene kan i framtiden bli slått sammen til 1 matrikkel og seksjoneres ut.

Det er kort gangavstand til skole ca. 300 m. Bamsebo barnehage ligger ca. 145 m unna. Det er et godt tilbud med fritidsaktiviteter for alle alderstrinn på Lund, både idrett, og lag / foreninger. Kollektivtilbudet er tilfredsstillende. Gjennom områdeplan for Marvikslette jobbes det videre med enda bedre trafikksituasjon samt sentrums utvikling på Lund og rundt stadion.

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

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Freyasdalsveien 9 og 11 sist datert 26.02.2012, med bestemmelser sist datert 16.02.2012, ut til offentlig ettersyn.

Plan- og bygningssjef
Gunnar Stavrum

Saksbehandler
Mirza Lejlic

Trykte vedlegg:

1. Detaljplan datert 26.02.2012
2. Bestemmelser datert 16.02.2012
3. Planbeksrivelse
4. Utomhuskisse
5. Illustrasjon – forslag bygg 3D
6. Illustrasjon – innmålte høyder
7. Sjekkliste ROS

Bakgrunn for saken

Møvik Byggetjenester fremmer forslaget på vegne av Ruth og Geir Jørgensen og omfatter gnr. 152 bnr. 166 og bnr. 168 i Kristiansand kommune.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 3 nye boenheter, samt å regulere og opparbeide tilfredsstillende parkering og uteareal for boenheter på eiendommene.

Planarbeidet startet opp 2010 og er underveis tilpasset nylig vedtatt kommuneplan.

Planområde i dag



Tomtene ligger innenfor et uregulert område og har et samlet areal på 1375,3 m².

Eksisterende bygninger (nr. 9 og nr. 11) inneholder til sammen 5 boenheter. Fotavtrykket av dagens bebyggelse er ca 300m². Det er ca 105 m² veiareal. BYA er ca 30% (det er ca 960 grønt uteareal på de to tomtene).

Naboforhold:

- I nord er det et stort bygg (3 og 4 etasjer) med 17 boenheter (felles adkomst) og en 4-mannsbolig
- I vest er det to tomannsboliger (4 boenheter) med 5 parkeringsplasser
- I sør er en eneboligtomt og to tomannsboliger
- I øst er det fortau/ Freyasdalsveien

Forhold til ny kommuneplan 2011 - 2022

Detaljplanforslag er i samsvar med formål i vedatt kommuneplan og i forhold til mulig fortetting/ retningslinjer.

Retningslinjer i ny kommuneplan (eksisterende boligområder)

- For å nå målsettingen om redusert klimautslipp, skal nye boliger lokaliseres etter prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging. Boligarealer skal ha god kollektivdekning. Fortetting skal først og fremst skje i sentrumsnære områder og langs kollektivakser.
- Eksisterende boligområder med lav utnyttelse og godt kollektivtilbud kan transformeres til områder med høy utnyttelse, under forutsetning av at utbyggingen er et kvalitetsmessig bidrag til området og omgivelsene.
- Det skal stilles strenge krav til kvalitet på felles uterom og grøntarealer, og tilgjengelighet skal sikres for alle grupper av befolkningen.

Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble varslet oppstart 16. august 2011 og fristen ble satt til 15. september 2011.

Det er kommet 8 innspill/ merknader og alle er kommentert av forslagstillers. Innspill og kommentaer vises i vedlagt planbeskrivelsen.

Møte i samarbeidsgruppa

Samarbeidsgruppa for sentrum har vurdert planens innhold i 2 møter. Innspill fra gruppa er innarbeidet i planforslaget.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Forslagsstiller vurderer utbyggingen som tilpasset og i tråd med den fortetning som er akseptabel for området. Det er valgt saltaksform som er benyttet på øvrige bygg i strøket slik at byggene føyer seg inn i den etablerte byggeskikken i området. Mønet på ny bebyggelse vil bli lik nr. 11.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Illustrasjon nedenfor viser at skravert område/ detaljplanområde er knyttet til et etablert tettbygd klynge og med etablerte eiendomsenheter (fra 4 til 17 boenheter).

En akseptabel (innenfor gjeldende rammer) og nøye planlagt fortetting og som vises i planforslaget (innefor skravert område) vil ikke ha negative konsekvenser for nærmeste naboer og omgivelser.



Vurdering av områdets karakter og i forhold til ønsket planform

Andre naboeiendommer som ligger sør/ sørvest i (merket på illustrasjonen med gult) har en typisk enebolig/ tomannsbolig struktur. Området består av enkeltstående eneboliger og tomannsboliger.

Eksisterende boligstrukturen i nord (område vist med mørk brun farge) er mer kompakt og mer kompleks. Her er en tettere utnyttelse med enheter fra 4 til 17 boenheter.

Eksisterende og planlagt bebyggelse ligger i kort gang avstand til skolen (300m) og Bamsebo barnehage (145m). Det er kort avstand til planlagt sandlek (45m) og eksisterende kvartalslekeplass (120m).

Minimum 70% av nye boenheter skal være universelt utformet, jf. bestemmelse i kommuneplanen.

Tomtene ligger i nærhet til hovedvei/ gate, Marviksvein, med eksisterende fortau på begge sider av veien. Det er god kollektivtrafikktilbud i nærområde (Marviksveien).

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at forslag til detaljplan for Freyasdalsveien 9 og 11 legges ut til offentlig ettersyn.

Punkt 71/12: Vågsbygd ringvei/Broveien. Reguleringsplan. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

8. Sol-skyggeanalyser

7. Illustrasjon av prosjektet - 3D

4. REGPLAN-rev 15-02-2012

5. VÅGSBYGD RINGVEI REGBEST 20-03-2012

11. Saksprotokoller

10. Støy 16-11-2004

9. Notat 30-10-09 - Forslagsstillers kommentarer til merknader

6. Vågsbygd Ringveiplanbeskrivelse pr 2003/2012

3. Situasjonsskart 1-2000

2. Oversiktskart 1-10 000

1. Utsnitt av saksfremlegg 2005

Dato: 20.03.2012
 Saksnr.: 200701075-43
 Arkivkode O: PLAN: 931
 Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
 Byutviklingsstyret
 Bystyret

Møtedato
 12.04.2012
 25.04.2012

Vågsbygd ringvei/Broveien. Reguleringsplan. Sluttbehandling.

Sammendrag

God Driv AS og Kristiansand Eiendom fremmer forslag til reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien. Formålet er å legge til rette for nye boliger, hovedsakelig i form av leilighetsbygg, og utvikle eksisterende boligtomter med høyere utnyttelse. Prosessen har avdekket en rekke problemstillinger som utnyttelse og høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse, forholdet til eksisterende bygg innenfor planområdet, bokvaliteter for nye bygg, grønnstruktur, trafiksikkerhet samt kollektivtrafikkens og skolens behov.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i 2003. Saken har siden vært til behandling i 2005, 2007 og 2010 og ble hver gang returnert til administrasjonen. I 2007 foreslo administrasjonen å utvide planområdet. Byutviklingsstyret vedtok at planområdet skulle opprettholdes. Dette har gitt føringer for videre arbeid. Planen hadde ikke vært til offentlig ettersyn siden 2004, og ble derfor sendt ut på ny høring sommeren 2009. Siden planen ble sendt på nytt offentlig ettersyn før 1. juli 2009 behandles den etter gammel planlov (85-loven).

Planforslaget legger til rette for boligformål med flere leilighetsbygg, og forutsetter bl.a. riving av det gamle slakteribygget. Ellers viser planen opparbeidelse av grøntdrag med g/s-vei, kvartalslekeplass, sandlekeplass og fortau langs Vågsbygd ringvei. Utnyttelsen innenfor hvert felt varierer fra % BYA = 35-80 % og planen hjemler 65 boenheter totalt, inkludert eksisterende. EB4 kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan, men det åpnes for 4 boenheter i feltet. I EB3 åpnes det for en ny boenhet.

Planområdet var utpekt som boligutviklingsområde i kommunedelplan for Vågsbygd. I kommunedelplanen ble det antydnet et potensiale for 20-30 boenheter. Vågsbygdplanen er nå opphevet og erstattet av ny kommuneplan. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligformål.

Prosessen med denne planen har vært lang, noe som beror på flere forhold. Viktige tema i diskusjonen har vært:

- Utnyttelse og forholdet til boligstrukturen ellers i området
- Trafiksikkerhet – forholdet til skolen
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Bokvalitet på de nye boligene
- Ivaretagelse av grønnstruktur

Foreliggende planforslag er redusert i høyder og antall boliger. Kvalitene på uteområdene for de nye boligene er økt. Det er vist en løsning for rundkjøring for bussen i ringveien, men det er ikke mulig å regulere den innenfor planområdet. Tilrettelegging for myke trafikanter og siktforholdene i krysset vil bli utbedret ved utbygging.

Teknisk direktør mener at det nye forslag til reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/broveien imøtekommer det politikerne har vært opptatt av i prosessen og foreslår at planen nå vedtas slik den foreligger.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien sist datert 15.02.2012, med bestemmelser sist datert 20.03.2012
2. Bestemmelsene endres som følger:
 - a. Nytte rekkefølgekrav: Før igangsetting av bygging innenfor planområdet må det gjøres geologiske undersøkelser, og evt. tiltak må gjennomføres ved utbygging.
 - b. §2 – Parkering: Første setning erstattes ved at kommuneplanens bestemmelser innarbeides i bestemmelsene.
3. 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. Oversikt over merknader og PBEs kommentarer – utsnitt av saksfremlegg 26.05.05.
2. Oversiktskart over planområdet 1:10 000
3. Situasjonsskart 1:2000
4. Forslag til reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien, sist datert 15.02.2012
5. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Vågsbygd ringvei/Broveien, sist datert 20.03.2012
6. Revidert planbeskrivelse, datert 20.03.2012
 - Ros-analyse
7. Illustrasjon av prosjektet – 3D
8. Sol/skygge 21.06, kl. 11 og 15, og 21.09., kl. 11 og 15
9. Notat fra forslagsstiller med kommentarer til merknader, datert 30.10.09
10. Støynotat av Vianova, datert 16.11.2004
11. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.
 - 212/04
 - 160/05
 - 207/05
 - 291/07
 - 213/09
 - 187/10

BAKGRUNN FOR SAKEN

God Driv AS og Kristiansand Eiendom fremmer forslag til reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien. Formålet er å legge til rette for nye boliger, hovedsakelig i form av leilighetsbygg, og utvikle eksisterende boligtomter med høyere utnyttelse. Prosessen har avdekket en rekke problemstillinger som for eksempel utnyttelse og høyder i forhold til omkringliggende bebyggelse, forholdet til eksisterende bygg innenfor planområdet, bokvaliteter for nye bygg, grønnstruktur, trafikksikkerhet og kollektivtrafikkens og skolens behov.

Tidligere saksgang

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i februar 2003. Saken kom første gang til politisk behandling 24.05.2004 (saksnr: 212/04). Det ble da vedtatt at den skulle legges ut til offentlig ettersyn med noen tilleggspunkt (se vedlagte saksprotokoll – 212/04). Saken ble så fremmet til sluttbehandling 26.05.2005. Den ble da sendt tilbake for retting i henhold til 13 vedtakspunkt (se vedlagte saksprotokoll 207/05 og evt. saksfremlegg fra 2010 – ikke vedlagt). I mellomtiden skjedde et eierskifte av en av eiendommene i området. Et nytt planforslag ble fremmet til sluttbehandling 27.09.2007. Administrasjonen innstilte på å avvise planforslaget og ba om en utvidet planavgrensning. Byutviklingsstyret vedtok å returnere planen nok en gang, og at innspill fra plan- og bygningssjefen og byingeniøren skulle innarbeides før sluttbehandling (291/07).

Det har vært mye diskusjon rundt planforslaget, og det har gått en del tid. Forslagsstiller ba igjen om at planforslaget ble fremmet for sluttbehandling, men plan- og bygningsetaten mente at det var gått såpass lang tid, og at planforslaget var endret så vidt mye siden forrige offentlige ettersyn, at planen burde legges ut på høring igjen. Byutviklingsstyret vedtok 11.06.09 å legge planforslaget ut på nytt offentlig ettersyn. Planen lå ute i perioden 26.06.09-28.08.09. Det kom inn 7 merknader. Alle er referert og kommentert senere i saksfremlegget. Saken ble nok en gang fremmet til sluttbehandling i juni 2010. Byutviklingsstyret gjorde da følgende vedtak:

1. Byutviklingsstyret finner ikke å kunne godkjenne reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien, sist datert 02.06.10, med bestemmelser sist datert 03.06.10. Det henvises til at planen vil medføre for høy utnyttelse, dårlig kvalitet på uteområder, utfordringer tilknyttet trafikksikkerhet og kollektivtransport. (Enst)
2. Byutviklingsstyret ber administrasjonen foreta en ny bearbeidelse av saken samt innarbeide nevnte innspill fra byutviklingsstyret. (Enst)

Planforslaget er nå ytterligere bearbeidet og fremmes igjen til ny sluttbehandling.

Planens innhold

Planforslaget legger til rette for boligformål med flere leilighetsbygg. Planen viser opparbeidelse av grøntdrag med g/s-vei, kvartalslekeplass, sandlekeplass, intern veistruktur og fortau langs Vågsbygd ringvei. Utnyttelsen innenfor hvert felt varierer fra % BYA = 35-80 % og planen hjemler maks 65 boenheter totalt. Det er en reduksjon med 25 enheter. Maksimalt bruksareal er angitt i bestemmelsene.

I planforslaget som gikk til offentlig ettersyn ønsket forslagsstiller å beholde det gamle slakteribygget. Bygget bød på en del utfordringer, både i forhold til trafikksikkerhet og bokvaliteter. Plan- og bygningsetaten ønsket at det ble revet, slik at et evt. nytt bygg kunne ta bedre hensyn til nevnte forhold. Planforslaget viser nå at slakteribygget skal rives. Det er ikke lagt frem detaljerte tegninger for et bygg på tomta slik den nå er regulert, men riving av bygget gir mulighet til å oppnå tilfredstillende trafikksikkerhetsforhold og en bedre kvalitet for nye boliger i feltet. B3 åpner for 21 boenheter. Parkeringsplasser for B3 skal løses i parkeringskjeller eller på egen grunn.

Det er vist illustrasjoner av punktbygg i B1, og utformingen av utbyggingen i feltet er forsøkt sikret ved at bestemmelsene krever oppdelt bebyggelse slik at det etableres siktlinjer med

minste netto bredde på 5 m. Dette er gjort for å gi noe mer luft og rom mellom byggene ut mot veien. Byggegrensen mot veien er trukket inn, slik at byggene blir redusert i dybde. Dette gir større utearealer med bedre kvalitet. Byggene er også redusert til 3 etasjer, noe som gir en bedre skala i forhold til omkringliggende strøk og økt bokvalitet i prosjektet.

Det åpnes for 2 boenheter i EB2, dette uten å rive eksisterende bygg, d.v.s. eiendommen deles i to, og det gis hjemmel til en ny bolig. EB4 kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent bebyggelsesplan, men det åpnes for 4 boenheter i feltet.

Etter siste politisk behandling har det vært en prosess i forhold til grunneier av EB3. I utgangspunktet var det krav om bebyggelsesplan for feltet og det var hjemmel til å bygge ut 8 boenheter innenfor dette området. Grunneier ønsket ikke en slik utnyttelse og har heller ikke ønsket å avgi areal til friområde. Han ønsker kun å dele av en tomt til en ny bolig. Planforslaget som nå fremmes tar langt på vei hensyn til grunneierens behov. Eksisterende eiendom deles i to og det åpnes for en ekstra tomt for en boenhet i østre del av eiendommen. Friområdene opprettholdes med rekkefølgegrav knyttet til byggingen innenfor tomte. En endring av formål ville krevd ny høring. Se forøvrig vår kommentar Forslag til løsning til grunneiers merknad senere i saksfremlegget. Endringen for eiendommen er sendt på en begrenset høring til berørte naboer, og det har ikke mottatt protester på forslaget.

Nye veinavn: Det er tidligere foreslått at avkjøringen fra ringveien skal ha egen betegnelse; Auglandsmyra. Nå henger denne sammen med eksisterende Auglandslia, og nytt veinavn virker uhensiktsmessig.

Dagens situasjon

Planområdet ligger midt i Vågsbygd, like sør for Åsane skole. Planen omfatter et område langs Vågsbygd ringvei fra Auglandslia til Broveien. B1 og B2 er nå ubebygde areal. B3 og EB2-4 er eksisterende bygg innenfor planområdet. Terrenget stiger fra Auglandslia opp til Broveien. Skolen ligger like ved og veisystemet i området er skolevei for mange barn, både de som skal til Åsane skole og de som skal videre mot ungdomsskolen og videregående. Den dominerende boligtypen i området omkring er eneboliger. Innenfor planens grenser er det tre eksisterende eneboliger samt et slakteribygget, som nå inneholder næringsvirksomhet og leiligheter/hybler. Det gamle slakteriet ligger på toppen av en fylling som er avgrenset av en mur mot ringveien. Muren gir dårlig sikt i krysset. Avkjørsel til eksisterende bolig, EB2, har også dårlige siktforhold, mye fordi selve boligen ligger helt ut mot veien. Fortau langs nordsiden av ringveien mangler, men det er etablert g/s-vei på motsatt side, avgrenset mot veibanen med betongfender. FR2 består delvis av et fuktdrag, sannsynligvis myr.

Det er i dag 20 eller 21 boenheter innen reguleringsområdet fra før, d.v.s. 3 eneboliger og 17 eller 18 hybelleiligheter i det gamle slakteribygget. I tillegg er det også næringsvirksomhet i dette bygget. Slik sett vil den foreslåtte fortettingen bidra med en økning på i underkant av 45 enheter.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde og kvartalslekeklassen er avsatt til Landbruks, natur- og friluftsområde med særlig høy verdi.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft - Planen legger til rette for et variert boligmarked.

Byen det er godt å leve i – Planen tar vare på grønnstrukturen, legger til rette for lekearealer og ivaretar tilgjengelighet for alle.

Klimabyen – Planen hjemler fortetting i et eksisterende, relativt sentralt område i nærheten av Vågsbygd senter og overordnet veinett.

I kommundelplanen for sentrale deler av Vågsbygd var planområdet avsatt til fremtidig boligområde B3, såkalt uviklingsområde for bolig. Vågsbygdplanen er nå opphevet og det er den nye kommuneplanen som gjelder her.

Reguleringsstatus

Området er uregulert. Kommunedelplanen gir en åpning for å bygge to ny boenheter i hvert område uten plan. Dette har resultert i at omkringliggende område bærer preg av fortetting i form av enkeltvedtak uten en samordning gjennom plan. Det har også vært flere planinitiativ på mindre fortettingsplaner, sist ved behandling av Auglandskollen 8 m.fl. etter § 30 1. ledd (85-loven). Planinitiativet ble ikke anbefalt pga. av den trafikale situasjonen i området. Trafikksituasjonen blir nærmere kommentert nedenfor.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser mesteparten av området som grøntområde 1. prioritet og forslag til ny turveitrasè gjennom området.

Friluftsinteresser – Det er store sammenhengende turområder vest for Vågsbygd.

Befolkningen innenfor planområdet må krysse ringveien for å komme ut til dem.

Biologisk mangfold – Det er ikke gjort spesielle registreringer når det gjelder biologisk mangfold i området.

Det legges til rette for opparbeiding av et grøntdrag gjennom området. Dette brytes av en intern lokalvei fra Auglandslia ned til ringveien. Denne gjennomkjøringen er ikke nødvendig, og forslagsstiller har heller ikke insistert på å beholde den, men det henger sammen med kvaliteten på Auglandslia og hva det skal legges til rette for i forhold til fremtidig bygging på EB 3 og 4. Det interne veisystemet kommenteres grundigere senere i saksfremlegget. Dagens grøntdrag brytes også idag av innkjørsel til eksisterende bolig i EB4.

Området FR2 og FR4 var til offentlig ettersyn et sammenhengende felt. Utbygger har ikke lyktes å komme til en avtale med grunneier at FR4 og ønsker derfor at området blir delt opp og at rekkefølgekravene gjenspeiler dette. Det finnes i dag en åpning under veien mellom FR2 og skolen. Dette er et flomoverløp og ikke egnet til undergang. Ifølge ingeniørvesenet er det p.g.a. plassering og kabler ikke teknisk mulig å gjøre dette om til en undergang. EB2 stenger for evt. andre trasè-valg. Hvis friområdet må fylles opp en del, kan det også bli vanskelig å få til terrengmessig. Det er derfor valgt å fokusere på mest mulig trafiksikker kryssing av Broveien i plan.

Evt. ny bebyggelse i EB4 er ikke vurdert i forhold til tilgrensende friområder, da det er krav om bebyggelsesplan for dette. Etter offentlig ettersyn er sandlekeplass regulert som felt FR5. Det er denne delen av grøntdraget som har de beste kvalitetene, i hvert fall i forhold til solforhold. Annen bruk av grøntarealene er ikke definert.

Miljøvern

Støy – det er utarbeidet en støyvurdering datert 16.11.2004. Planens og bygningenes struktur er siden endret. Det er rekkefølgekrav om at nødvendig støyskjerming må på plass før byggeområdene kan tas i bruk. Støyskjermer og innebygde balkonger er aktuelle tiltak. Fasadetiltak er nødvendig og soverom må lokaliseres bort fra vei. Balløkket er utsatt for støy. Rapporten viser at et støygjerde på 1,5 m er tilstrekkelig her.

Forurensning – Området er brukt som fyllplass i mange år. ROS-analysen har en kommentar på at undersøkelser i forhold til forurensning grunn må foretas. Dette er sikret som rekkefølgekrav.

Energi – Planen har ikke vurdert dette tema.

Estetikk

Det gamle slakteribygget er et dominerende element i området nå, men vil bli revet ved ny utbygging. De nye byggenes utforming er ikke sikret i planen utover høyder og grad av utnyttelse.

Kulturminner

Ikke aktuelt.

Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at alle felles utearealer, friområder og 70 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Transport og infrastruktur

Rekkefølgekrav til kapasitet på Vågsbygdveien:

Mengden trafikk på Vågsbygdveien overgår kapasiteten. Slik har det vært i noen år, og slik kommer det også til være i noen år fremover. Det var en stund aktuelt å stoppe videre utvikling i denne delen av byen fordi veikapasiteten ikke kunne tåle mer utbygging. Finansiering av ny Vågsbygdvei frem til Lumberkrysset er nå på plass, og veien er i ferd med å bygges ut med 4-felt inn til byen. Finansiering av resten av Vågsbygdveien ligger et godt stykke frem i tid.

For at ikke utviklingen skulle stoppe opp helt her ute ble det bestemt at det skulle gjøres noen kapasitetsforbedrende tiltak ved noen av de mest utfordrende punktene på strekningen fra Lumber til Møvik. Dette dreier seg i det alt vesentligste om utbedring av fremkommelighet for kollektivtrafikken og gang-/sykkelstier. En plan for strekningen Auglandsbukta-Flødemelka er vedtatt, ferdig finansiert og under utbygging. En plan for strekningen Kjos-Andøykrysset er under utarbeidelse. Det er ikke gitt finansiering for denne strekningen. I tillegg gjenstår fremdeles punkt på strekningen mellom Lumber og Møvik som det ikke er konkrete planer og tiltak for pr. dags dato, og som det sannsynligvis vil være nødvendig å vurdere i fremtiden. Eksempel er strekningen mellom Lumber og Auglandsbukta.

Alle reguleringsplaner vest for Lumber og som åpner opp for nye boliger vil komme til å belaste veistrekningen Lumber – Andøykrysset. Det er naturlig at disse får et rekkefølgekrav knyttet opp til kapasitet på Vågsbygdveien for strekningen. Det er etablert en praksis der utbyggere gjennom inngåelse av utbyggingsavtale bidrar til å forbedre kapasiteten på Vågsbygdveien for den angitte strekningen. En avtale vil dermed kunne gi grunnlag for en dispensasjon fra rekkefølgekravet. Avtalen går i praksis ut på at det innbetales et beløp pr. boenhet som bidrag til fremtidig planlegging og tiltak på strekningen. Utbyggere gis dermed en mulighet for en utbygging før veikapasiteten er fullt utbygd.

Reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien har et rekkefølgekrav til tilstrekkelig kapasitet på Vågsbygdveien for strekningen Lumber-Auglandsbukta.

Trafikksituasjon ellers i området

Det er utarbeidet en områdevurdering - trafikk for Kjos Haveby som tar for seg området avgrenset av Vågsbygd ringvei, Auglandsveien og Vågsbygdveien. Skolen er opptatt av trafikken i området og har meldt inn at de ønsker at Broveien stenges for gjennomkjøring. Dette fordi mange bruker Broveien som gjennomkjøringsvei for å komme ned til Kristen Flagstadsvei og rundkjøringen ved Auglandsbukta. Trafikkrapporten fraråder å stenge lokalveier, da dette ofte fører til økt intern kjøring, og om den økte kjørelengden foretas på veier med samme lave standard, så vil dette totalt sett gi et dårligere trafikksystem i forhold til trafiksikkerhet, ressursforbruk og utslipp fra bilene. Forslagstiller prøvde å komme skolen i møte ved å legge til rette for stenging av Broveien, snuplass inn i FR2 samt p-plasser for skolen (se kartutsnitt).

Plan- og bygningsetaten mener dette ikke er en god løsning og tiltaket er derfor tatt ut igjen. En stenging av Broveien er ikke tilstrekkelig utredet. Tiltaket vil dessuten gi store konsekvenser for FR2. Avgrensingen av planområdet hindrer en skikkelig vurdering av en evt. løsning for skolen. Krysset Broveien/Løvliveien er svært utflytende og uoversiktlig. I forbindelse med en byggesak for Broveien 6, kom det mange naboprotester og befolkningen i området er opptatt av hvor trafikkfarlig det er i området med mange barn på vei til og fra skolen morgen og ettermiddag. Krysset brukes nå som en slags snuplass når foreldre leverer elever. Det er et ønske å begrense foreldrekjøringen, men det bør likevel legges til rette til en viss grad slik at trafikkfarlige situasjoner ikke oppstår. Det er trangt rundt skolen, og vanskelig å finne gode løsninger.



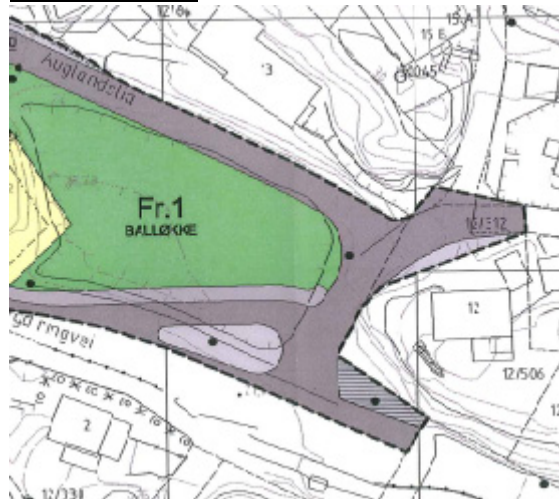
Det er et overordnet mål med tosidig tilbud for myke trafikanter langs hele Vågsbygd ringvei, da denne er en Samlevei 2, med busstrafikk. Det er en eksisterende g/s-vei langs sydsiden av ringveien, men ikke opparbeidet etter veinormalen med midtrabatt. Det er også mange avkjørsler fra ringveien, noe som ikke er ideelt. Planforslaget legger til rette for fortau langs nordsiden.

Krysset Broveien/Vågsbygd ringvei oppleves som uoversiktlig. Det ligger i en bakke og asfaltflatene er store uten tydelig avgrensing mot private parkeringsareal foran B3 og tomannsboligen (tidligere butikk) på andre siden av Broveien. Planavgrensingen gjør at evt. tiltak i krysset som det er mulig å få sikret i planen er begrenset.

Det har vært vanskelig å løse det interne veinettet innenfor planområdet på en skikkelig måte, bl.a. fordi det skal gi adkomster til de eksisterende boligene, og standarden på for eksempel Auglandslia vil avhenge av hvor mange boliger som kommer senere. Det kommer nå kun en ny boenhet på EB3, og en oppgradering av Auglandslia vil dermed sannsynligvis ikke være nødvendig. Auglandslia reguleres i tilstrekkelig bredde etter veinormalen, så en oppgradering er mulig senere. En omlegging av adkomsten til EB4 vil først skje når det er aktuelt med tiltak i feltet.

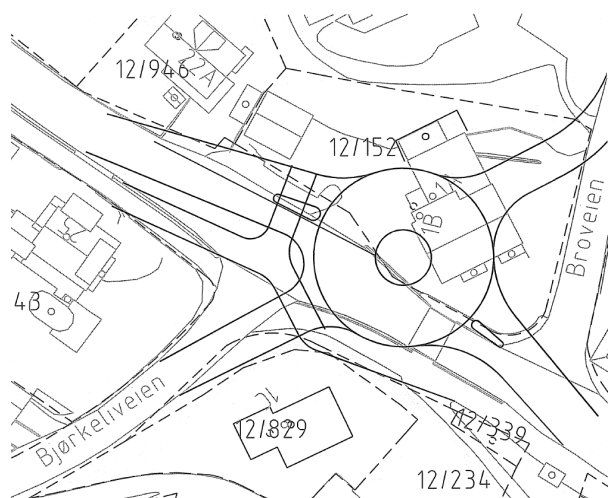
Adkomsten til parkeringskjeller har tidligere gått via g/s-vei. Den er nå adskilt fra G/s-veien, noe som gir en tryggere og bedre løsning.

Kollektivtrafikk



Agder kollektivtrafikk meldte i løpet av prosessen inn et ønske om en snuplass innenfor strekningen planområdet dekker. Dette som en del av effektivisering av tilbudet for Kjos Haveby. Forslagsstiller imøtekom dette innspillet med en løsning der snuplassen for buss brukte store deler av eksisterende balløkke i øst. Denne løsningen gir store konsekvenser for grøntområdet og lekearealet og er ikke akseptabel. Det har siden vært vurdert løsninger med en rundkjøring for bussen i krysset ved balløkka. En slik løsning ville fremdeles påvirke balløkka i for stor grad.

Å flytte rundkjøringen opp til krysset Broveien/Vågsbygd ringvei er også vurdert. Det har vært noe usikkerhet om dette er en akseptabel plassering for AKT (Agder kollektivtrafikk). Plan- og bygningsetaten har oppfattet det slik at en snumulighet helst skulle vært plassert noe lenger ned i veien, men at denne plasseringen er akseptabel.



Ingeniørvesenet har skissert to løsninger, en der Bjørkeliveien innlemmes (se skisse i teksten) og en der den ikke gjør det. Den første er å foretrekke, da Bjørkeliveien ligger såvidt nær krysset. Begge løsninger innebærer innløsning av tomannsboligen Broveien 1 A/1 B. Løsningen ligger utenfor planområdet. Planforslaget viser ikke løsning for kollektivtrafikkens behov, men i vedlagte skisser er det vist en løsning i krysset. Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er denne utbyggingen som utløser

kollektivtrafikkens behov, og at dette derfor må tas opp som en egen plansak.

Beboere og velforeningen i området har i høringen påpekt at utbyggingen vil få for store konsekvenser for eksisterende veinett og viser til at andre utbyggingsinitiativ i området er stoppet med bakgrunn i trafikkanalyse som konkluderte med at trafikken på Broveien og Auglandsveien er for stor for standarden. I dette prosjektet mener plan- og bygningsetaten at trafikken vil gå ut på Vågsbygd ringvei og enten nordvestover og ned til krysset ved Trekanten, eller ned til Vågsbygdveien. Det bygges nå en rundkjøring i krysset mellom Vågsbygd ringvei og Vågsbygdveien, noe som sannsynligvis vil gjøre det enklere å komme ut på Vågsbygdveien. Vågsbygd ringvei er en samlevei 2 med gang- og sykkelvei. Plan- og bygningsetaten mener derfor at denne veien kan tåle noe mer trafikk. Reguleringsplanen får, som alle nye utbyggingsplaner i området, rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Området har en del bratte skråninger/fyllinger. Det er ikke satt krav om det i bestemmelsene, men plan- og bygningsetaten foreslår at et rekkefølgekrav innarbeides nå ved sluttbehandling. Viser for øvrig til kommentar tidligere vedr. forurensa masser.

Barn og unges interesser

Barns skolevei i området har vært et viktig tema i prosessen. Det er mange gående og syklende barn og unge i området, både til barneskolen, ungdomsskolen og videregående skole. Planforslaget vil bidra med noe økt trafikk på Vågsbygd ringvei, men sannsynligvis ikke så mye økt trafikk på Broveien. Planforslaget vil generelt bidra med flere gående og syklende i området, noe som ikke vil gjøre situasjonen bedre. Planen legger til rette for en intern g/s-vei og fortau langs ringveien, noe som forbedrer tilbudet for myke trafikanter. Det er vist adkomst til B1 via Broveien. Selv om det er beboelse og parkering i feltet idag, så vil den nye utbyggingen muligens gi noe mer trafikk her. Det gjøres ikke ytterligere tiltak i Broveien.

I tidligere saksfremlegg er det vurdert slik at dekning av lekeplasser i området er tilfredsstillende. En oppgadering av balløkka kan gjøre at den fungerer som kvartalslekeplass. Etter offentlig ettersyn er sandlekeplass lokalisert innenfor grøntdraget (FR5). Arealet er relativt flatt og har forholdsvis gode solforhold.

Løsningen med lokalvei tvers over grøntdraget kan få konsekvenser for trafikksikkerheten når for eksempel skolebarna skal bevege seg fra skolen og ned til balløkka, men det vil sannsynligvis bli lite trafikk her.

Skole- og barnehagesituasjon

Åsane skole har 1-4. klasse, Vågsbygd skole har 1-7. trinn og Fiskå skole er ungdomsskole med 8-10. trinn. Prognosene tar utgangspunkt i utbyggingsprogrammet med 60 nye boliger i området. Det er tilstrekkelig kapasitet på skolene i området.

Det er behov for nye barnehageplasser i Vågsbygd, men flere er under planlegging.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil føre til kommunal overtagelse av ny offentlig grønnstruktur med g/s-vei, friområder, lekeareal og tiltak langs ringveien.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogram: Tiltaket ligger i utbyggingsprogrammet med et antall boenheter på 60 fordelt på 4 byggetrinn og med kapasitetskrav til Vågsbygdveien.

Utbyggingsavtale: Det er ikke utarbeidet utbyggingsavtale for området.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Politiske vedtak:

Som nevnt har denne planen vært til politisk behandling flere ganger. Alle tidligere vedtak og kommentarer til disse er tatt opp i tidligere saksfremlegg, men gjentas ikke her.

Offentlig ettersyn 1

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.06.04 – 22.08.04. Det kom inn 8 merknader. Alle merknadene ble referert og kommentert til sluttbehandlingen 26.05.05. Et utsnitt av saksfremlegget ligger ved som trykt vedlegg.

Offentlig ettersyn 2

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.09-28.08.09. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernabdelingen, brev datert 13.08.09

- De mener at det burde være unødvendig med ytterlig detaljplanlegging for EB 3 og 4 senere. For å få et helhetlig grep på området bør hele planområdet detaljreguleres nå. Dette vil også gi en mer helhetlig vurdering av friområdet. EB4 ligger som en barriere mellom FR1 og 2 og området burde vært detaljregulert for å få til en god løsning mht. grøntkorridoren, tursti og sandlekeplass.
- Sandlekeplasser og tursti/gang- og sykkelsti må sikres i plankart og som rekkefølgekrav. Det er uheldig at grøntdraget brytes av intern vei.
- Nødvendige støytiltak bør innarbeides i planen.
- Gjør oppmerksom på at beregningsregler for grad av utnytting kan ikke fraviske i reguleringsbesemmelser. § 2 bør endres i tråd med reglene i TEK. Bestemmelsene må angi hvem som skal være deltakere i fellesarealet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viser til saksfremlegget når det gjelder forholdet til EB3 og EB4. Rekkefølgekravene er endret og nå mer spesifikke på opparbeidelse av tiltak osv. Tiltak mot støy er sikret som rekkefølgekrav. Vedrørende grad av utnytting er bestemmelsen i § 2 omarbeidet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 06.07.09

- Viser til merknad ved forrige offentlige ettersyn. Planen er forbedret i forhold til deres tidligere innspill; regulert friområde er utvidet, mindre dominerende bebyggelse fordi den er delt opp, antall etg. redusert, fortau langs ringveien, krav om universell utforming.

- Planforslaget viser ikke sandlekeplasser. Dette bør innarbeides. - Det er ikke samsvar mellom bestemmelser og plankart, spesielt byggeomr. Kvalitetssikring nødvendig. Uklart hvor garasjer skal plasseres. Plan- og bygningsetatens kommentar - Sandlek skal anlegges i FR5.
<u>Statens Vegvesen, brev datert 25.08.09</u> - Da det er tatt inn rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien har de ingen kommentarer. Plan- og bygningsetatens kommentar - Ingen kommentar
<u>Vågsbygd vel, brev datert 31.08.09</u> - De anser planene som meget omfattende. 90 ny boenheter vil medføre en betydelig økning i biltrafikken. Tilgrensende veier er dårlige + Vågsbygdveien er overbelastet og nær kollaps. Henviser til at kommunen har varslet mulig byggestopp i nærområdet grunnet dårlig veistandard. Ber om at planene legges på is inntil ny Vågsbygdvei er ferdigstillt. Plan- og bygningsetatens kommentar - Både når det gjelder bebyggelsens omfang og vurderinger i forhold til trafikk vises det til saksfremlegget.
<u>Harald Andersen m.fl., brev datert 27.08.09</u> - Med henvisning til tidligere protester ønsker de som undertegner igjen å protestere mot de fremlagte forslag. Vi kan ikke se at våre innvendinger og argumenter er hensyntatt i de fremlagte forslag og vil derfor be om at forslaget avvises. Hovedproblemet er at prosjektet er for stort: - 1. Bygningene er altfor store og ruvende; skyggevirkninger, silhuetter og ensartethet bidrar til å endre karakteren av deres nærområde i betydelig grad. - 2. Bygningstype står i sterk kontrast til omliggende bebyggelse; blokker midt iblant variert villabebyggelse. - 3. Biltrafikk i området vil øke betydelig med effekt på veier i umiddelbar nærhet samt merbelastning på Vågsbygdveien. - 4. Grøntarealene er beskjedne og belastningen på grøntarealene i utbyggingsområdets nye del er svært stor. - Alternative løsninger for utbygging er ikke fremlagt til tross for at det tidligere i prosessen uttrykkelig er bedt om det fra naboenes side og at dette har vært lovet fra utbygger. Løsningen med store blokker plassert midt i et villaområde er uakseptabel. De finner seg ikke i at deres nærmiljø ødelegges på denne måten og krever at alternative løsninger tilpasset ekst. bebyggelse legges frem og at planforslaget i sin helhet avvises. En mer tilpasset løsning vil være i tråd med det som ble forespeilet da en mulig utbygging for dette området første gang ble presentert. Det oppleves som urimelig at utbygger har valgt å gå videre med helt andre løsninger. Stiller spørsmål om de som naboer skal betale for at utbygger skal få på plass et økonomisk attraktivt prosjekt. - Vedlegg: kart som markerer naboene som har sluttet seg til protesten + underskriftsliste med ca. 50 navn. Plan- og bygningsetatens kommentar - Det er laget en sol-skyggeanalyse som er vedlagt saken. Denne viser at nye bygg ikke vil kaste påvirke sol/skyggeforhold til naboer i nevneverdig grad. - Området er upekt som et utviklingsområde for tett utnyttelse. Viser for øvrig til våre vurderinger i saksfremlegget når det gjelder dette tema. - Viser til våre vurderinger av trafikksituasjonen.

- Området er ikke i bruk som friområde i dag. Friområdene vil bli opparbeidet og tilgjengelige for allmennheten i dette prosjektet.
- Forslagsstiller ønsker ikke å fremlegge alternative løsninger for utbygging i området.

Rolf N. Styrmo, brev datert 27.08.09

- Protesterer på planforslaget da det innebærer at deler av hans eiendom, Auglandslia 6, blir grøntareal. Han har ikke hatt kontakt med utbygger om overdragelse av deler av hans eiendom. Det blir ikke aktuelt å gå med på evt. overdragelse eller salg. Nevner også at han sette liten pris på utbyggers fremgangsmåte i denne saken.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- De deler av grøntarealet som tilhører Auglandslia 6 har fått feltbetegnelse Fr 4, og opparbeidelse av dette arealet er tilknyttet en evt. utbygging i EB3. Det har vært dialog med grunneier, noe som har resultert i at det åpnes for kun en ny boenhet på eiendommen uten krav om byggesplan. Grunneier ønsker fremdeles ikke å avgi areal til friområde, særlig arealet sør for boligen, som idag er plen. Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at dette arealet beholdes ubebygd for å skape en buffer mot lekeplass og nye boliger, men at det ikke nødvendigvis må opparbeides mer. Det viktigste arealet for kommunen er det som skal opparbeides som lekeplass. Men å endre arealet til boligformål, evt. med byggegrense, vil medføre ny høring av planen, og formålet beholdes derfor i planen.

Øystein Pettersen, brev datert 27.08.09

- Bor i Auglandslia 10. Har en del innvendinger til planforslaget:
- G/S-vei er tegnet inn på hans tomt. Dette vil forringe hans tomt og gjøre at arealet bak huset vil bli sperret. Det er tidligere tatt av hans tomt da det ble bygget g/s-vei på andre siden av ringveien. Det er også tegnet inn grønt areal på hans innkjørsel og han er gitt en ny adkomst. Dette er han ikke enig i.
- Kotehøydene stemmer ikke. Hans hus er lavere enn det som angis. Kotehøyder på nye nabobygg vil forringe hans levestandard og er ikke aktuelt.
- Tegningene fra utbygger er misvisende, da hans hus ikke er vist. Overrasket over at ikke kommunen har påpekt dette og oppfatter det spekulativt fra utbyggers side.
- Håper at kommunen vil se nøyer på dette og ta hensyn til deres livskvalitet. Nevner også at utbygger ikke har tatt noen kontakt eller forespørsel til han.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Fortauet er regulert helt i kant med eiendommen, inntil eksisterende mur. Etter veinormalen skal det reguleres inn et areal til annen veigrunn langs veiarealet. Dette er det ikke plass til. Det tas derfor ikke areal fra Auglandslia 10 til veiareal. Ved en evt. utbygging på tomte må det evt. vurderes om dette skal endres. Dette vil da bli et tema i bebyggelsesplan (detaljplan).
- Ny avkjørsel vil komme når det er aktuelt med en utvikling av eiendommen.
- De kotehøyder som angis på plankartet er for evt. fremtidig bebyggelse, og gjenspeiler altså ikke dagens situasjon. Forslagsstiller har lagt frem nye snitt der Auglandslia er med. Auglandslia 10 har nå en høyde på kote 30,5. Fremtidig bebyggelse kan bygges opp til maks kotehøyde 34. På tilgrensende felt, B2 er maks byggehøyde på kote 32.
- Forslagsstiller hevder at det har vært kontakt med grunneier.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest flere ganger. Gruppa har anbefalt at planområdet utvides slik at en helhetlig utbygging i daldraget kan vurderes.

Ingeniørvesenet mener at hele Broveiens bredde langs planområdet burde vært innlemmet slik at bedre snuplass for avsetting av skolebarn kan vurderes. De mener at det med dagens

trafikk ikke er nødvendig med planfri kryssing under broveien, men dette kommer an på den totale løsningen.

Samarbeidsgruppa innspill er delvis imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Prosessen med denne planen har vært lang, noe som beror på flere forhold. Det er ofte utfordrende å planlegge nye fortetningsprosjekt i eksisterende boligområder med en eksisterende bolig- og infrastruktur. Mye av det som har tatt lang tid i denne planprosessen skyldes problemstillinger som ligger svært nær opptil planområdet, men som planforslaget ikke kan løse innenfor planområdet.

Det har gjennom hele prosessen vært snakk om en relativt høy utnyttelse. Naboene er svært opptatt av dette, og mener omfanget av utbyggingen er altfor høyt og bør reduseres. Plan- og bygningsetaten mener at når en først åpner for en tett utbygging bør nærhet til sentrale funksjoner i Vågsbygd og overordnet veinett tale for en høy utnyttelse, forutsatt at bokvalitetene innenfor området blir gode nok. Utnyttelsen er jo også nå redusert en del i forhold til tidligere.

Bygningsstrukturen i planen har endret seg underveis. Nå er det vist enkeltbygg og det er krav om minimum 5 m avstand imellom. Plan- og bygningsetaten har vært i tvil om kvalitetene på uteoppholdsareal for de planlagte leilighetene. Siden byggene blir liggende med friområdet på nordsiden vil de beste solforholdene vært på sørsiden ut mot veien. Området er støyutsatt og det er sannsynligvis nødvendig med skjerming. I det nye forslaget er byggegrensen trukket lenger inn fra ringveien, slik at større areal på «solsiden» blir uteareal. Plan- og bygningsetaten mener at kvaliteten på utearealene for dette prosjektet ikke er ideelle, men at dette forslaget viser en forbedring.

Prosessen har avdekket endel problemstillinger i tilgrensende områder. Det har vært gjort forsøk på å løse disse i planen, men plan- og bygningsetaten vurderer det slik at disse fremstår som dårlige kompromissløsninger. Som en konsekvens er tiltakene tatt ut av planen og må evt. tas opp som egne plansaker. Dette gjelder:

- Snumulighet for buss
- Oppgradering av krysset Vågsbygd ringvei/Broveien
- Evt. tiltak i forbindelse med skolen
- Andre trafikksikkerhetstiltak i Broveien

Planforslaget som nå fremmes til sluttbehandling er et resultat av en lang prosess med mye diskusjon omkring de enkelte løsninger. Innenfor de begrensinger planområdet gir er planforslaget blitt vesentlig forbedret. Plan- og bygningsetaten mener at det nye forslag til reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/broveien imøtekommer det politikerne har vært opptatt av i prosessen og foreslår at planen nå vedtas slik den foreligger.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 20.03.2012

Punkt 72/12: Grimsvollen 3 - 151/685 - nybygg - klage

Bilag

6. Begrunnelse
5. Kommentar til klage
4. Klage
3. Vedtak
2. Protest
1. Rammesøknad

Dato: 10.02.2012
Saksnr.: 201108437-13
Arkivkode O: GNBN: 151,685

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2012

Grimsvollen 3 - 151/685 - Ny garasje/atelier - Klage

Sammendrag:

Den 18.05.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje/atelier med kjeller for Grimsvollen 3.

Det forelå naboprotekt fra Prost Lassensgate 11.

Plan- og bygningsetaten godkjente tiltaket den 14.10.2011.

Vedtaket ble påklaget av nabo den 02.11.2011.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 14.10.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 14.10.2011. Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Rammesøknad.
2. Protest.
3. Vedtak av 14.10.2011.
4. Klage.
5. Kommuneplan for Kristiansand.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Den 18.05.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende garasje som har et areal på 15 kvm og oppføring av ny garasje med hems og med kjeller som er plassert under terreng.

Omsøkte tiltak er plassert i eiendomsgrense/gavlvegg til Grimsvollen 3A, som har gitt samtykke til omsøkte tiltak i følge "kvittering for nabovarsel", som er vedlagt søknaden.

Bruksareal for 1. etg er angitt til 30kvm og bruttoareal 35kvm.

Bruksareal for kjeller er 57 kvm.

Eier av Grimsvollen 3 er søker og det er SMS arkitekter AS som har prosjektert den nye garasjen.

Det forelå naboprotest fra Prost Lassensgate 11 som blant annet hadde følgende merknader:

" Nytt bygningsvolum fratar Prost Lassensgate 11 betydelig lysmengde og solinnstråling til bakhagen som er nedsenket ca 2m i forhold til bakkenivå for Grimsvollen 3.

Lys og solforhold blir betydelig forverret.

Nybygget forringer bruksverdien av hagen.

Pga redusert innfall av lys – og solstråling samtykkes det ikke til oppføring av omsøkte tiltak."

Kommentar fra tiltakshaver til naboprotest:

" Omsøkte tiltak er plassert inntil gavlvegg tilhørende Grimsvollen 3A og er langt lavere enn denne. Byggeavstand til klagers tomtegrense er 5m og 6.1m. Sol-skygge diagram som er laget viser at det kun er kveldsol kl. 1900-1930 ved sommersolverv som vil kaste skygge i nabohagen."

Gjeldende reguleringsplan:

Ny Kommuneplan for Kristiansand.

Godkjent: 22.06.2011.

Formål: Bebyggelse/anlegg –Kulturmiljø.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Den 14.10.2011 godkjente plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsetaten la blant annet følgende til grunn ved behandlingen:

" Ved befaring av Grimsvollen 3 registrerte en at nabohagen for Prost Lassensgate 11 ligger ca. 2m lavere enn omsøkte eiendom. Det er en åpning på ca 7m mellom Grimsvollen 3 og nr. 3A hvor omsøkte garasje er plassert. Gavlfasade for Grimsvollen 3A har en mønehøyde på ca. 11m. Omsøkte garasje har en mønehøyde på 5.5m som er 5.5m lavere enn gavlen til Grimsvollen 3A. Eksisterende garasje som rives har en høyde på 2.5m.

Det er riktig som nabo påpeker at det blir tap av lys og noe sol i løpet av et år, men plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette er til vesentlig sjenanse for Prost Lassensgate 11 i forhold til dagens situasjon og det å bo i tettbebygde strøk, jfr. pbl. § 29-4."

Byantikvaren hadde ikke merknader til at eksisterende garasje ble revet.

Klage på vedtak:

Den 02.11.2011 påklager nabo Prost Lassemnsgate 11 vedtak av 14.10.2011 og har blant annet følgende kommentar:

" Garasje /atelie vil redusere lysmengde og solinnstråling i vår hage som er nedsenket ca 2m under naboeiendommens bakkenivå.

Målt fra bakkenivå i vår hage vil nybygget avsluttes 7.5 over oss og oppleves meget ruvende. Den beskjedne kveldsol vi får har vært en svært viktig trivels faktor gjennom de 25 årene vi har bodd i huset. Nybygget fratar eiendommen innsoling og ambient lys også innendørs og forringer dermed bokvalitet og verdi av vår bolig.

Vi ønsker å presisere at vi ikke har innsigelse mot nabos ønske om nytt bygg.

Vår opprinnelige klage samt påklaging av vedtak berører oppføring av bygg i to etasjer så nær vår eiendom. Vi imøteser gjerne alternative plassering og byggehøyder enn det utbygger har søkt om.”

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Grimsvollen 3 omfattes av ny Kommuneplan for Kristiansand som ble godkjent 22.06.2011.

Iht. § 3 i gjeldende plan er mindre tilbygg inntil 50kvm BYA/BRA unntatt plankrav – slik som i dette tilfellet hvor omsøkte tilbygg har et bruksareal på 30kvm – selv om det er vist et kjellerplan for garasje/atelier på 57 kvm, som er plassert under bakkenivå, er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at tiltaket forholder seg til § 3 og kan tillates uten at det er krav om reguleringsplan.

Grimsvollen 3 inngår i område B15 og iht. § 12b i gjeldende plan regnes området som ferdig utbygget, men at mindre tilbygg kan vurderes tillatt dersom tiltaket innordner seg strøkets karakter og helhet – slik som i dette tilfellet.

I klage anføres det at omsøkte tiltak er i 2 etasjer da det er inntegnet en hems for deler av garasjen med trappeadkomst. Iht. Teknisk forskrift § 6-1 medregnes ikke et plan som er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal slik som i dette tilfellet. Plan- og bygningsetaten anser derved bygningvolumet over bakkeplan som en etasje.

Omsøkte tiltak vil frata nabo Prost Lassensgate 11 noe kveldsol for en bestemt del av året og lys, da omsøkte garasje er høyere enn eksisterende og er plassert i åpningen mellom Grimsvollen nr 3 og nr. 3A hvor dagens garasje ligger. Det spesielle i saken er at ”hageplan” for nabo ProstLassensgate 11 ligger ca 2m lavere enn omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten har forståelse for nabos anmerkninger, men en kan ikke se at ”noe tap” av lys og kveldsol vil være til vesentlig sjenanse og ulempe for Prots Lassensgate 11, i forhold til dagens situasjon og det å bo i tettbebygd strøk jfr. pbl. § 29-4.

Det skal også nevnes at tiltakshaver har utarbeidet forslag til ny tegninger som er forevist nabo, byantikvar og plan- og bygningsetaten – for å imøtekomme nabos anmerkninger. Dette har ikke ført frem i forhold til nabo. Tiltakshaver opprettholder derved søknaden.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 14.10.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 73/12: Dronningens gate 34 - 150/45 - prinsippavklaring vedrørende riving av "Arbeideren"

Bilag

4. Reguleringsbestemmelser
3. Uttalelser
2. Illustrasjoner
1. Prinsippsøknad om riving

Dato: 15.03.2012
Saksnr.: 201006032-13
Arkivkode O: GNBN: 150,45

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Dronningens gate 34 - 150/45 - Prinsippavklaring vedrørende riving av "Arbeideren"

Sammendrag:

Den 20.12.2011 mottok plan- og bygningsetaten prinsipp søknad vedrørende riving av "Arbeideren" Dronningensgate 34. Hensikten med avklaringen mht. riving er at tiltakshaver ønsker å utvikle Dronningensgate 34 og Festningsgaten 4 til boligformål samt deler av naboeiendommer til parkeringskjeller.

Prinsipp(søknaden) avklaringen mht. riving er oversendt Fylkeskommunen ved Fylkeskonservator og Byantikvar for uttalelse, da Dronningensgate 34 i gjeldende reguleringsplan for Murbyen er regulert som verneverdig bygning og tillates ikke revet jfr. § 3.2b.

Prinsipp(søknaden) avklaringen for riving av Dronningensgate 34 er ikke nabovarslet og har tidligere ikke vært til behandling.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret er av den oppfatning at endringene som ønskes avklart /prinsippbehandlet må avklares gjennom en reguleringsprosess der alle forhold mht. bevaring/riving, endret bruk, høyder , utnyttelse av Dronningensgate 34 og tilstøtende naboeiendommer blir belyst. Jfr. pbl. § 12-3.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjefen

Morten Østerud
Byggsaksavdelingen.

Trykte vedlegg: 1. Prinsipp søknad.
2. Illustrasjoner.
3. Uttalelse fra Fylkeskonservator og Byantikvar.
4. Reguleringsbestemmelser for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Den 20.12.2011 mottok plan- og bygningsetaten prinsipp søknad vedrørende riving av Dronningensgate 34 –"Arbeideren".

SMS Arkitekter AS har innsendt prinsipp søknaden på vegne av Dronningensgate 34 AS, som er tiltakshaver. Prinsippavklaringen er ikke nabovarslet.

Mottatt dokumentasjon er oversendt til Vest- Agder Fylkeskommune ved Fylkeskonservator og Byantikvaren for uttalelse da Dronningensgate 34 er regulert til spesialområde bevaring og vernet bebyggelse ,som ikke tillates revet jfr. § 3.2b , i gjeldende bevaringsplan for Murbyen.

Hensikten med avklaringen om riving er at tiltakshaver ønsker å utvikle Dronningengate 34 og Festningsgaten 4 til boligformål med tilhørende parkeringskjeller, slik vedlagte illustrasjoner viser. Parkeringskjeller ønskes også å omfatte ubebygde arealer i Kongensgate 31 samt at en ser for seg mulig utvidelse av kjellerparkerings til å gjelde deler av Dronningensgate 34A, Dronningensgate 36, Kongensgate 33 og Kongensgate 33A.

Det er vedlagt en teknisk vurdering av Dronningensgate 34 der det blant annet konkluderes med følgende:

" Normal levetid for bygninger er 50 år. Denne bygningen har nå en levetid på 75-100 år. Grunnet bygningens alder og egenhet anbefales at riving og oppføring av nybygg vurderes som et alternativ til ombygging eller påbygging" – signert Rambøll Norge AS.

Søker/tiltakshaver oppsummerer i sitt skriv av 20.12.2011 ønske om en prinsippavgjørelse i byutviklingsstyret om det kan gis dispensasjon fra Murbyplanen ved at:

- Dronningensgate 34 kan tillates revet.
- Bruksformål kan endres fra allmenntillegget til boligformål med unntak av 1. etasje.
- At etasjental kan økes til 4 etasjer med tilbaketrunket 5. etasje iht vedlagte illustrasjoner.

En ber samtidig om avklaring mht. om det stilles krav til regulering.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen.

Godkjent: 17.06.1998.

Formål: Allmenntillegget formål/ Forsamlingslokale, spesialområde bevaring.

Uttalelse fra Fylkeskonservator og Byantikvar:

I sin uttalelse av 29.02.2012 konkluderer Fylkeskonservator med følgende:

" Fasadene fremstår i dag hovedsakelig slik de gjorde når ombyggingen var gjennomført i 1935. En enkel funksjonell arkitektur som i proposjoner forholder seg til områdets eldre bebyggelse, og som med en gjennomført utforming og detaljering som har kvaliteter fra sin tidsepoke. Reguleringsplanen skal sikre at bygningene bevares for ettertid. Vi kan ikke se at dette skal fravikes. Fylkeskonservatoren vil følgelig be om at fasaden bevares slik intensjonen i bevaringsplanen tilsier".

Byantikvaren konkluderer den 06.03. 2012 med blant annet følgende:

" Det er ikke begrunnet hvorfor bygningen er uegnet til sitt reguleringsformål, men kun sagt at etter over ett års arbeid har det ikke lyktes tiltakshaver å finne interensenter til lokalene verken som forsamlingslokale eller ombygde til kontorformål. Byantikvaren er i tvil om dette er en god nok begrunnelse. Det er avhengig av hvor omfattende og systematisk det er jobbet med dette spørsmålet. Det fremgår ikke av dokumentene. Byantikvaren er også i tvil om tilstandsrapporten er en tilstrekkelig dokumentasjon på at bygningen ikke kan gjenbrukes. Ut fra dette kan riving ikke anbefales".

Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:

I prinsipp(søknaden) avklaringen - søkes det om opphevelse av status for verneverdig bygg slik at Dronningensgate 34 kan rives samt endring av bruksformål slik at det kan oppføres nytt leilighetsbygg i 5 etasjer med tilhørende parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg ønskes å omfatte ubebygde areal i Kongensgate 31 samt en også ser for seg mulighet for utvidelse av kjellerparkering til også å gjelde deler av Dronningensgate 34A, Dronningensgate 36, Kongensgate 33 og Kongensgate 33A. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende bruksformål fra allmenyttig formål til bolig for hele eiendommen Dronningensgate 34.

Det søkes videre om at Festningsgaten 4 som det tidligere er gitt rammetillatelse for ,skal inngå i prosjektet, men blir endret i forhold til tidligere gitt rammetillatelse. Det er med andre ord et omfattende prosjekt som ønskes realisert som også omfatter andre tilstøtende eiendommer.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at endringene som ønskes avklart/prinsipp behandlet må avklares gjennom en reguleringsprosess der alle forhold mht. bevaring, endret bruk, utnyttelse av Dronningensgate 34 og høyder blir belyst, jfr. pbl.§12-3. Samt at en må se tilstøtende eiendommer i sammenheng da tiltakshaver har tanker om at ubebygde arealer i Kongensgate 31, deler av av Dronningensgate 34A, Dronningensgate 36, Kongensgate 33 og Kongensgate 33A skal inngå for mulig utvidelse av parkeringskjeller.

Plan- og bygningsetaten vil ellers minne om at viste illustrasjoner for ny bebyggelse er i strid med Murbyplanens § 3.2 b – verneverdig bebyggelse tillates ikke revet , § 5.2 – formål eiendommen Dronningensgate 34 er regulert til allmenyttig formål, ikke bolig , § 5.7 – for boligbebyggelse i Murbyen er det kun tillatt å bebygge 60% av netto tomt, illustrasjon som er vedlagt overskrider dette forhold og § 5.7 viste gesims og mønehøyder er i strid med gjeldende høyder for Kvartal 46.

En vil ellers minne om at i Ny kommunedelsplan for Kvadarturen ,jfr. § 1.2, er det foreslått at møne- og gesimshøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til Fylkeskonservator og Byantikvars uttalelser som ikke kan anbefale at Dronningensgate 34 kan rives.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 74/12: Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav på Flekkerøya

Bilag

Klage



Dato: 16.03.2012
Saksnr.: 201107995-16
Arkivkode O: GNB: 1,307
Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav på Flekkerøya.

Sammendrag:

Saken gjelder klage fra søker over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av tomt for oppføring av en tomannsbolig. Beliggenhet er Vesterøy 15 på Flekkerøya.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om at fradeling og utbygging i byggeområdene bare kan skje etter godkjent plan for området, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Vegvesenet har opplyst at tillatelse til avkjørsel vil kunne påregnes. Plan- og bygningsetatens vurdering er at nye avkjørsler til fylkesveien bør begrenses, og at dette er en vei der det i fremtiden forventes betydelig økt trafikk.

Spørsmålet blir om en plan vil være hensiktsmessig for å vurdere utbyggingen i større sammenheng og om det i det hele tatt vil bli tillatt bygging på dette stedet.

Plan- og bygningsetatens viser til sakens vurdering og foreslår å ikke ta klagen til følge, med bakgrunn i at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å gi den omsøkte dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.09.2011, da fordelene for å gi omsøkte dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.
Klagen fra søker datert 02.11.2011 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Klage på vedtak dat. 02.11.2011
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

SAKSFREMSTILLING

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av grunneiendom for oppføring av en tomannsbolig. Beliggenhet er Vesterøya på Flekkerøya.

Eiendommen har liflig. kommunens GAB register et areal på 2264,9 m² og arealet som søkes fradelt utgjør 780 m².



Oversiktskart



Situasjonsplan



Foto sett fra vest

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan avsatt som byggeområde med plankrav.

Område er avsatt som støysone iht. T-1442. Kommuneplanbestemmelsene fastsetter at det er krav at områder reguleres før tiltak gjennomføres. Bestemmelsene og hensynsone angir en del konkrete

områder hvor det skal utarbeides område-reguleringsplan.

Avkjørselen berører reguleringsplan for Fv8 Vesterøya G/S, Fløybakken-Kilura, der det ikke er innregulert atkomst på dette stedet.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt til Fylkesmannens miljøvernavdeling, Fylkeskommunen v/ plan- og miljø, Statens vegvesen og Skolekontoret til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver at de ikke har spesielle kommentarer til søknaden.

Fylkeskommunen v/ plan- og miljø skriver....."Sett i lys av at det vil bli startet opp et reguleringsplanarbeide hvor den aktuelle tomten det ønskes fradelt fra inngår, finner vi det ikke naturlig at det dispenseres fra plankravet i kommuneplanen. Dette vil være å foregripe et planarbeid som er i oppstartfasen og som er i samsvar med kommuneplanens krav. Vi finner derfor å ville fraråde kommunen om å gi dispensasjon som omsøkt."

Statens vegvesen skriver....."Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankrav i kommuneplan, for fradeling av tomt til ny tomannsbolig. Tillatelse til avkjørsel fra fylkesveg 8 vil kunne påregnes. Søknad om avkjørsel må sendes til vegvesenet når dispensasjon fra plankrav er gitt.

Til mottatt situasjonskart vil vi bemerke at det må være snumuligheter inne på tomt også for parkerings-/ biloppstillingsplasser på nordre side av planlagt bolig."

Skolekontoret skriver:

Jeg er enig i betenkelighetene i forhold til trafikk. Det er vanskelig å se for seg hvordan det kan ordnes trygg skolevei.

Når det gjelder skolekapasitet, ser det lysere ut enn på lenge. Den siste elevtallsprognosen tilsier at vi får plass til det forventede antall elever.

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering:

Dispensasjonsforhold

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, og er avhengig av dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for å kunne få tillatelse. Det er søkt dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan for Flekkerøy. Ny kommuneplan ble vedtatt 22.06.2011, og denne opphever kommunedelplan for Flekkerøy av 1995. Søknaden innkom før kommuneplanen ble vedtatt. Dispensasjonssøknaden anses nå å gjelde fra plankrav i kommuneplanen vedtatt 22.06.2011.

Generelt:

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 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Som begrunnelse oppgis følgende:

- *Omsøkte eiendom anses som mulig å fortette på en god måte. De interesser som skal ivaretas vil bli ivaretatt på en god måte gjennom søknad om fradeling og byggesøknad. Vi kan ikke se at dispensasjon her vil kunne være ødeleggende for omkringliggende omgivelser. En ny 2- mannsbolig vil ikke være til sjenanse med tanke på sol, utsikt, lysforhold osv.*

- *En etablering av ny bolig/ leilighet vil, slik vi ser det, ikke skape vanskeligheter for senere planarbeid. En dispensasjon her vil heller ikke skape presedens for andre saker. Hvert enkelt sak skal vurderes for seg selv og vi mener helt klart at omsøkte tiltak er en god måte å fortette på uten at det er nødvendig å stille krav til reguleringsplan. Naboeiendommen (gnr. 1 bnr. 147, Direktoratet for naturforvaltning) kan ikke fortettes og Vesterøya 11 og 13 har, etter vår mening, liten mulighet for fortetting pga tomtenes beskaffenhet og karakter.*
- *For noen få år siden ble det gitt tillatelse til oppføring av ny bolig på gnr. 1 bnr. 122, Vesterøya 31.*

Hensyn:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vurdering:

Utbygging i dette området har til skjedd uten plan. Det er imidlertid flere større eiendommer i nærheten som kan egne seg til fortetting. Hensynet bak plankravet anses derfor fortsatt å gjøres gjeldende med styrke. Plan- og bygningsetaten mener dette hensynet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Utbygging gjennom dispensasjon fremfor regulering medfører at man ikke får tatt stilling til forhold som blant annet infrastruktur (vei, vann- og avløp), forholdet til barn og unge (lekeplasser, gang-/sykkelvei, skole- og barnehagedekning) samt behov for arealer til rekreasjon.

Gjennom en planprosess vil man også se på arealutnyttelsen i hele planområdet, og utnyttelsen av hver enkelt tomt for å sikre gode uteoppholdsarealer for beboerne.

Fordelene ved å gi dispensasjon er kun tiltakshavers i dette tilfellet. Det vil ikke gi noen samfunnsmessige fordeler. Det vil derimot bidra til større press på fradeling/fortetting gjennom dispensasjon fremfor plan ved å gi føringer for eventuelt nye saker. Området det her er snakk om er stort sett bygd ut for en del år tilbake og det har skjedd lite de senere år.

Med det bygge presset som det nå er blitt på Flekkerøya er det viktig at plankravet fastholdes mens det ennå er ubrukte arealer i området.

Det forhold at bygningen er plassert på et sentralt sted i forhold til naboer forsterker plankravet for å kunne ta stilling til hvilke områder/ tomter som kan fortettes.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke anses å være klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2. Lovens krav for å kunne gi dispensasjon anses derfor for ikke å være oppfylt.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.09.2011

«Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel og 19-2 dispensasjonsvedtaket.

Søknaden omfatter fradeling av boligtomt fra eiendommen gnr. 1, bnr. 307.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om at fradeling og utbygging i byggeområdene bare kan skje etter godkjent plan for området, og tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I området finnes det flere store eiendommer som kan egne seg til fortetting og det bør derfor vurderes å se på et større område under ett med tanke på regulering og ev. omregulering.

Kommuneplanen er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak, jf. pbl. § 11-6.

Kommunen kan i medhold av pbl. § 11-9 vedta bestemmelser til kommunedelplan om bl.a. krav til Reguleringsplan for visse arealer eller visse tiltak. Pbl. § 19-2 angir når dispensasjon kan gis.

Lovens vilkår for å gi dispensasjon anses ikke oppfylt i denne saken. Fordelene ved å gi

dispensasjon anses ikke å være klart større enn ulempene.»

KLAGEBEHANDLING

Vedtak av 19.09.2011 er påklaget av søker i brev dat. 02.11.2011, mottatt 02.11.11.

Klager er gitt utsatt klagefrist til 07.11.11.

Klagen er rettidig innkommet.

I klagen konkluderes det med følgende: «Vi mener plan- og bygningsetatens vedtak er basert på feil vurderinger og vi kan ikke se at plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Tiltakshaver har som nevnt over prøvd å gå i dialog for å regulere omsøkte areal, men arbeidet er stoppet da plan- og bygningsetaten mente det ble for lite område. Tiltakshaver har også hatt ønske om å se sitt område i sammenheng med ovennevnte plan mot nord (sak 200706550).

Det som plan- og bygningsetaten mener er viktig å ivareta i en plan, mener vi nå blir ivare tatt på en god måte uten plan. Statens vegvesen mener at det blir en god avkjørsel, trafikksituasjonen er etter vår mening god og vi mener helt klart at det er tilstrekkelig med lekearealer i området. En dispensasjon her vil ikke vanskeliggjøre fremtidig planarbeid lengre syd i området og vil, etter vår mening, heller ikke skape presedens for andre saker i området. Det vises til ovennevnte begrunnelse. For øvrig vises det til tidligere innsendte dispensasjonssøknad.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen er rettidig innkommet.

Søknaden er avslått med bakgrunn i at det må utarbeides en plan for å kunne ta stilling til om slik fortetting kan tillates med hensyn til infrastruktur og kommuneplan der eiendommen ligger innenfor støysoneområde iht. T-1442.

Det er riktig at vegvesenet har opplyst at tillatelse til avkjørsel vil kunne påregnes. Plan- og bygningsetatens vurdering er at nye avkjørsler til fylkesveien bør begrenses, og at dette er en vei der det i fremtiden forventes betydelig økt trafikk.

Spørsmålet blir om en plan vil være hensiktsmessig for å vurdere utbyggingen i større sammenheng. I dette utbyggingsområde, så er det kun dette stedet som er igjen med tanke på fortetting. Dersom en ser et større område under ett så bør mulig fortetting vurderes.

Det kan opplyses at det nå er anlagt gang- sykkelvei langs fylkesveien på den motsatte siden av fylkesveien.

Vegvesenets uttalelse til saken er utfra veinormalen og det er ikke foretatt en vurdering i større sammenheng. Det er et faktum at ny avkjørsel krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Fv8 Vesterøya G/S, Fløybakken-Kilura, der det ikke er innregulert atkomst på dette stedet.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at dersom det hadde vært fremmet reguleringsplan for dette området så hadde ikke avkjørselen blitt lagt på dette stedet, på innersiden av en vegkurve. Det hadde vært naturlig å samle atkomst for flere boenheter på et mer oversiktlig sted.

Det tillegges også vekt at en dispensasjon fra plankravet vil skape en viss presedens andre steder på Flekkerøya.

Med hensyn til at stedet nå er avmerket som støyområde bør det også vurderes konkrete tiltak som støyskjerm eller lignende.

Med henvisning til ovennevnte vurdering så foreslår plan- og bygningsetaten å ikke ta klagen til følge, med bakgrunn i at fordelene for å gi omsøkte dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Punkt 75/12: Klage på avslag - dispensasjon fra kommuneplanens plankrav - dønnestadveien 157

Bilag

02 klage

01 Vedtak



Dato: 15.03.2012
Saksnr.: 201111813-15
Arkivkode O: GNBK: 100,13

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Klage på avslag - dispensasjon fra kommuneplanens plankrav - Dønnestadveien 157

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 28.12.2011 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan i LNFR-områder og i 100-metersbeltet langs vassdrag. Det avgjørende for vedtaket har vært at endringene som omsøkes gjør innvirkninger på elven og endrer den fra sitt naturlige preg til å fremstå som en 42- meter lang brygge. I tillegg vil kommuneplanens krav om reguleringsplan miste sin betydning ved en dispensasjon. Det anbefales å holde på plankravet slik at Topdalselva kan utvikles samlet og får en vurdering av hva som kan tillates i området langs elvekanten.

Klagen begrunnes blant annet med at *dagens natursteinsmur er i dårlig forfatning, ved at stein faller ut/ned og går med i elva. Slik den ligger i dag kan den således ikke oppfylle sin opprinnelige funksjon. Muren skal ikke komme i konflikt med elva og skal heller ikke være høyere enn nivået for plen ved elvebredden. Ved toppen av steinmuren ønsker vi å lage en naturlig bakke/helling med naturgress opp til plenen foran bebyggelsen på eiendommen..*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 28.12.2011. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmanne i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.12.2011
- 2 Klage på vedtak av 22.01.2012

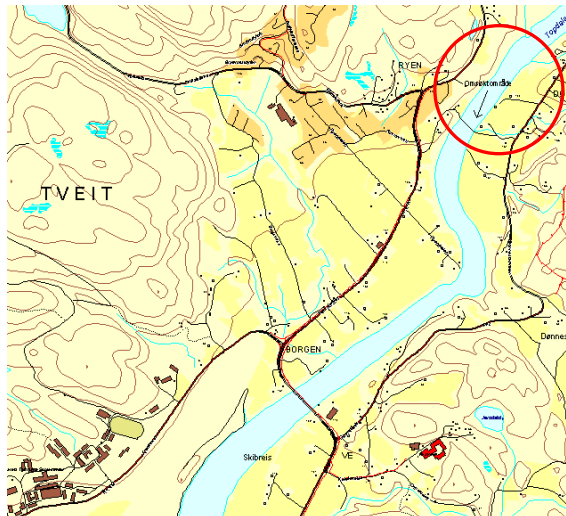
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

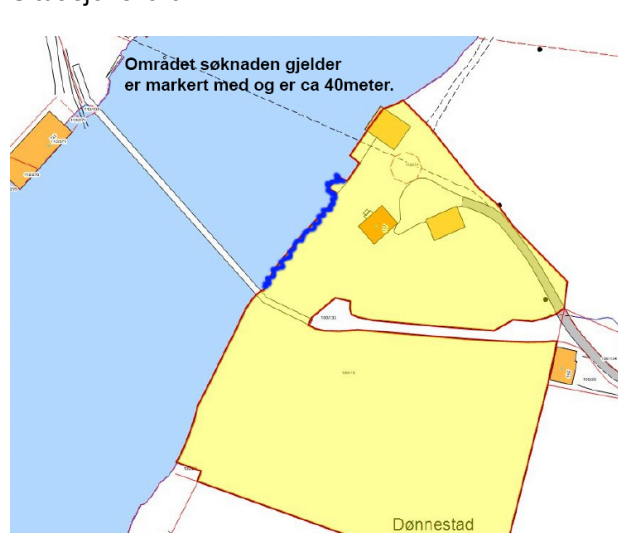
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av en 42-meter lang mur langs Topdalselva.

Oversiktskart:



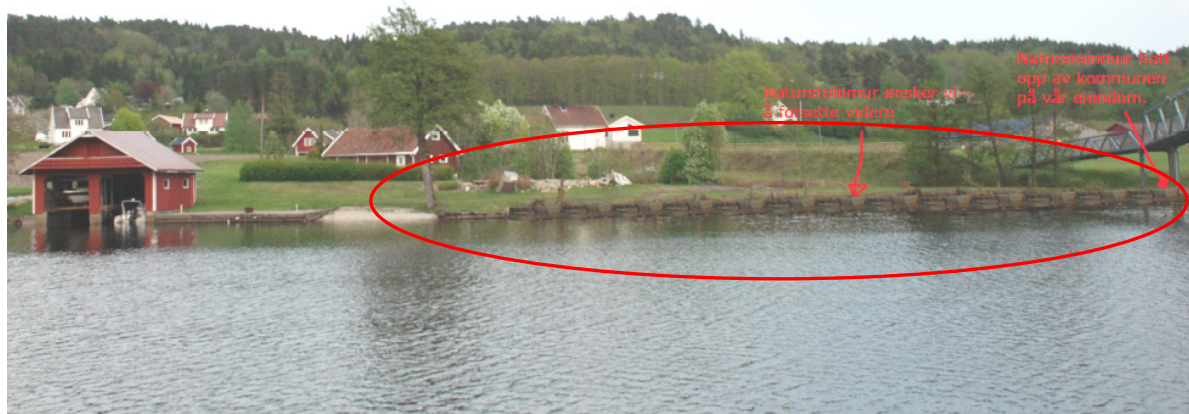
Situasjonskart:



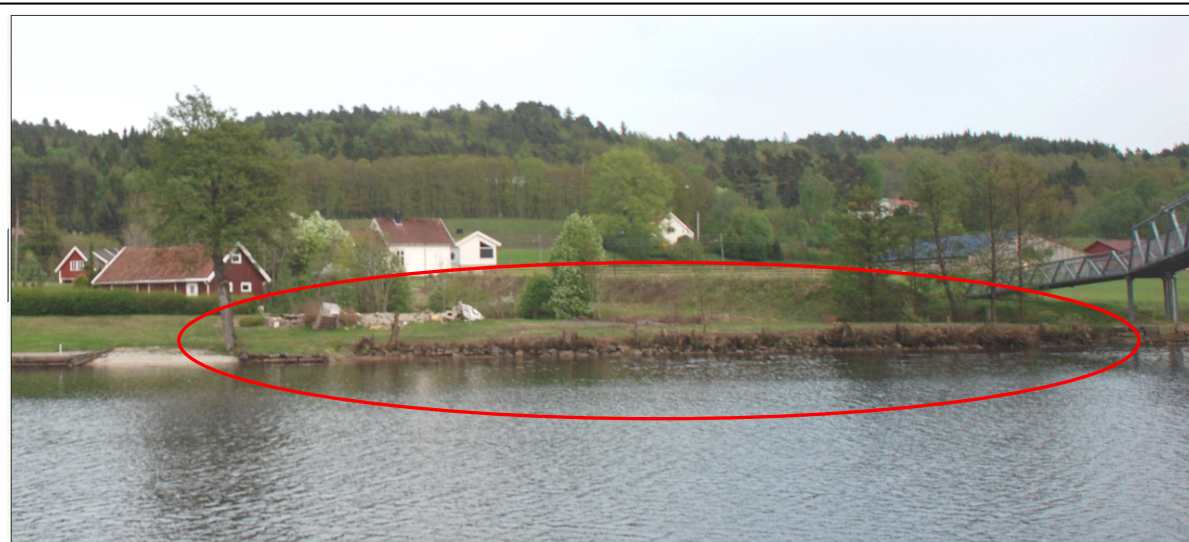
Bilde av kantvegetasjon



Bilde av kantvegetasjon



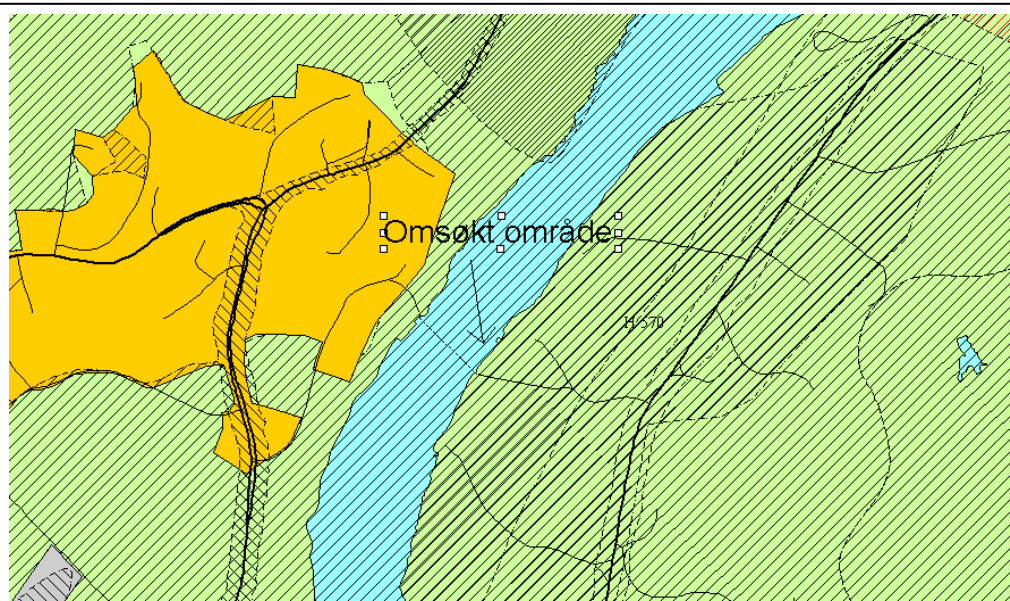
Omsøkt mur.



Dagens situasjon

Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med LNFR- område som formål.



Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder har uttalt følgende:

"Tovdalselva ble vernet i 2009 gjennom avsluttende supplering av Verneplan for vassdrag. For vernede vassdrag gjelder forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (PRP). Generelt sett skal tiltak som reduserer vernede vassdrags verneverdi unngås.

Fylkesmannen vil anbefale kommunen å se denne søknaden i et større perspektiv. Isolert sett vil sannsynligvis ikke en restaurering som omsøkt redusere vassdragets verneverdi. En innvilget dispensasjon vil imidlertid kunne gi negative presedensvirkninger for tilsvarende saker. Steinsetting av elvekanter forandrer vassdragets naturlige preg. Kantvegetasjon må som regel fjernes for å få utført arbeidet, noe som krever separat tillatelse fra Fylkesmannen, jf. Vannressursloven §11. I denne konkrete saken legger vi merke til at det allerede er fjernet mer kantvegetasjon enn det som loven åpner for, uten at det er søkt om særskilt tillatelse fra Fylkesmannen.

Etter Fylkesmannens vurdering er elvebredden på dette stedet antakeligvis ikke særlig utsatt for erosjon. Elva er rett og stilleflytende på denne strekningen. I søknaden står det at området består av mye leire og sand. Oppføring av ny steinmur krever solid grunnforhold i elvekanten.

Med utgangspunkt i argumentasjonen over kan vi ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. PBL §19-2. Fylkesmannen frarår at det gis dispensasjon til tiltaket.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat har uttalt følgende:

"Det står lite i planen hvordan tiltaket er tenkt gjennomført eller om det er gjort vurderinger av stabiliteten i området. NVE skal vurdere om tiltak kan være til skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag. Ut fra foreliggende opplysninger er det ikke nødvendig med ytterligere behandling etter vannressursloven.

Vi ber om at tiltaket gjennomføres slik at det blir minst mulig gravearbeid ute i elveløpet, slik at det biologiske miljøet der forblir inntakt. Det er videre viktig at kantvegetasjonen langs elvebredden ivaretas så langt det er mulig og eventuelt reetableres. Tiltakshaver er ansvarlig for eventuelle skader og ulemper for private interesser som følge av tiltaket. Vi minner om aktsomhetsplikten i vannressursloven (§5) som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Gjelder så langt den kan oppfylles uten uforholdsmessig utgift eller ulempe.

Kommunen må foreta en konkret vurdering av om det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon. Kommunen er videre ansvarlig for at § 28-1 i plan og bygningsloven blir oppfylt."

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder restaurering og sikring av mur med lengde på ca 40 meter langs Topdalselva. Muren er i følge søknaden nødvendig for at en bolig som er godkjent oppført skal kunne oppføres forsvarlig. Dette ble ikke opplyst i søknaden vedrørende riving og oppføring av ny bolig. Om opplysningene om behov for tiltak i elven for forsvarlig oppføring av bolig er riktig bør tillatelse tillatelsen som allerede er gitt vurderes på nytt. Dette er opplysninger som vil kunne endre gitt byggetillatelse og som tiltakshaver øyensynlig kjenner til.

En mur som omsøkt vil neppe være tilstrekkelig som eventuell sikring av eiendommen. I tillegg vil en eventuell sikring kunne plasseres inne på eiendommen, et stykke bort fra elvekanten. Vurderingen av foreliggende bilder og kommunens flyfoto viser at det ikke har vært store endringer i området. Dette støttes også gjennom Fylkesmannens uttalelse. Behovet for å sikre eiendommen mot utrasing må vurderes i selve byggesaken og belegges med ansvar der.

Forholdet til omsøkt tiltaks innvirkning på elven vurderes som et tiltak som bør unngås. Elvekanten og vegetasjonen endres fra sitt naturlige preg til å fremstå som en 40 meter lang brygge. Slike endringer må etter plan- og bygningsetatens vurdering vurderes gjennom et planarbeid i en sammenheng hvor hele elven vurderes under ett. Dette vil skape en lik praksis og sørge for at alle interesser blir vurdert i et samlet perspektiv.

Det legges spesielt vekt på at en dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan og formål, samt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, vil føre til at bestemmelsene mister sin betydning. Ettersom eiendommen kan sikres på andre måter lenger inne på eiendommen, eventuelt ikke bebygges vil fordelene med å gi dispensasjon være klart mindre enn ulempen.

Intensjonen i bestemmelsene vil ikke være ivarettatt. Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn for vedtaket og konkluderer med at dispensasjon som omsøkt ikke kan gis jf plan- og bygningslovens § 19 pkt 2.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 22.01.2012, etter utsatt frist. Klagen er mottatt her 23.01.2012.

I klagen anføres blant annet følgende: Ingen naboer eller instanser der søknaden har vært på høring har protestert eller hatt innsigelser til tiltaket. Videre er det viktig å understreke at dagens natursteinsmur er i meget dårlig forfatning, ved at stein faller ut/ned og går med i elva. Slik den ligger i dag kan den således ikke oppfylle sin opprinnelige funksjon. Muren skal ikke komme i konflikt med elva og skal heller ikke være høyere enn nivået for plen ved elvebredden. Ved toppen av steinmuren ønsker vi å lage en naturlig bakke/helling med naturgress opp til plenen foran bebyggelsen på eiendommen. Det tilstrebes at muren skal gli inn i naturen og ikke ta oppmerksomhet.

Vi ser grunn til å minne om at deler av steinmuren på eiendommen allerede er restaurert. Dette ble gjort av Kristiansand kommune i forbindelse med bygging av den nye broen, som kommunen iht avtale har fått oppføre fra vår eiendom. Den delen av muren vi har søkt om å restaurere/sikre ligger i forlengelsen av den del som kommunen har restaurert. Ønske om restaurering av muren er således også begrunnet i helhetshensyn og estetikk. Viktigere er det at også Kristiansand kommune selvsagt må forholde seg til plan- og bygningsloven for sine tiltak. Vi har ikke fått nabovarsel eller sett søknad for kommunens arbeid med natursteinsmuren.

Det anføres på bakgrunn av overnevnte at det vil være en usaklig og urimelig dersom kommunen ikke godkjenner vår søknad om videreføring av steinmuren, når kommunen selv nylig har utført et slikt tiltak på samme sted.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I klagen anføres det at omsøkt tiltak ikke skal komme i konflikt med elven. Det er uten tvil hva som skjer rundt elven som er det avgjørende i denne saken. Det er ikke sikkert at det fysiske tiltaket vil komme i konflikt med elven og alene endre stort på kulturmiljøet og kantvegetasjonen, men en tillatelse vil legge føringer for resten av eiendommene langs elven og dermed gi en konflikt. Plan- og bygningsetaten mener at omsøkt tiltak må vurderes gjennom et planarbeide og i tillegg inngå i en samlet utviklingen langs Topdalselva. Omsøkt tiltak søkes oppført i et område som i kommuneplanen er angitt som "bevaring kulturmiljø". Et sentralt tema i en plansammenheng vil derfor være endringene langs elvekanten. Andre momenter som vil vurderes i en plansammenheng er grunnforhold og biologisk mangfold.

I klagen vises det til at kommunen har laget en liknende mur ved gangbroen og at det er denne muren som skal videreføres. Det påberopes likebehandling og at det er usaklig og urimelig om det ikke gis tillatelse. Anførselen vurderes dit hen at sakene ikke kan sammenliknes. Det er riktig at kommunen har laget en mur i elvekanten, men muren sikrer fundamentene til gangbroen som er til offentlig bruk. Muren ved broen er også oppført i størrelse som er tilpasset sikringen. Muren vurderes å være en nødvendighet for broens eksistens. Omsøkt tiltak er i søknaden oppgitt som en sikring av fremtidig bolig. Tiltakshaver har i ettertid muntlig opplyst at muren ikke er nødvendig for å sikre boligen, men den vil stoppe utvasking av elvekanten. Omsøkt tiltak skal altså ikke sikre andre byggverk og er i dette tilfellet en privat hage. Henvisningen til likebehandling kan derfor ikke legges til grunn for en tillatelse. Forskjellsbehandlingen er etter plan- og bygningsetatens syn saklig.

Om det gis dispensasjon som omsøkt vil dette føre til at bestemmelsen om plankrav i kommuneplanen svekkes. Det vil da bli vanskelig å kreve reguleringsplan i liknende saker, både i regulerte områder og uregulerte områder i kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen i Vest-Agder frarår at det gis dispensasjon som omsøkt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 28.12.2011. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at klagen ikke tas tilfølge.

Punkt 76/12: Prestvikveien 34, 36 mfl. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

2. Bestemmelser Prestvikveien 3436 mfl 05-03-2012

4. Saksprotokoll BUS 220911

3. Planbeskrivelse Prestvikvn 34-36

1. Plankart -Prestvikveien-05-03-2012

Dato: 20.03.12
Saksnr.: 201009520-29
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
12.04.2012
25.04.2012

Prestvikveien 34, 36 mfl. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Tiltaket befinner seg på Galgeberggtangen i den sydvestlige delen av Lund. Planforslag for Prestvikveien 34,36 mfl. legger til rette for oppføring av inntil 6 boenheter i leilighetsbygg/sammenhengende tomannsboliger. I planen inngår også to andre eiendommer i Prestvikveien som videreføres som eksisterende bebyggelse. Videre legges det til rette for utbedring og forlengelse av fortau i bakken opp til krysset Prestvikveien – Kuholmsveien. Småbåtanlegget i Prestvika videreføres som i dag.

Sentrale problemstillinger i planprosessen har vært blant annet størrelse på planområdet, løsning for ny kyststi, innarbeiding av løsning for fortau i Prestvikveien samt størrelse og utforming av ny bebyggelse i Prestvikveien 34-36.

Plan- og bygningsetaten vurderer planforslaget for å være godt gjennomarbeidet og tilpasset dagens situasjon i området. Det er positivt at ny bebyggelse i Prestvikveien 34-36 vil få en utforming som tar opp i seg elementer fra området det befinner seg i.

Forslag til vedtak:

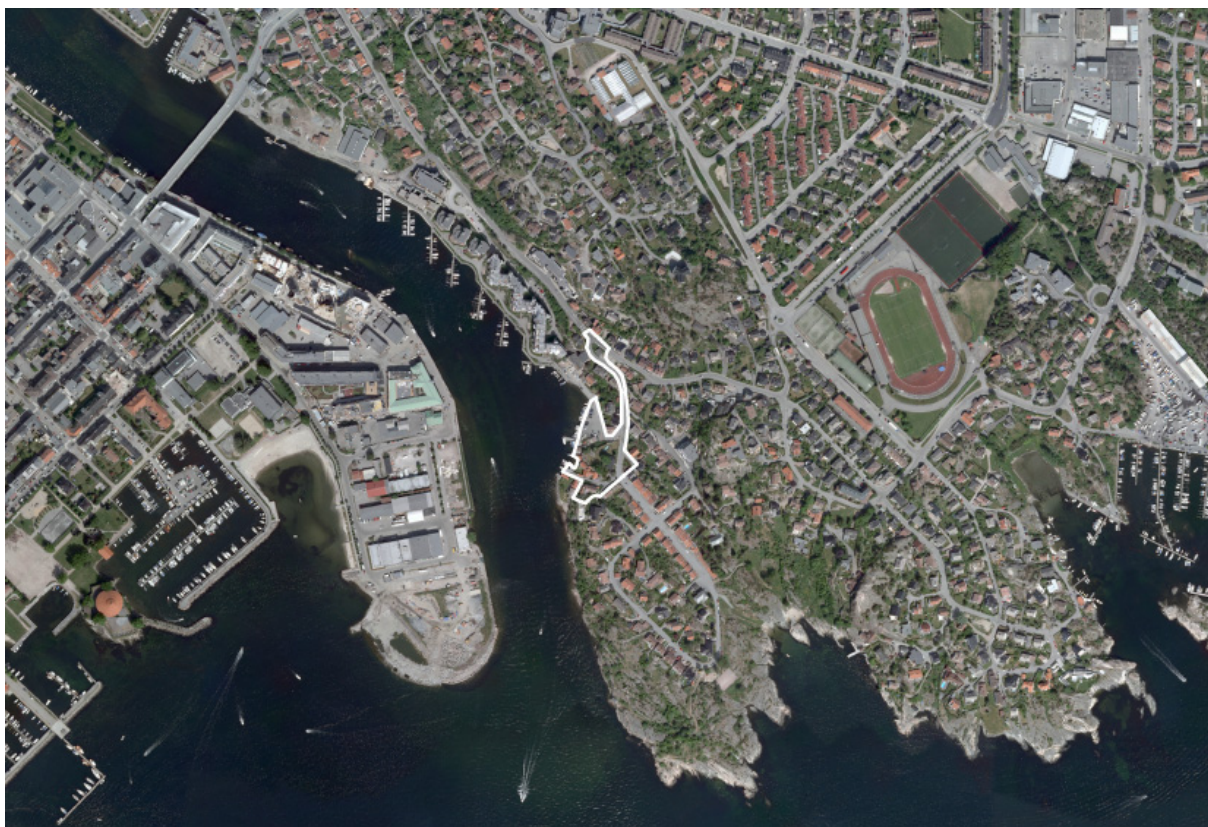
1. Bystyret vedtar detaljregulering for *Prestvikveien 34, 36 mfl.* sist datert 05.03.12, med bestemmelser sist datert 05.03.12.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 05.03.12
2. Bestemmelser, sist datert 05.03.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.05.11
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.



Oversiktsfoto. Planområdet er tegnet inn med hvit linje

BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS arkitekter fremmer planforslaget på vegne av Aksel Andersen, Anita Dietrichson med flere. Formålet er å legge til rette for oppføring av seks boenheter i leilighetsbygg/ tomannsboliger i kjede.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg på Galgeberggtangen i den sydvestlige delen av Lund. Det omfatter en liten del av Kuholmsveien, Prestvikveien med omkringliggende arealer, Prestvika småbåthavn samt eiendommene Prestvikveien 29-31, 34-36 og 38.

Planens innhold

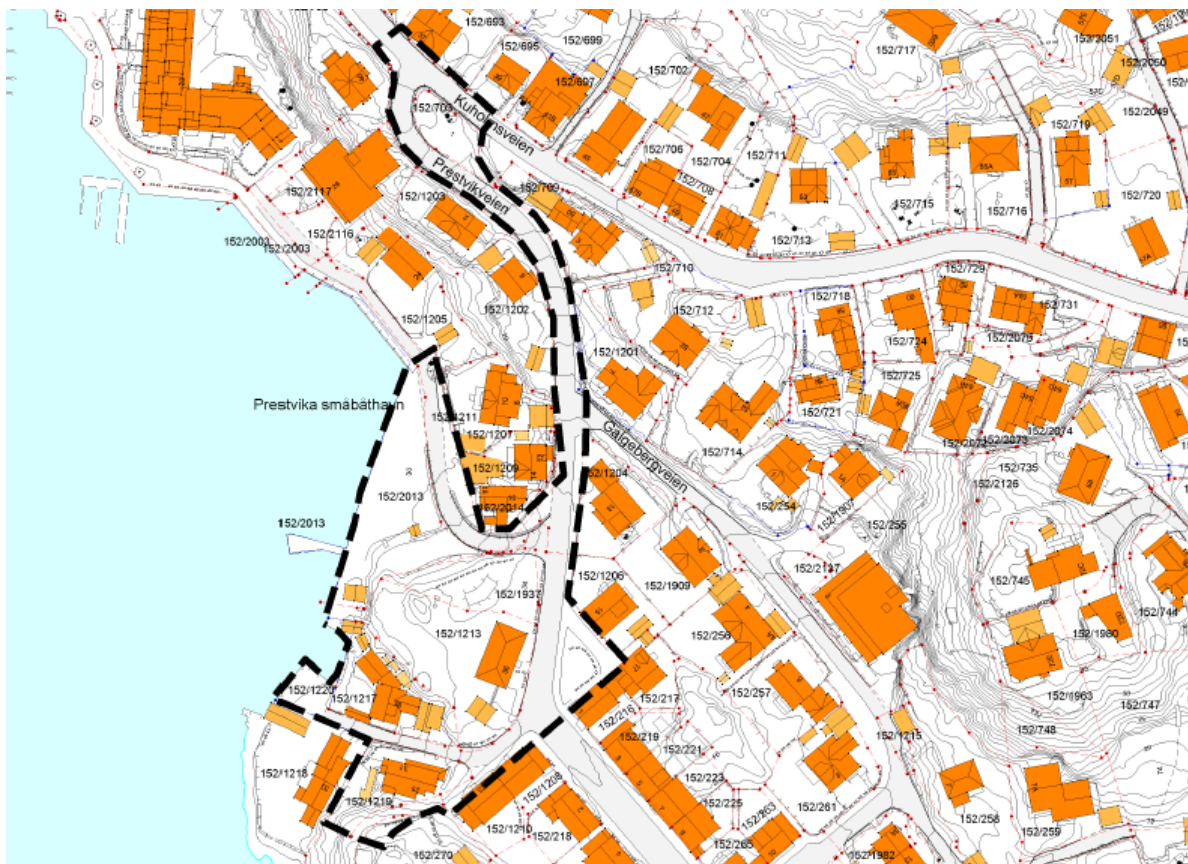
Planen inneholder formålene bolig, småbåtanlegg, vegareal og grønnstruktur. I felt BK1 legges det til rette for inntil 6 boenheter i tre volumer sammenbundet med kommunikasjonsareal. Feltene BK2 og BF1 inngår i planen som formål bolig, eksisterende bebyggelse. Her stadfestes gjeldende situasjon, samt at det foretas hensiktsmessige justeringer av eiendomsgrenser. Innenfor vegareal legges det til rette for utbedring og forlengelse av fortau i bakken opp til krysset Prestvikveien – Kuholmsveien. Småbåtanlegget i Prestvika videreføres som i dag.





Forrige side, fra venstre: Eiendommene Prestvikveien 34-36 (felt BK1), Prestvika småbåthavn.

Denne side, fra venstre: "Bygaten" Gabriel Scotts vei, enden av Prestvikveien ved nr 38 (felt BK2).



Situasjonskart. Omtrentlig planområde er tegnet med stiplet linje.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens bestemmelser sier blant annet:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangs plan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for. Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.

- Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte. Større byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur.
- ... 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.

Reguleringsforslaget ansees for å være i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft: Ingen særskilt betydning.

Byen det er godt å leve i: Boligformål i felt BK1 vil ligge solrikt og nær friområder av høy kvalitet. Det vil ligge til rette for å kunne oppnå god bo- og livskvalitet.

Klimabyen: Sentrumsnære boliger reduserer transportbehovet og kan føre til redusert avhengighet av bil. Utbedring av fortau langs Prestvikveien og deler av Kuholmsveien vil være positivt for gående og syklende.

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Lund er opphevet i forbindelse med vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Byggeområder i forslag til reguleringsplan er i dag uregulerte. Vegområder er delvis omfattet av reguleringsplaner. Disse er Prestvikveiens nordre del (vedtatt 1975), Kuholmsveien GS-vei Høivold brygge – Prestvikveien (vedtatt 1996), Kuholmsveien/Eivind Jarls gate fortau mellom Prestvikveien og Snorresgate (vedtatt 1999), samt Galgebergtangangen del av endring (vedtatt 1975). Forslag til ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av disse reguleringsplanene men vil ikke endre reguleringsformål i forhold til dagens situasjon.

Tidligere saksgang

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i byutviklingsstyret 22.09.11. Før dette vedtok byutviklingsstyret i møte 25.08.11 en avtale om kostnadsdeling og gjennomføring av garasjeanlegg og fortau i krysset Kuholmsveien – Prestvikveien. Det foreligger godkjent byggemelding på fjerning av eksisterende dobbeltgarasje og opparbeidelse av 4 garasjeplasser og 2 parkeringsplasser. Under punktet transport er det vist detaljert plan for utbedring av fortau.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.11.11 – 16.12.11. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 25.11.11

- Miljøvernavdelingen er usikker på hvor de omtalte lekeplassene befinner seg, og om de er tilfredsstillende opparbeidet. Vi mener det også må være mulig å avsette et mindre areal til sandlekeplass innenfor planområde f.eks. på arealet utenfor byggegrensen i BKL.
- Videre er det en fordel om det tilrettelegges for felles uteareal nå man planlegger en kompakt utbygging med flere enheter. Miljøvernavdelingen gir derfor faglig råd om å regulere den delen av BKL som ligger utenfor byggegrensen til formålet uteoppholdsareal. På dette arealet bør det stilles krav om opparbeidelse av sandlekeplass med rekkefølgekrav og ev. utomhusplan.
- Parkeringen PPI er ikke kommentert i planbeskrivelsen så langt vi kan se. Vi forutsetter at PPI går inn under bestemmelse 2 om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Miljøvernavdelingen gir videre faglig råd om å gi en eller flere konkrete bestemmelser til PPI f.eks. opparbeidelse og antall, jf. kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plassering av lekeplasser er vist på ortofoto under avsnittet barn og unges interesser.
- Del av BK1 utenfor byggegrense er regulert som uteoppholdsareal som foreslått i merknaden. Avstand til sandlekeplass er i tråd med kommuneplanens normer men størrelsen på denne er under normen. Regulant har ikke vært villig til å regulere uteoppholdsareal til offentlig lekeplass.
- Parkering tilhørende leilighetsbygg hører inn under "bebyggelse og anlegg" jamfør "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister". Opparbeiding og antall parkeringsplasser er sikret i planbestemmelsene.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 08.11.11

- RFF mener dette er en god plan for Universell utforming for området. Og har ingen bemerkninger til den foreliggende plan, så lenge Universell utforming blir bærende.

Agderbygg, brev datert 13.12.11

- Det bør innbetales et beløp for utbedring av krysset Kuholmsveien/Prestvikveien. Vi finner det rimelig at alle nybygg på Galgeberggtangen som vil benytte Prestvikveien skal betale sin forholdsmessige andel av utbedringen av krysset.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Dette punktet tilhører utbyggingsavtalen. Forlengelse av fortau ligger som rekkefølgebestemmelse til planforslaget.

Eilif Hansen, Elina Fager Galgebergveien 13, brev datert 22.12.11

- Trafikken er voksende på Galgeberg og 6 boenheter i tillegg innebærer en vesentlig forverring av det lokale trafikkbildet. Det finnes kun en vei (Prestvikveien) til og fra hele området. Denne er ikke spesielt bred men er derimot ganske bratt og vinterstid lite fremkommelig (...) Vi mener at Prestvikveien (som tilførselsvei) bør konsekvensutredes av og risikoanalyseres av kommunen før flere boenheter tillates på Galgeberg.
- Det planlegges en stor (og kostbar) parkeringskjeller med i utgangspunktet plass til 12 biler, noe som vitner om en planlagt beboergruppe men utstrakt bilbruk. En markert økning i trafikken til/fra Galgeberg. Med 679m2 underjordisk garasjeanlegg, kan det imidlertid teoretisk være mulig å tilpasse for inntil 27 biler (25 m2 pr. bil - standard i bransjen). Vi ser også at de planlagte boenhetene med enkle grep vil kunne endres til hver enkelt å inkludere en liten utleieenhet/praktikantdel. Dette vil i så fall doble antall boenheter til 12, med påfølgende katastrofal økning i trafikkmengden.
- Vi ser at forlengelsen av fortauet i bakken i Prestvikveien planlegges i forbindelse med denne byggesaken. Det er meget positivt og på høy tid at fortauet videreføres, men dersom det tilføres midler fra utbygger i Prestvikveien 34,36, mener vi dette er på kanten til det uheldige da denne videreføringen er sårt tiltrengt uansett (det vet alle som trafikerer denne strekningen med barnevogn) og bør ses på som en kommunal plikt. Vi frykter at kommunens dømmekraft i omreguleringen av Prestvikveien 34, 36 vil bli påvirket av eventuell støtte fra søkeren.
- Når skal kommunen se på Galgeberggtangen under ett, og ikke klattevis for hver

omreguleringssøknad? Ønsker kommunen å endre den gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan for Galgebergtangenen (plan nr. 58 av 29.10.1958)? Denne stadfester villa bebyggelse som gjeldende boligform på Galgeberg (...) Dersom Prestvikveien 34, 36 omreguleres under nåværende kommuneplan, setter dette presidens for resten av tomtene på Galgeberg. Følgelig mener vi at kommunen ikke kan se på Prestvikveien 34, 36 alene, men må omregulere hele Galgeberg.

- Prestvikveien 34, 36 ligger plassert som en "port" til Gabriel Scotts vei og "den gamle by". Bygget vil være meget synlig, fra hvor som helst i "den gamle by". Fasaden mot syd (Gabriel Scotts vei) bør dikteres av kommunen/riksantikvaren for denne fasaden vil bli mye omtalt for all fremtid. Vi mener at den bør utføres i stil med Gabriel Scottsvei, som om tomten var en del av Gabriel Scotts vei. Den bør gjenspeile gammel lokal byggestil og tilpasses omgivelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planforslaget legger til rette for utbedring av krysset Prestvikveien/Kuholmsveien samt forlengelse av fortau. Planforslaget med tilhørende adkomstvei har vært vurdert av ingeniørvesenet og nødvendige tiltak er innarbeidet i planen.
- Reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke kan etableres mer enn 12 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Bestemmelsene sikrer også at det ikke kan etableres mer enn 6 boenheter i BK1.
- Det er vanlig i reguleringssaker at den som utfører et tiltak er med og betaler for eventuelle følger av tiltaket, som i dette planforslaget hvor regulant bidrar til utbedring av fortau og oppgradering av kvartalslekeplass.
- Felt BK1 i foreliggende planforslag er ikke del av reguleringsplan nr. 58 for Galgebergtangenen. For områder som er uregulerte er det kommuneplanens arealformål, bestemmelser og retningslinjer som ligger til grunn for utforming av planforslag.
- Regulant ønsker å oppføre ny bebyggelse i BK1 som moderne trehusbebyggelse med saltak kledd med en blanding av trepanel, plater og spiler. Endelig fasadeutforming er en del av byggesaken og fastsettes av byutviklingsstyret når den behandles der.

Advokat Jakob Bakka på vegne av Prestvikveien 38, brev datert 12.12.11

- Avkjørsel for Prestvikveien 34 og 36 (veg 3) er plassert helt i grensen mot Prestvikveien 38 og ligger på et svært smalt og uoversiktlig sted. Prestvikveien har kun en bredde på 3,5 meter der avkjørselen er planlagt. Det sier seg selv at dette er for smalt og blir for trangt for den trafikken som den planlagte utbygging vil generere i tillegg til at vegen i dag er atkomstveg for øvrige boliger i området.
- Videre kan jeg ikke se at det er mulig å etablere frisisiktlinj mot veg 2. Det som er regulert av frisisiktlinj over Prestvikveien 38 kan ikke etableres uten at det gjennomføres eiendomsinngrep og at eiendommen påføres restriksjoner. Jeg kan gjøre det helt klart at eier av Prestvikveien 38 ikke vil gi samtykke til slike inngrep og restriksjoner. Frisisiktsonen legges over et område som i dag er en liten kolle, og det vil sannsynligvis være nødvendig med sprengning for å oppnå frisisikt.
- Kravene til frisisikt er for øvrig beskrevet i reguleringsbestemmelsene på annen måte enn den generelle henvisning til at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges i samsvar med gjeldende kommunale normer. Dette er ikke tilstrekkelig.
- Det er skissert en samlet bygningskropp med 3 tomannsboliger i rekke og med samlet parkering i underetasje. Det er skissert bygningsmasse hvor hver leilighet er på ca. 140 m² BRA i tillegg til parkeringskjelleren. Samlet sett blir dette en meget stor bygningskropp og med bygningsmasse som vil bryte fullstendig med bygningsstrukturen i området. En slik utbygging vil fremstå som et fremmedelement i et allerede godt etablert boligstrøk. Kommunen må stille krav om langt bedre tilpasning til dagens bygningsstruktur. Dette kan kun oppnås ved en mye lavere utnyttelsesgrad, for eksempel at man begrenser seg til 3 eneboliger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Prestvikveien har en bredde på mer enn 5 meter der avkjørselen er planlagt.
- Innkjøring til parkeringsanlegg ligger høyere enn eiendommen Prestvikveien 38. Det er derfor sannsynlig at frisisikt kan etableres uten at sprenging er nødvendig.
- Krav til frisisikt er angitt i reguleringsbestemmelsene på vanlig måte under "bebyggelse og

anlegg" og i henhold til kommunens veinormal. Krav til friskt for parkeringskjeller til boligbebyggelse skal ikke ligge under "samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur" som beskrevet i merknaden.

- Plangrepet er beskrevet i saksfremstillingen samt i regulants planbeskrivelse. 3 eneboliger vil sannsynligvis oppta et større fotavtrykk enn leilighetsbygg. Planlagt bebyggelse i BK1 er søkt tilpasset til omkringliggende bebyggelse med tanke på etasjeantall og takform.

Galgeberg vel v/Jon Karlsen, brev datert 22.12.11

- Planområdet er snevert begrenset til utnyttelsen av en tomt. I umiddelbar nærhet er det klausulert bebyggelse regulert ut fra bevaringshensyn. Den foreslåtte bebyggelse bryter totalt med eksisterende byggemiljø og blir derfor møtt med massiv motstand av svært mange beboere på Galgebergtangenen.
- Det blir betydelig økt belastning på allerede vanskelige trafikkforhold. Allerede nå er det stor belastning på Prestvikveien og vanskeligst for hele området er bakken ned fra Kuholmsveien. Vinterstid er det periodevis nærmest uframkommelig. Det er allerede mye parkering langs hekken til nr. 34 og 36 og mer vil det bli med besøkende til de nye boenhetene.
- Den nye bebyggelsen ligger akkurat i inngangen til dette området og bryter og forringer dette spesialregulerte miljøet. Det gjelder ved innkjøring og ikke minst ved utkjøring fra G. Scotts vei, hvor den nye husrekken vil ligge rett i front som en «mur» som totalt bryter med den klausulerte bebyggelsen.
- Etter at boligblokka i Galgebergveien 3 ble godkjent, må det nå foretas en totalvurdering av utbyggingen på Galgebergtangenen. Det må foretas en helhetsvurdering av utnyttingen av hva dette området tåler, ikke minst trafikkmessig.
- Innkjørsel til parkering under bakken via bakken i Prestvikveien ned mot elven, vil medføre meget større belastning på en fra før ganske smal vei. Dette vil være til stor ulempe for oss som bor i Prestvikvn. 23, 25, 31, 33 og 38.
- Nybygget bør plasseres lenger inn på tomten, nærmere elven for å kunne utvide veien til nødvendig bredde. I tillegg bør det også bli opparbeidet fortau på begge sider av Prestvikveien.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse i Prestvikveien 29, 31 og 38, ny bebyggelse i Prestvikveien 34-36, Prestvika småbåthavn, samt Prestvikveien med tilhørende fortau og krysset Prestvikveien/Kuholmsveien. Foreslått bebyggelse er søkt tilpasset eksisterende bebyggelse i tråd med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen.
- Prestvikveien er omtalt i tidligere merknad. Parkering til foreslått bebyggelse i Prestvikveien 34-36 skal foregå i p-kjeller under bygget. Her er det satt av 12 parkeringsplasser hvor 2 plasser er gjesteparkering.

Anne Berit og Willy Roald Klungland, Prestvikveien 29, brev datert 22.11.11

- Adkomsten til startsted for planlagt kyststi ved Prestvikveien 29 går delvis over familiens eiendom. Ingen dialog rundt dette faktum er foretatt med oss som grunneier.
- Det ble i begynnelsen på 1960 årene regulert å bygge sti til et utsiktspunkt ovenfor vår eiendom. I herværende forslag er det tegnet inn en kyststi som generer langt mer trafikk enn en sti til utsiktspunkt ville gjort. Vi mener at dette er en betydelig forandring fra de opprinnelige vedtatte planene. Vi anser derfor forslaget som ikke i tråd med tidligere intensjon for vedtak om regulering.
- Herværende forslag er i tråd med retningslinjene for Kr.sand kommune for universell utforming. Utvidelsen fra opprinnelig vedtatt sti til det som i praksis vil fremstå som en vei, vil føre til utilbørlig stor sjenanse for familien, og gjøre det lite hyggelig å benytte utearealer for beboere av Prestvikveien 29.
- I trasevalget som er foreslått vil det bli store naturinngrep i form av sprengning for å fjerne høyden fra det definerte opprinnelige utsiktspunkt og ned til Otrås bredd. Vi anser stedets topografi som en del av kulturlandskapet som bør bevares.
- Vi mener generelt det allerede er foretatt store naturinngrep som forringer "Den Gamle Byen"s egenart. Det foreligger planer og søknader om ytterligere boligfortetning på

Galgeberg med de konsekvenser dette får. Derfor ber vi om at et eventuelt valg av trase tar hensyn til dette, og legges med så lite naturinngrep som mulig.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planforslaget viderefører eksisterende situasjon hvor deler av kommunal vei går over privat grunn. Med tiden vil det være naturlig at kommunen erverver grunn der hvor det er kommunal vei for å rette opp i eiendomsforholdene. Merknaden tas til etterretning og vil følge saken videre.
- Det er ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av turveg. Dersom denne opparbeides i fremtiden vil det kunne stilles krav i utomhusplanen til f.eks gjerde eller vegetasjon som skjerm mot innsyn på utearealer i Prestvikveien 29.
- Plassering av turveg følger valgt plassering av turveg i tidligere og gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen er mindre enn et år gammel og det har ikke vært aktuelt å foreslå endringer i nylig vedtatt overordnet plan.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det tegnet inn uteoppholdsareal for BK1 i kartet, formålsgrense bolig er trukket inn 1 meter ved nedkjøringen til båthavna og erstattet med formål annen veggrunn. Avkjørsel ved Prestvikveien 24 er tatt ut ettersom pågående byggesak vil endre avkjørselen. Eiendommer på BK1 er slått sammen til en eiendom.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble gjennomgått i samarbeidsgruppa 22.06.11 og 15.02.12. Merknader herfra er imøtekommet i planforslaget så langt det lar seg gjøre i forhold til begrensinger innenfor planområdet. Et punkt som ikke lar seg løse er parkvesenets innspill angående ny turvei over felt BK1. Plan- og bygningsetaten vurderer det som vanskelig å gjennomføre basert på eiendomsforhold, hvor det vil måtte eksproprieres, samt universell utforming hvor en lang rampe i Prestvika småbåthavn vil være nødvendig i henhold til stigningsforhold. Plan- og bygningsetaten mener det er bedre å følge kommuneplanens forslag til ny turvei i dette tilfellet. Ved andre gjennomgang ønsker parkvesenet at opparbeiding av turveg settes som rekkefølgekrav ved utbygging. Plan- og bygningsetaten mener at rekkefølgekrav bør begrenses til faktorer som utløses av planens hovedformål, boligbebyggelse, så som ubedring av fortau for bedret trafikksikkerhet og bidrag til oppgradering av kvartalslekeplass for barn og unges lekemuligheter.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrepet er å legge til rette for oppføring av 6 boenheter i leilighetsbygg med 2 etasjer og saltak/pulttak. Under planlagt bebyggelse skal det etableres parkeringskjeller med 12 parkeringsplasser. Kvartalslekeplass ytterst på Galgebergtangsten skal oppgraderes før det gis igangsettelstillatelse til boliger i BK1. Det legges også til rette for forlengelse av fortau i Prestvikveien og i krysset med Kuholmsveien. Eiendommene Prestvikveien 31 og 38 inngår i planforslaget som eksisterende bebyggelse og småbåthavna videreføres med dagens bruk.

Det ansees som positivt for planforslaget at fortau i Prestvikveien sikres i plan samt at kvartalslekeplassen vil bli oppgradert. Det er videre positivt at planlagt bebyggelse i BK1 får en utforming som er tilpasset omkringliggende bebyggelse spesielt med tanke på takform.

Problemstillinger i planprosessen har vært blant annet størrelse på planområdet, løsning for ny kyststi, innarbeiding av løsning for fortau i Prestvikveien samt størrelse og utforming av ny bebyggelse i Prestvikveien 34-36.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Biologisk mangfold er vurdert i henhold til paragrafene 8-12 i naturmangfoldloven. Det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om arter, naturtyper og økologisk tilstand og ikke risiko for skade på naturmangfoldet.

Kulturminner

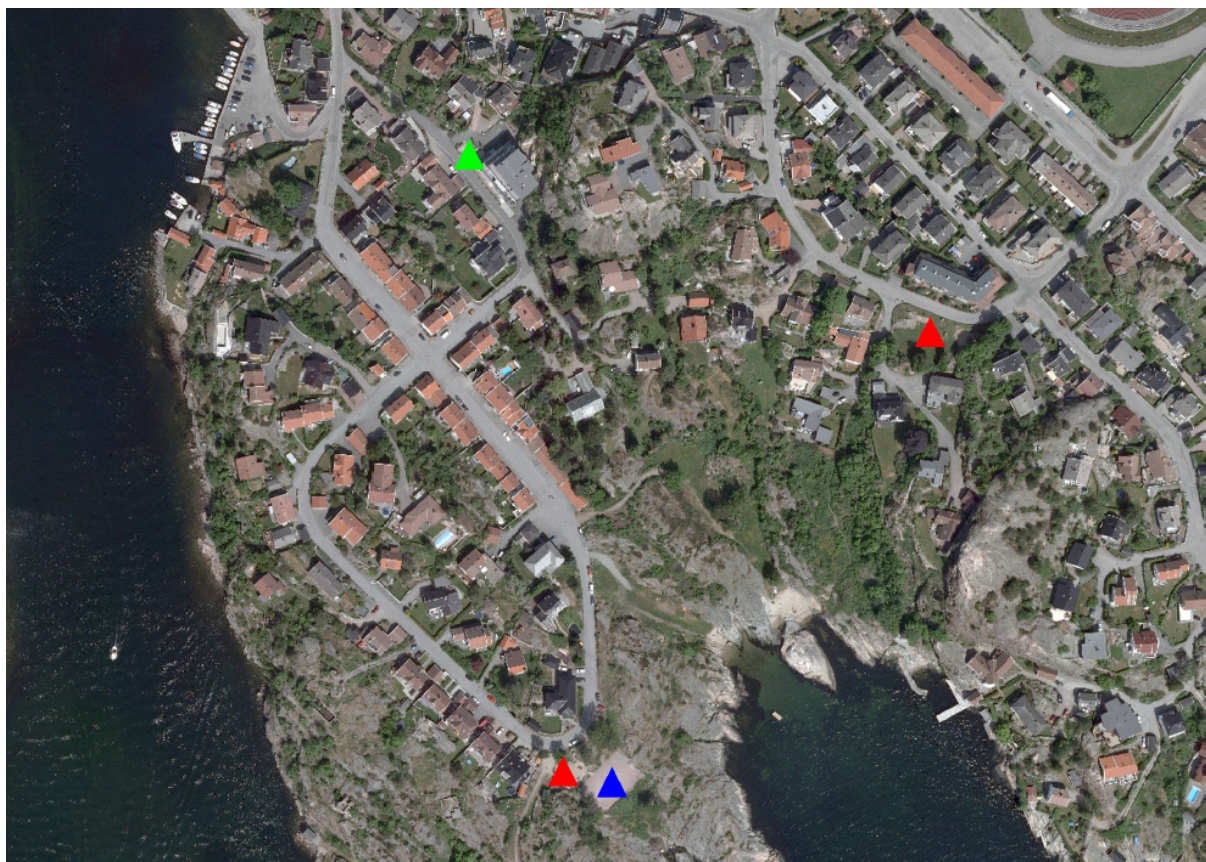
Kulturminnevernplanen har ikke markert kulturlandskap eller bevaringsverdige bygg innenfor planområdet.

Kulturminnevernregistreringen for Lund har ikke markert bygg innenfor planområdet. Grensende opp til planområdet er to områder i bygaten, Gabriel Scotts vei, markert som hus og anlegg som er fredet eller regulert til bevaring.

Barn og unges interesser

Sandlekeplass finnes om lag 90 meter fra felt BK1. Avstanden til kvartalslekeplass med balløkke er om lag 320 meter. Disse avstandene, målt i luftlinje, er i tråd med krav til uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett i ny kommuneplan. Størrelsene på lekeplassene oppfyller imidlertid ikke kravene i ny kommuneplan.

Det er lagt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene at kvartalslekeplassen ytterst på Galgebergtangen skal oppgraderes før det gis igangsettingstillatelse i BK1.



Kart over lekeplasser. Grønn: Sandlekeplass. Rød: Kvartalslekeplass. Blå: Balløkke.

Prestvikveien er del av skolevei for barn på Galgebergtangen. Utbedring av fortau her og i krysset med Kuholmsveien bidrar til å gjøre skoleveien tryggere. Utbedring av fortau er lagt inn som rekkefølgebestemmelse i planen.

Universell utforming

Boliger i BK1 skal være universelt utformet. I tilhørende parkeringsanlegg skal 6 av 12 plasser tilfredsstille krav til universell utforming. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Regulant har fylt ut sjekkliste for risiko og sårbarhet. Denne følger planbeskrivelsen. Det er merknader knyttet til radon i grunnen, sikringsgjerdet i forhold til terrengformasjoner samt bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området. Planforslaget ivaretar merknadene som er markert i sjekklisten.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er økonomiske konsekvenser for kommunen i forhold til opparbeidelse/utbedring av fortau langs Prestvikveien.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen angir planområdet som "bebygd område". Det er tegnet inn ny turvei/strandpromenade i bakken opp fra småbåthavna og ned Gabriel Scotts vei frem til friområdet ved Blomsbukta.

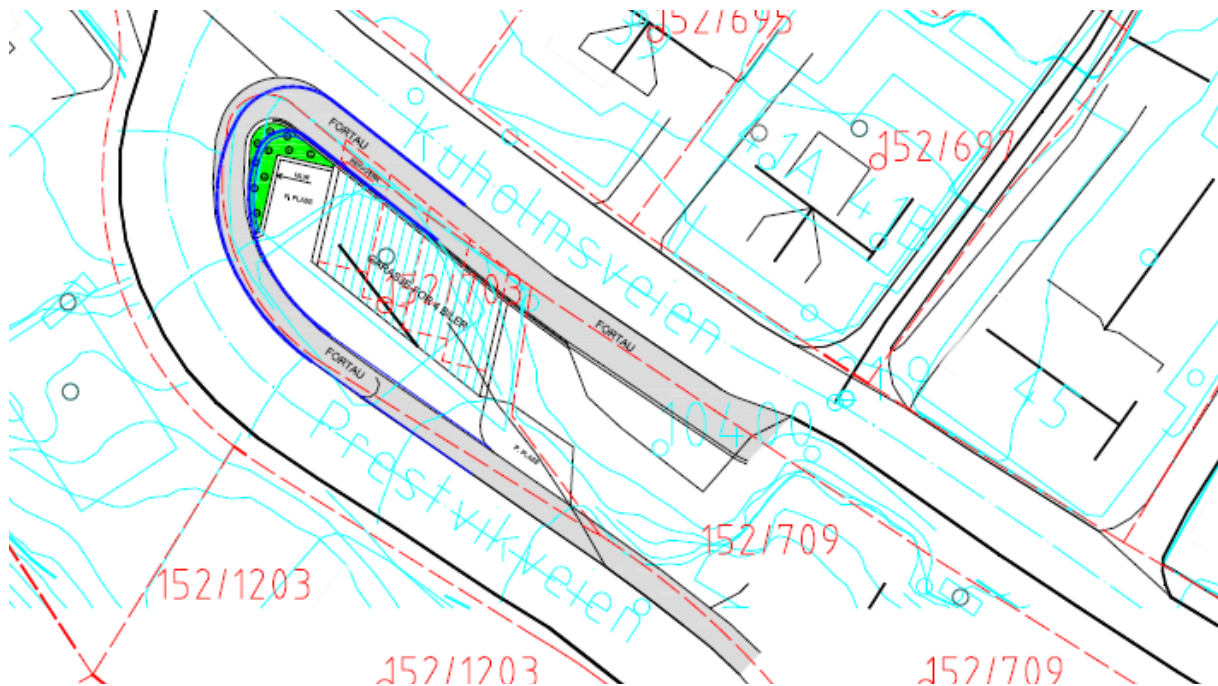
Friluftsinnteresser

Planforslaget legger til rette for videreføring av kyststi fra bakken opp fra småbåthavna, over Prestvikveien ved Gabriel Scotts vei og videre inntil felt BF1. Dette er i tråd med inntegnet framtidig hovedturvei i kommuneplanen.

Transport

Planforslaget legger til rette for utbedring av fortau langs Prestvikveien samt i krysset ved Kuholmsveien. Eksisterende småbåthavn i Prestvika videreføres som i dag. Under nytt bygg i felt BK1 legges det til rette for inntil 12 parkeringsplasser.

Under er det vist detaljert plan for utbedring av fortau.



Estetikk

Galgebergtangen har en blandet bygningsstruktur bestående hovedsakelig av byggestruktur, leilighetsbygg og frittstående småhusbebyggelse med saltak. Regulant har vært gjennom en prosjektfase hvor ulike bygningskonsepter ble gjennomgått. Utgangspunktet var en moderne bebyggelse med flate tak og enkel linjeføring. I løpet av planprosessen har dette gradvis endret seg basert på innkomne merknader fra oppstartsvarelet samt føringer fra plan- og bygningsetaten. Planforslaget som presenteres nå inneholder bebyggelse i BK1 som er bedre tilpasset områdets karakter. Det legges opp til bebyggelse med saltak og blanding av plate- og trekledning, med innslag av moderne elementer som spiller.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehage er Barnas rom avd Lund om lag 390 m fra planområdet. Nærmeste barneskole er Wilds minde skole om lag 650 m fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1200 m fra planområdet. Alle oppgitte avstander er i luftlinje.

Støy

Boliger innenfor planområdet er ikke markert på kommuneplanens vedlegg 4L som omhandler støy. Det er ikke grunn til å tro at det vil være nødvendig med tiltak utover det som fremgår av teknisk forskrift i forhold til støy.

Forurensning

Feltene BK1 og BK2, samt småbåthavna, felt o_SA1, fremgår av kommunens kartmateriale som forurensede områder. Det må tas spesielle hensyn ved gjennomføring av tiltak her.

I Prestvika småbåthavn finnes det en pumpe som kan forårsake lukt og noe støy.

Bebyggelse i BK1 er trukket lengst mulig vekk fra denne.

Energi

Tiltak i felt BK1 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg innenfor dette området skal knyttes til og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i forhold til utbedring av fortau og oppgradering av kvartalslekeplass.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Hovedgrepet er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse med 6 boenheter på eiendommene Prestvikveien 34-36. Under planlagt bebyggelse skal det etableres parkeringskjeller med 12 parkeringsplasser. Det legges også til rette for forlengelse av fortau i Prestvikveien og i krysset med Kuholmsveien. Eiendommene Prestvikveien 31 og 38 inngår i planforslaget som eksisterende bebyggelse. Også Prestvika småbåthavn videreføres med dagens bruk.

Det ansees som positivt for planforslaget at løsning for fortau i Prestvikveien sikres i plan. Dette vil komme et bredt spekter av befolkningen til gode, også de som ikke bor i nærområdet. Endringene i forhold til utforming av bygg i BK1 hvor blant annet flate tak er erstattet av saltak vurderes for å være gode. Det er en utfordring å tilpasse nye bygg i et område med høy grad av variert bebyggelse, spesielt når deler av bebyggelsen er markert som verneverdig.

20.03.12

Punkt 77/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012

Bilag

Detaljregulering Myra

Egshaugen 2

Kystveien 747, skriv fra Fylkesmannen i Rogaland

Kirsten Flagstads vei - Vågsbygdveien



Dato: 20.03.2012
Saksnr.: 201200007-10
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012

- 38/12 GNR. 7 BNR. 599, Torsteinsneset. Fylkesmannens behandling av klage på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av anneks / fritidsbolig. Fylkesmannens skriv 28.02.2012. Kommunens avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av anneks / fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 39/12 Kirsten Flagstads vei / Vågsbygdveien – planendring – redusert høyde under svalgang. Plan- og bygningssjefens skriv 07.03.2012. Trykt vedlegg.
- 40/12 Forslag til detaljregulering for Egshaugen 2, plan 974. Alternativ planskisse. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 08.03.2012. Trykt vedlegg.
- 41/12 GNR. 96 BNR. 60, Dvergsnesveien 265. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig og garasje. Fylkesmannens skriv 29.02.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig og garasje er påklaget. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 42/12 GNR. 82 BNR. 176, Kystveien 747 – klage fra Hilde Solsrud og Vidar Skoge – søknad om dispensasjon for oppføring av brygge. Skriv fra Fylkesmannen i Rogaland datert 06.03.2012. Hilde Solsrud og Vidar Skoge v/advokat Bakka har påklaget kommunens vedtak om dispensasjon for oppføring av brygge. Fylkesmannen i Rogaland opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 43/12 Detaljregulering for 1/586 m.fl. Myra. Klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 19.03.2012. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 78/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 20.03.12
Saksnr.: 201200008-10
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.04.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.04.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær