

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 12-02-2015

Møtedato Torsdag d. 12. februar 2015 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015.....	3
Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-2018.....	5
Marviksveien 45 - 47 - Detaljregulering - Sluttbehandling.....	10
Justvik skole – detaljregulering – sluttbehandling.....	27
Silokaia - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	40
Kuholmsveien 74 - 152/747 - enebolig, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.....	53
Slettheitoppen 9 - 14/1647 - påbygg, dispensasjon fra reguleringsplan.....	65
Andåsveien 11, gnr. 5 og bnr. 42 - Søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av ny bolig..	74
Kystveien 684 - 85/30 - flytebrygge - søknad om dispensasjon og rammetillatelse.....	81
Grunnevågkilen - 4/2 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.....	87
Grunnevågkilen - 4/11 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.....	93
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.02.2015.....	100

Sak 36/15: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015.pdf



Arkivsak-dok. 201500001-2
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 37/15: Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-2018

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 04032015, Sak 30/15, Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-2018

Samarbeidsavtale Bragdøya kystlag.docx

Prinsipper for Thaulows hus.docx

Dato 6. januar 2015
Saksnr.: 201406632-2
Saksbehandler Annelise Hornang

Saksgang

Kulturstyret
Oppvekststyret
Byutviklingsstyret
Helse- og sosialstyret
Formannskapet

Møtedato

28.01.2015
10.02.2015
12.02.2015
17.02.2015
04.03.2015

Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-2018

Sammendrag

Da Kristiansand kommune overtok eiendommen Bragdøya i 1969, bidro staten til kjøpet med 1,8 mill kroner på vilkår som sikrer eiendommen som offentlig friareal for all fremtid. Kommunens overtakelse av øya bidro imidlertid til at kulturlandskapet grodde igjen og bygningene forfalt. På 80-tallet førte frivillig engasjement og fokusering på de kulturhistoriske sidene ved øya, til at det offentlige rettet oppmerksomheten mot Bragdøya og mulighetene som lå der. Blant de frivillige organisasjonene som engasjerte seg markerte Bragdøya kystlag (stiftet 1986) seg tidlig som en sterk og målbevisst organisasjon, hvor en dyktig og arbeidsvillig medlemsmasse har gjort øya tilgjengelig for publikum. Forvaltningen, på vegne av kommunen, omfatter både den lange gjenoppbyggingsprosessen og dagens virksomheter ved anleggene og utearealene, i tillegg til stadig nye utviklingsprosjekter og forbedringer for allmennheten.

Bragdøya kystlag har gjennom flere tiår hatt samarbeidsavtaler med tre av kommunens sektorer; kultursektoren, oppvekstsektoren og teknisk sektor. Samarbeidet spenner over oppgaver som transport, vedlikehold, drift og utleie av bygningsmasse, samt skjøtsel av kulturlandskapet. I 2014 ble disse avtalene samlet i én avtale og ble samtidig supplert med nye samarbeidsoppgaver som var kommet til i seinere tid. Det gjelder tilsyn og utleie av kystledens destinasjoner, økt arbeid med skjøtsel av kulturlandskapet, samt økt transport til Bragdøya og de ulike kystkulturdestinasjonene i Kristiansandsfjorden.

Ordningen med økt transporttilbud ble etter sesongen 2014 vurdert som et svært populært og vellykket tiltak, og er videreført i vedtatt budsjett og handlingsprogram for 2015-2018. Fra 2015 overtar Bragdøya kystlag også ansvaret for tilsyn, drift og utleie av Thaulows hus. I tillegg er det i bystyrets behandling av budsjettet 2015-2018 vedtatt et tilskudd til Bragdøya kystlag fra Helse- og sosialsektoren knyttet til Kystlagets bidrag til innhold i arbeidstreningsplasser på Bragdøya. Dette er et lavterskeltilbud til personer på kvalifiseringsprogram og sosialhjelpsmottakere som har vilkår om aktivitet.

Fra og med 2015 utfører dermed Bragdøya kystlag tjenester og arbeidsoppgaver for alle de fire kommunale fagsektorene; teknisk, helse og sosial, oppvekst og kultur.

En felles samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune inneholder på denne bakgrunn følgende punkter:

- Skyss av barnehagebarn og personale mellom Storenes og Bragdøya.
- Tilsyn, drift og utleie av bygningsmassen på Bragdøya.
- Utvikling og drift av gårdsanlegget på Bragdøya.
- Bidra i skjøtsel av kulturlandskapet på Bragdøya.
- Øke tilgjengeligheten til Bragdøya ved flere rutebåtavganger.
- Kjøre båtrute til øvrige øydestinasjoner om sommeren.
- Tilrettelegging for arbeidstreningsplasser på Bragdøya.

Rådmannen er svært positiv til det unike og mangfoldige samarbeidet mellom kommunen og Bragdøya kystlag, og ønsker at dette formaliseres i en samarbeidsavtale som synliggjør bredden i virksomheten på øya, og gir Kystlaget en bedre forutsigbarhet.

Forslag til vedtak

Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-2018 godkjennes.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Vedlegg:

Samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune 2015-18.

Vedlegg til samarbeidsavtalen: Prinsipper for drift og bruk av Thaulows hus.

Bakgrunn for saken

Eiendommen Bragdøya, som i tillegg til hovedøya Bragdøya, også inkluderer de omkringliggende holmene Timlingene, Svendsholmen, Blomsterøya, Langøya, Ragnhildsholmene og Hestehaue, ble i 1969 overtatt av Kristiansand kommune. Staten bidro til kjøpet med 1,8 mill kr på vilkår som sikrer eiendommen som offentlig friareal for all fremtid. Kommunens overtakelse av øya førte imidlertid til at kulturlandskapet grodde igjen og bygningene forfalt. Det var først og fremst det frivillige engasjementet og fokuseringen på de kulturhistoriske sidene ved øya som gjorde at den offentlige oppmerksomheten ble rettet mot Bragdøya og de utviklingsmulighetene som lå der.

Frivillig engasjement

Engasjementet omkring Bragdøya startet med Christiansands Byselskab og ønsket om bevaring av Thaulows hus i 1984. Flere kulturorganisasjoner ble seinere engasjert i dette arbeidet og det ble forløperen for etablering av Husgruppa Thaulows hus. Etter hvert kom også Vågsbygd Velforening på banen med ønske om mer aktiv tilrettelegging av friområdene.

Bragdøya kystlag

I 1986 ble Bragdøya kystlag stiftet og utgangspunktet var tanker om restaurering av de gamle sjøhusene på øya. Etter at frivillige krefter engasjerte seg i Bragdøya på midten av 80-tallet er det lagt ned betydelig arbeid i opparbeidelse og utvikling av virksomheten på øya. Både kommunale, fylkeskommunale og statlige midler er tilført dette arbeidet. Gjennom hele 90-tallet ble ikke minst arbeidsmarkedstiltak en viktig ressurs med hensyn til restaurering og vedlikehold av bygningene, samt rydding av kulturlandskapet. Etableringen av Skårungen barnehages naturgruppe ble også tidlig et viktig og positivt bidrag til miljøet på øya. Bragdøya kystlag utviklet tidlig en sterk og målbevisst organisasjon, hvor en ivrig og dugnadsvillig medlemsmasse har gjort øya tilgjengelig for publikum i form av skysstjenester, utleie, aktiviteter og arrangementer. Kystlagets forvaltning av øya, på vegne av kommunen, omfatter både den lange gjenoppbyggingsprosessen og dagens virksomheter ved anleggene og utearealene, i tillegg til stadig nye utviklingsprosjekter og forbedringer for allmennheten.

Tretti år med samarbeid

Gjennom denne 30-årige historien, for et av de mest ambisiøse og mangfoldige kulturprosjektene i byen, har samarbeidet mellom kommunen og Bragdøya kystlag og øvrige frivillige organisasjoner vært organisert på ulike måter. *Bragdøyagruppa* fungerte som et fellesforum inntil det mer formaliserte *Kontaktutvalget for Bragdøya* ble etablert i desember 1988. Siden ble, etter vedtak i kulturstyret og kommunalutvalget i 1992, *Styret for utvikling av Bragdøya kystkultursenter*, opprettet. Samarbeidet mellom frivillige og kommunen har også preget planarbeidet i hele perioden, enten det gjelder skjøtselsplan, kulturminneregistrering eller overordnet *Plan for utvikling, organisering og drift av Bragdøya*.

Styret for utvikling av Bragdøya

Denne siste planen ble første gang utarbeidet i 2003, og revidert i 2011 (Bystyresak 176/11). I forbindelse med revisjonen av planen ble samarbeidsorganet for videre utviklingsarbeid døpt om til *Styret for utvikling av Bragdøya*. Dette styret har ansvaret for den overordnede koordineringen av utviklingen på øya. Det vil si at styret både er et forum for forpliktende tverrsektorielt kommunalt samarbeid og et forum for samarbeid mellom kommunen og de frivillige organisasjonene. Bragdøya kystlag er den sentrale representanten for de frivillige kreftene i dette samarbeidet med to representanter, i tillegg er de kulturhistoriske organisasjonene i Thaulows hus representert. Kommunen deltar i dette styret med to representanter oppnevnt av teknisk direktør (fra Parkvesenet og Kristiansand Eiendom), to representanter oppnevnt av oppvekstdirektøren (fra Barnehage og Skole), én representant oppnevnt av kulturdirektøren i tillegg til kulturdirektøren som er styreleder, samt en politisk oppnevnt representant.

Samordning av avtaler

Det har altså i flere tiår eksistert samarbeid mellom flere av kommunens sektorer og Bragdøya kystlag. Kystlaget har hatt samarbeidsavtaler og fått tilskudd fra tre av kommunens sektorer; kultursektoren, oppvekstsektoren og teknisk sektor. Samarbeidet spenner over følgende oppgaver: transport av barnehagebarn og personell, vedlikehold, drift og utleie av all bygningsmasse på Bragdøya, skjøtsel av kulturlandskapet, samt rutebåtkjøring og transport på oppdrag.

Arbeidet som gjøres av frivillige krefter i Bragdøya kystlag er av høy kvalitet og har stort mangfold. Hovedfokus for *Styret for utvikling av Bragdøya* er derfor å sikre økt tilgjengelighet og økt bruk av alle øyas muligheter for allmennheten. Dette handler både om å hindre at øya «gror ned» og å sikre økt tilgjengelighet i form av økt transporttilbud.

I 1. tertialrapport i 2014 ble det vedtatt å samle kommunens ulike samarbeidsavtaler med Bragdøya kystlag i én avtale og ett tilskudd, i tillegg ble avtalen supplert med nye samarbeidsoppgaver som er kommet til i senere tid. Det gjelder tilsyn og utleie av kystledens destinasjoner på Stokken (Dokkestua) og Dvergsøya (Jordbærbua), økt arbeid med skjøtsel av kulturlandskapet, samt økt transport til de ulike kystkulturdestinasjonene i Kristiansandsfjorden.

Ny samarbeidsavtale 2015-2018

Ordningen med økt transporttilbud til Bragdøya og de ulike kystkulturdestinasjonene ble etter sesongen 2014 vurdert som et svært populært og vellykket tiltak, og er videreført i vedtatt budsjett og handlingsprogram for 2015-2018.

Fra 2015 overtar Bragdøya kystlag også ansvaret for tilsyn, drift og utleie av Thaulows hus. Husgruppa i Thaulows hus som har samarbeidet med kommunen om opprustning av huset, ble lagt ned som formelt organ i oktober 2014. Dette ble gjort i samarbeid med organisasjonene i husgruppa og gruppa opprettholdes som ei kulturgruppe uten involvering fra kommunen.

I tillegg er det i bystyrets behandling av budsjettet vedtatt et tilskudd til Bragdøya kystlag fra Helse- og sosialsektoren knyttet til kystlagets bidrag til innhold i arbeidstreningsplasser på Bragdøya, dette er et lavterskeltilbud til personer på kvalifiseringsprogram og sosialhjelpsmottakere som har vilkår om aktivitet.

Fra og med 2015 utfører dermed Bragdøya kystlag tjenester og arbeidsoppgaver for alle de fire kommunale fagsektorene; teknisk, helse og sosial, oppvekst og kultur.

En felles samarbeidsavtale mellom Bragdøya kystlag og Kristiansand kommune inneholder på denne bakgrunn følgende punkter:

- Skyss av barnehagebarn og personale mellom Storenes og Bragdøya.
- Tilsyn, drift og utleie av bygningsmassen på Bragdøya.
- Utvikling og drift av gårdsanlegget på Bragdøya.
- Bidra i skjøtsel av kulturlandskapet på Bragdøya.
- Øke tilgjengeligheten til Bragdøya ved flere rutebåtavanger.
- Kjøre båtrute til øvrige øydestinasjoner om sommeren.
- Tilrettelegging for arbeidstreningsplasser på Bragdøya.

Rådmannen er svært positiv til det unike og mangfoldige samarbeidet mellom kommunen og Bragdøya kystlag, og ønsker at dette formaliseres i en samarbeidsavtale som synliggjør bredden i virksomheten på øya, og gir Kystlaget en bedre forutsigbarhet.

Sak 38/15: Marviksveien 45 - 47 - Detaljregulering - Sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 18022015, Sak 29/15, Marviksveien 45 - 47 - Detaljregulering - Sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 20.01.15
2. Bestemmelser sist datert 21.01.15
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.01.15
4. Saksprotokoll.pdf

sak 29-15

Arkivsak-dok. 201209510-41
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
12.02.2015
18.02.2015

Marviksveien 45 - 47 - Detaljregulering - Sluttbehandling

Sammendrag

Planområde ligger langs Marviksveien sentralt på Lund, ca. 1,5 km øst for Kristiansand sentrum.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med konsentrert bebyggelse. Planen åpner opp for et leilighetsbygg med 11 boenheter fordelt på 3 etasjer. Det totale arealet for planområdet er på ca. 1600 m². Ny bebyggelse skal utformes med valmtak og hovedmøneretning skal følge gateløp i Marviksveien. Planen regulerer formålene konsentrert småhusbebyggelse, felles uteoppholdsareal, sandlekeplass, parkeringsanlegg i kjeller, snuhammer og gangvei. Deler av fortau langs Marviksveien er også tatt med.

Det er positivt at det fortettes i et område som har kort avstand til sentrumsområde og kollektivtilbud. Planforslaget bidrar til etablering av sandlekeplass med offentlig atkomst og oppgradering av snuhammer. Planen legger opp til stenging av to avkjørsler ut på Marviksveien. Det er positivt at samtlige 11 leiligheter tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Problemstillinger så langt har berodd på arkitektonisk utforming, høyder, volum og trafiksikkerhet. Planforslaget medfører noe økt trafikk gjennom Freyasdalsvei. Naboer har uttrykt bekymring for trafiksikkerhet, bringing/henting fra to familiebarnehager i området, tilgang for søppelbil, snømåking og muligheten for å miste gateparkering. All parkering skal løses i parkeringskjeller og ingeniørvesenet anser trafiksikkerheten som ivaretatt i planforslaget.

Karakteristisk for bebyggelsen i område er fast bebyggelsesstruktur med felles fasadelinje mot Marviksveien. Saltak- og valmtak er mest brukt. Hovedvolumene på bebyggelsen er typisk for 50-tallsutbyggingen, men senere endringer med påbygg/tilbygg gir variasjoner som gjør at området ikke fremstår med en tydelig enhetlig karakter. Nærområde har en blanding av både eneboliger, tomannsboliger, kjedet hus og noen blokker. Bebyggelsen følger veinettet. Bebyggelsesstrukturen er karakteristisk og identitetsskapende. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens mener boligprosjektet har fått en god tilpasning til Marviksveien med tanke på byggets plassering langs gateløpet, valg av takform og høyder der gesimshøyde flukter med nabobebyggelse. For naboer inne i kvartalet vil bebyggelsen oppleves tettere og høyere, samt gi noe reduserte solforhold på enkelte eiendommer.

Innkomne merknader i høringsrunden viser at naboer i område er opptatt av trafiksikkerhet og er bekymret for den økte trafikken inn i området. Planforslaget har gjennomgått mindre

justeringer i høringsperioden. Disse er listet opp under punkt om endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget bidrar til en høy utnyttelse i et sentralt område på Lund. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener konsekvensene som er beskrevet bør være akseptable i et så sentralt strøk område på Lund og planen vurderes å være i tråd med kommuneplanens retningslinjer for fortetting.

Teknisk direktør mener prosjektet har en god tilpasning til strøkets karakter og foreslår at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Marviksveien 45 og 47 sist datert 20.01.15, med bestemmelser sist datert 21.01.15
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 20.01.15
2. Bestemmelser, sist datert 21.01.15
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.01.15
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Drag Arkitektur og byggteknikk AS fremmer forslaget på vegne av Marviksveien 45 – 47 AS. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med konsentrert bebyggelse.

Dagens situasjon



Planområdet ligger på Lund.



Planområdet grenser inntil Marviksveien i sør

Planområdet er på ca. 1600 m² og består av to eneboligtomter med tilhørende veiareal og grøntareal inne i kvartalet. Området er tilnærmet helt flatt med høydeforskjell på 1 m. Nærområdet har en blandet boligstruktur, men består i hovedsak av eneboliger,

tomannsboliger og to familiebarnehager nord for planområdet. På motsatt side av Marviksveien er bygningsvolumene noe større med blant annet rekkehus og blokk.

Planens innhold

Planen regulerer formålene konsentrert småhusbebyggelse, offentlig sandlekeplass, parkeringsanlegg i kjeller, vei, fortau og gangvei.

Bebyggelse og estetikk

Planforslaget legger opp til et leilighetsbygg med 11 boenheter fordelt på 3 etasjer. Boenhetene skal seksjoneres. Det totale arealet for hele reguleringsplanen er på ca. 1600 m², der selve boligtomta for ny bygningsmasse er på ca. 880 m². Planen åpner opp for at utnyttelsen av bebygd areal kan være 516m². Parkeringsareal under bakken er ikke medregnet.

Ny bebyggelse skal utformes med valmtak. Bestemmelsene åpner for at det kan godkjennes andre takformer på mindre opplett/kvister og heis/trappesjakt. Hovedmøneretning skal følge gateløp i Marviksveien. Lange fasader skal brytes opp for å motvirke monotoni. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Maks. tillatt mønehøyde er satt til c+21,3. Alle boenheter skal tilrettelegges for livsløpsstandard. Balkonger og terrasser mot vest brannsikres mot eksisterende bebyggelse på nabotomt.



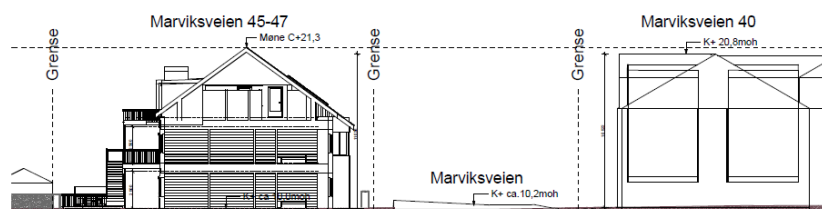
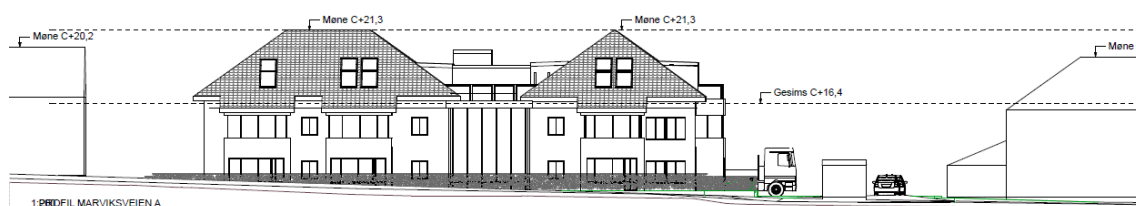
Leilighetsbygget sett fra øst, mot vest



Bebyggelsen sett fra Marviksveien



Bebyggelsen sett innenfra kvartalet med sandlekeplass fremst i bildet



Tyve tegning
 Snitt A og B
 Tegningsnr.
 302-01

Vei og parkering

Det reguleres 1 bilparkering, ¼ bil for gjesteparkering og 2 sykkelparkeringer per boenhet. Dette tilsvarer totalt 11 parkeringsplasser og 3 gjesteparkeringsplasser som etableres i parkeringskjeller. To eksisterende avkjørsler til Marviksveien saneres. Ny atkomstvei blir via Freyasdalsvei. Snuhammer med fortau på begge sider reguleres i enden av Freyasdalsveien med nedkjørselsrampe til parkeringskjeller. Planen regulerer deler av fortau langs Marviksveien for å sikre nødvendig utvidelse.

Grøntområder

Sandlekeplass reguleres og opparbeides inne i kvartalet med offentlig gangvei fra Marviksveien. Bestemmelsene sikrer at det skal avsettes 60m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50% skal være på terreng, maks 50% kan godkjennes som terrasse/balkong og inntil 50% av svalgangsareal kan regnes som uteoppholdsareal



Situasjonsplan

Støy

Det er utført trafikkstøyvurdering for prosjektet. Rapporten konkluderer med at planlagt bebyggelse har tilfredsstillende støy med hensyn på uteareal. Bestemmelsene sikrer at terrasser mot Marviksveien skal innglasses. Se planbeskrivelsen for øvrig info.

PLANPROSESSEN

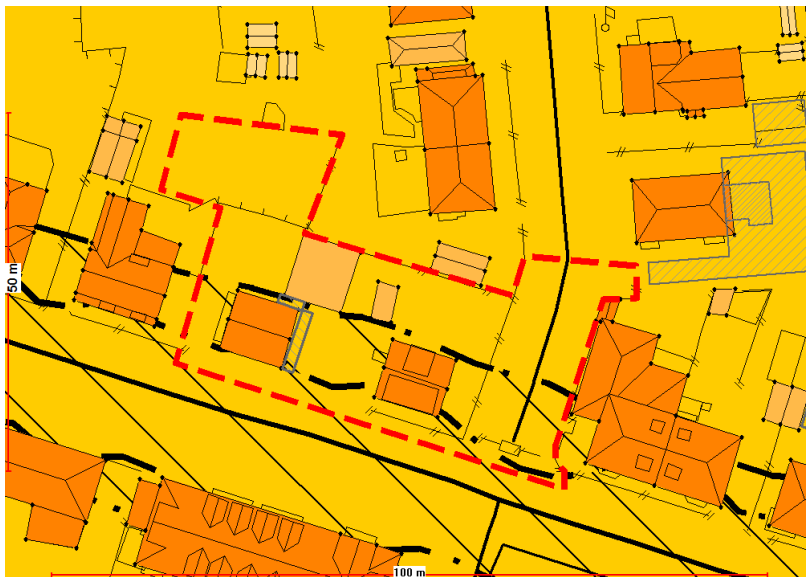
Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging (SPR BATP)
Planområdet ligger sentralt plassert på Lund med god kollektivdekning
- Riks- og fylkesveger T-1057
Planområde tar med seg fortau og busslomme langs fylkesveien (Marviksveien). Administrasjonen anbefaler at disse arealene tas ut av planen. Det ansees som positivt at to avkjørsler ut på Marviksveien fjernes.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Ny bygningsmasse vil oppta større del av tomtene, men det legges opp til opparbeidelse av sandlekeplass sentralt plassert inne i kvartalet. Offentlig atkomst inn til lekeplassen er lagt via fortau fra Marviksveien.
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Området ligger innenfor rød og gul støysone. Tiltakshaver har utarbeidet en trafikkstøyvurdering som konkluderer med at planlagt bebyggelse har tilfredsstillende støy med hensyn til uteoppholdsarealer. Terrasser mot Marviksveien må innglasses slik at områdene i rød sone er tilfredsstilt. Sandlekeplass er i henhold til kravet på L=55 dB

Kommuneplan

Område er i kommuneplanen avsatt til *nåværende bebyggelse og anlegg* med støysone rød og gul. Planforslaget er i tråd med arealbruk i kommuneplanen og vurderes å være i tråd med retningslinjene for boligfortetting.



Kartet viser formål i kommuneplanen med eksisterende bygninger og forslag til ny reguleringsgrense.

Reguleringsplan

Det meste av området er i dag uregulert, men deler av avgrensningen berører reguleringsplan for vei:

Marviksveien – sykkelbaner, plan nr. 638

Ny reguleringsplan vil gjelde foran hele/deler av denne reguleringsplanen.



Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.05.14 – 30.06.14. Enkelte av naboene fikk utsatt høringsfrist fram til 07.07.14. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 25.06.14

- De mener at deres tidligere innspill til planarbeidet er etterkommet, men de har likevel en merknad når det gjelder trafikkstøy fra Marviksveien:
Marviksveien er i gul og rød støysoner. Marviksveien forutsettes det at alle terrasser innglasser slik at støyforholdene i rød sone blir akseptable. Det gis faglig råd om at kravet om innglassing blir inntatt i bestemmelsene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Bestemmelsene er endret og merknaden ansees som ivarettatt*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, e-post datert 10.12.14

- Ingen merknad

Statens Vegvesen, brev datert 25.05.14

- Opprettet innsigelse til planforslaget med hensyn til byggegrense mot vei, både byggegrense over og under bakken

Det er avholdt møte med Statens Vegvesen 04.09.14, der det i etterkant ble sendt et revidert innspill fra vegvesenet der de trekker sin innsigelse, men har følgende kommentarer til planen:

- Etter ny vurdering kan de godta at betongvegg for parkeringsanlegg/kjeller plasseres med ytterkant 0,5 m fra eksisterende asfaltkant på fortau. Dette under forutsetning av at vegg/betongmur blir ført opp til nivå ca. 10 cm høyere enn fortau, og at fortau blir utvidet inn til ny mur ved oppføring av bygg
- Bredde på fortau må utvides til 2,5 m på plankant
- Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse om at fortau langs nytt bygg, fra Freysdalsveien og fram til planlagt gangvei, skal utvides ved oppføring av nytt bygg.

- Det må tas inn en bestemmelse om at byggeplan for utvidelse av fortau skal være godkjent av Statens vegvesen før bygging av fortau blir igangsatt.
 - Etter ny vurdering kan de godta at hovedfasade plasseres 2,6 m fra eksisterende asfaltkant (2,1 m fra asfaltkant på utvidet fortau), og at innglassede terrasser får en avstand på 1,6 / 1,1 m fra asfaltkant / nytt fortau.
- Punktsymbol for avkjørsel på utgå på gangvei til sandlek
 - For sikt fra gangvei til fortau bør det reguleres til frisikt ved hjørne av uteoppholdsareal
 - Krav om stenging av avkjørsler fra Marviksveien må tas inn i bestemmelsene
 - Det må tas inn en bestemmelse om grenseverdier for støy, iht. MDs retningslinje T-1442/2012
 - Fortau mot Marviksveien og busslomme må tas ut av planen. Dersom fortau opprettholdes i planen må det reguleres for en bredde på 2,5 m

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Følgende endringer er gjort i planen:*
 - *P-kjeller er plassert 0,5 m fra eksisterende asfaltkant på fortau. Utbygger er positiv til å imøtekomme merknaden ved oppføring av bygget*
 - *Fortau og busslomme er tatt ut, men det er regulert en stripe med fortau for å påse at fortauet totalt har en bredde på 2,5 m. Det legges til grunn at dette skal være tilstrekkelig for å imøtekomme merknaden om fortauets bredde.*
 - *Rekkefølgebestemmelsen om utvidelse av fortau ved oppføring av nytt bygg er tatt med. Deler av fortauet er også regulert inn på plankartet.*
 - *Rekkefølgebestemmelse om at byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen er tatt med*
 - *Hovedfasaden er nå trukket tilbake og byggegrense ligger nå 3 m fra eksisterende asfaltkant (2,13 m fra nytt fortau). I bestemmelsene er det tatt inn at terrasser kan tillates utkraget inntil 1,0 m mot Marviksveien og dette innfrir kravet om plassering av terrasser mot Marviksveien*
- *Avkjørselspil er tatt ut av plankartet*
- *Sikt er tatt med på innenfor planavgrensningen, men pga. eierforhold er siktlinje ikke lagt inn utenfor planens avgrensning.*
- *Rekkefølgekrav til stenging av avkjørslene mot Marviksveien er innarbeidet i bestemmelsene*
- *Grenseverdi for støy er ikke tatt med i bestemmelsene. Det er utført trafikkstøyvurdering for prosjektet. Siden rapporten konkluderer med at planlagt bebyggelse har tilfredsstillende støy med hensyn til utearealer, samt at sandlekeplass er ok i henhold til kravet på L=55dB, ses det ikke behov for ytterligere presisering av bestemmelsene for støy. Retningslinje T-1442/2012 vil uansett være gjeldende for tiltaket. Bestemmelsene sikrer at alle terrasser mot Marviksveien skal innglasses*
- *Fortau og busslomme er tatt ut av planen i tråd, og det vises til kommentaren ovenfor*

Naboer v/Mulder, Foss og Gaupholm, brev datert 07.07.14

- *Nevner følgende:*
 - *Bispeveien er uten fortau og vanskelig fremkommelig*
 - *Tobienbortveien har fortau på en side og er vanskelig fremkommelig*
 - *Valhallagata er uten fortau og vanskelig fremkommelig*
 - *Freyasdalsveiene i dag overbelastet av trafikk og parkering. I tillegg parkeres det biler fra beboere/besøk fra Marviksveien og Valhallagata.*
 - *Om vinteren er det parkeringsforbud på den ene siden av Valhallagata som medfører økt parkering i Freyasdalsveien*
 - *2 barnehager, samt 1 hybelhus ligger i Freyasdalvei og generer mer trafikk og parkering*
- *Atkomst til planområde ønskes opprettholdt fra Marviksveien. Det er vedlagt skisse som viser en samlet atkomst ut på Marviksveien*

- Planlagt snuplass brukes til opplagring av snø. Fjernes denne muligheten vil det medføre betydelig problemer på vinterstid. Skisse viser at regulert snuhammer går over naboeiendommen
- Å anlegge offentlig lekeplass synes å være i bytte for tillatelse til innkjøring fra blindvei i Freyasdalsvei
- Et bygg med høyde 21,3 m over 1.etg. gulv medfører betydelig mindre sol på eiendommen. Mønehøyde på eksisterende bebyggelse i Marviksveien 45 – 47 kan aksepteres
- Krever habilitetsvurdering av involverte saksbehandlere på bakgrunn av det som oppfattes som ulogiske avgjørelser som sterkt favoriserer utbygger.
- Før saken behandles videre kreves det befaring fra kommunen sammen med utbygger med bakgrunn i de unøyaktigheter som framkommer i oversendt kart.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Tas til etterretning*
- *Statens Vegvesen anser stenging av utkjørsler ut på Marviksveien som en forutsetning for å få bygge prosjektet. Snuplass har ikke snøopplag i begge ender og er derfor ikke ideelt utformet og slik ingeniørvesenet opprinnelig ønsket, men det vil allikevel være en forbedring av dagens situasjon. Planen medfører noe mer trafikk i Freyasdalsveien og tilliggende veier. Den del av Freyasdalsveien som vil få økt trafikk har tosidig fortau mens Valhallagata og Bispeveien som også vil få noe økt trafikk har ikke fortau pr i dag. Trafikkøkningen er relativt beskjedent og vi mener fordelene med å få en bedre utformet snuplass og få sanert to avkjørsler til Marviksveien oppveier ulempene trafikkøkningen medfører totalt sett.*
- *Parkering for nye boliger og gjester er vist i kjeller i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Planen vil ikke forverre mulighet for snørydding men presset på gateparkering kan øke dersom flere har gjester samtidig eller at beboere har mer enn en bil. Det kan bli aktuelt å skilte med parkering forbudt i gata for å få ryddet snø. Radien på snuhammeren er endret. Radius på snuhammer er endret og snuhammeren er flyttet lenger mot sør og går ikke lenger inn på naboens grunn.*
- *Det er ingen lekeplass i umiddelbar nærhet. Kravet til lekeplass jf. bestemmelser i kommuneplanen slår inn uavhengig av løsning på vei. For å komme inn til lekeplassen skal fortauet langs Marviksveien benyttes. Det er vurdert å være en trafiksikker løsning for myke trafikanter*
- *Høyden er tilsvarende lik de andre bygningene langs Marviksveien, men for å få en utnyttelse i byggets 3 etg og en takvinkel som passer med strøkets karakter er det satt en maks mønehøyde på kote 23,3, noe som er 1m høyere enn nabobygget mot vest, og ca 1,5 m høyere enn nabobygget mot øst. Tomten vil få noe redusert på ettermiddagstid, på høst og vårjevndøgn. På sommeren vil ikke skyggen fra det nye bygget berøre tomten i særlig grad. Det vises til vurderinger i saksfremlegget i forhold til grønnstruktur og uteoppholdsareal. Med hensyn til støy fra Marviksveien så vil bakenforliggende tomter få redusert støypåkjenningen.*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*

Terje Klungeland (Freyasdalsveien 27), brev datert 30.06.14

- *Er imot bygging av 11 boenheter, men mener det bør skje noe med byggene fordi de er til stor sjanse for området. Mener planen er til for stor belastning for området. De har et forslag om å redusere bygget/antall boenheter betraktelig, og samtidig legge innkjørselen til p-kjeller fra Marviksveien.*
- *Belyser parkeringsproblemer, det vises til kartutsnitt:*
 - *Viser til at det er to godkjente barnehager i blindveien (10 barn i hver barnehage) med 20 leveringer og hentinger på morgen og ettermiddag. Viser til at det er godkjent hybelhus med 11 utleierom og at parkeringsdekningen ikke er dekkende for behovet for hybelhuset.*
 - *Selv om det reguleres p-kjeller vet man av erfaring at både beboere og besøkende velger å parkere på gaten i stedet.*

- Fordi det er skilt med parkering forbudt i enden av blindveien er det få parkeringsplasser tilgjengelig i gaten
- Det er problemer med snøbrøyting i gaten i dag. All snø legges i enden av blindveien. Atkomst til p-kjeller er tenkt der hvor snøhaugen normalt ligger. Gaten er såpass smal at det ikke er mulig å komme inn med lastebil for bortkjøring av snø
- Bekymret for økt trafikk:
 - Informerer om at Tobienborgveien, Valhallagata, Bispeveien og Freyasdalsveien er allerede sterkt belastet med tange på trafikk.
 - Er bekymret for trafiksikkerheten til barna som leker i enden av blindveien, samt økt risiko for personskader spesielt ved henting og bringing for barnehagene.
- Sol og innsyn:
 - Påpeker at verandaer på baksiden medfører direkte innsyn til deres hage, noe som ikke er ønskelig.
 - Er bekymret for å miste sol i hagen på vinterstid
 - Mener innsyn, mindre sol og støy fra lekeplass vil medføre vesentlig verdiforringelse av eiendommen. Disse punktene ble også nevnt tidligere, men ikke tatt hensyn til

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *Det vises for øvrig til kommentar til Mulder, Foss og Gaupholm*
- *Kommunen er kjent med at det er etablert to familiebarnehager i gata i dag. Kommunen er ikke kjent med at det er godkjent et hybelhus med 11 enheter. Eiendommen ligger registrert som tomannsbolig*
- *For punktene om parkeringsproblemer, snøbrøyting og økt trafikk vises det til kommentar til Naboer v/Mulder, Foss og Gaupholm*
- *Det nye leilighetsbygget vil oppleves større enn dagens bebyggelse. De nye leilighetene henvender seg i hovedsak med terrasser mot Marviksveien. Freyasdalsveien 25 vil fortsatt bli liggende som en «buffer» mot den nye bebyggelsen, men pga. svalgang inn mot kvartalet så vil det kunne gi noe mer innsyn. Sol- og skyggeanalyser viser at solforholdene på eiendommen ikke berøres i særlig grad vårjevndøgn (mars) kl. 15.00. På kveldstid så vil eksisterende bolig lenger mot vest (utenfor planområde) kaste skygge på tomten, slik som i dag. På vinterstid vil solen ligge lavere og det vil bli noe reduserte solforhold, men dagens bygningsmasse kaster også skygge på vinterstid. Det vises for øvrig til vurderinger i saksfremlegget i forhold til grønnstruktur og uteoppholdsareal*
- *Det er ikke grunn til å tro at det vil bli særlig mye mer støy fra lekeplassen med tanke på at det allerede eksisterer barnehage i området. Nærhet til lekeplass kan for enkelte anses som positivt for eiendommen.*

Aud og Jan Benestad (Marviksveien 49), brev datert 27.05.14

- Ønsker reduksjon av bygget. Størrelsen medfører at de vil miste sol og får innsyn
- Pga 2 barnehager, naboer uten garasje gjør at det er stor trafikk i blindgaten (Freyasdalsvei). De trafikale problemene blir mye større og medføre at de i perioder (vinterstid) vil ha problemer med å komme inn/ut av carport.
- Renovasjonsbiler har allerede problemer i dag, særlig på vinterstid

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- *På morgenen vil solforholdene forbli de samme som i dag. Det er først mot kvelden at skyggen legger seg på tomten. Siden bebyggelsen på Marviksveien 49 danner en vegg mot den nye bebyggelsen og utearealet i hovedsak vender mot nord- øst kan en ikke se at nybygget vil kaste mer skygge enn selve bygningsmassen på tomten. Selve nybygget vil ikke komme nærmere enn dagens bygg, men balkongene vil trekkes noe nærmere. Noe mer innsyn må påberegnes fra balkonger da 3 av leilighetene vil vende mot Marviksveien 49.*
- *Vi kan ikke se at planforslaget hindrer utkjøring av inn/ut av carport da det reguleres til snuhammer.*
- *Snuhammeren sikrer at renovasjonsbiler får mulighet til å snu i enden av veien. Se kommentarer til naboer v/mulder, Foss og Gaupholm*

Endringer etter offentlig ettersyn

Administrasjonen ønsket ved førstegangsbehandling å få planen politisk behandlet og vurdert hvorvidt prinsippet om fortetting kan aksepteres. Det ble derfor ikke fokusert på bearbeiding av detaljene i planforslaget før førstegangsbehandling. I etterkant av høringsrunden har plankart og bestemmelser blitt behandlet i bestemmelsesgruppa. Følgende mindre justeringer er gjort:

Plankart:

- Fortau mot Marviksveien og busslomme er tatt ut av planen
- Snøopplag er tegnet på mot Marviksveien (3x6m)
- Radius på snuhammer er redusert
- Byggegrense mot snuhammer er justert (ved hjørne av bygget).
- Enkel skisse er levert for å vise fordrøyningsanlegg for overvann kan plasseres.
- Uteoppholdsareal rundt bygget har fått formål bebyggelse og anlegg.
- Byggegrenser mot Marviksveien er justert, både under og over bakken
- Sandlekeplass er regulert til offentlig grønstruktur
- Offentlig gangvei til lek fra Marviksveien reguleres med bredde 3m (opparbeides i 2m).
- For å unngå at snuhammer kommer inn på naboens eiendom er snuhammer flyttet lenger mot sør og radius er redusert.
- Det er avsatt felles snøopplag og lagt til bestemmelse som sikrer at snø fra offentlig vei skal kunne legges på arealet. Dette fordi det ikke er satt av snøopplag i begge endrer av snuhammeren.

Bestemmelser:

- Det settes av en plass til 1 HC parkering i kjeller.
- Bestemmelsene sikrer at det etableres snøsmelteanlegg i den enden av snuhammeren som nedkjørselsrampen ligger.
- Rekkefølgekrav sikrer at:
 - dagens avkjørsler mot Marviksveien stenges.
 - Sandlek skal være ferdig opparbeidet og opparbeides i tråd med normaler for utomhusanlegg.
 - samferdselsanlegg og tekniske anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjente planer før igangsettingstillatelse.
 - forholdsmessig opparbeidelse av kvartalslek ved Johan Øydegardsvei 44
 - ved oppføring av nytt bygg skal fortau fra Freyasdalsvei og frem til gangvei inn til sandlekeplass, utvides som vist på plankart

Planbeskrivelsen er oppdatert og utdypet på følgende tema:

- Avfallshåndtering
- Folkehelse, krim og anleggsfase
- Fremdrift og utbyggingstakt

Medvirkning

Det har vært flere møter mellom tiltakshaver og kommunen. Kommunen hadde et møte med naboene i nærområdet den 30.10.13.

Kommunen og utbygger hadde et møte med Statens vegvesen 04.09.14 for å gå gjennom innsigelsen til planen. Mulige løsninger ble diskutert. Det har lyktes å komme til en løsning og det ble i etterkant sendt et revidert innspill fra Statens Vegvesen der de trekker sin innsigelse under forutsetning av at enkelte justeringer tas med i planen. Reguleringsplanen er endret i tråd med merknaden til Statens Vegvesen og innsigelsen er derfor trukket.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel sentrum.

Parkvesenet har vært opptatt av å sikre gode og trygge gangforbindelser til sandlekeplassen og mener at en trafiksikker snarvei/sti fra Freyasdalsveien ville vært det beste, men Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det ikke er plass til dette. Det er derfor viktig at gangveien fra Marviksveien får god bredde slik at sandlekeplassen kan driftes. Oppvekstsektoren er opptatt av at skolevei beskrives og vises på kart for å få vurdert trafiksikkerheten mellom utbyggingsområde og skole.

Ingeniørvesenet har hatt fokus på trafiksikkerhet, løsning for snuhammer og nedkjørselsrampe, fortau og snølagringsplass. Ingeniørvesenet tillater at nedkjørselsrampe kan ligge i enden av snuhammer. Men den høye utnyttelsen av tomte gjør det vanskelig å rydde snø i snuplass mot rampe til P kjeller. Varmekabler vil hjelpe i selve rampen men ikke på snuplassen, i tillegg er det satt av eget felles areal for snøopplag inne på privat grunn for å kunne legges den snøen som ellers skulle vært lagt i den andre enden av snuhammeren. Etter høringsperioden er radien på snuhammeren redusert og flyttet lenger mot sør for å unngå å gå inn på naboeiendommen. Ved å redusere radien på snuhammer til 6 vil en lastebil klare svingebevegelsen ved å legge seg helt over i motsatt kjørebane, det kan bli vanskelig dersom det står parkerte biler i veien. Ingeniørvesenet aksepterer denne løsningen.

Gruppa hadde en rekke anbefalinger om mindre justeringer av planforslaget. Planforslaget er etter høringsrunden endret i tråd med de fleste av gruppas tilbakemeldinger, men det vises til ingeniørvesenets kommentarer om snuhammer.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er positivt at det fortettes i et område som har kort avstand til sentrumsområder og kollektivtilbud. Planforslaget bidrar til etablering av sandlekeplass og oppgradering av snuhammer. Planen legger opp til stenging av to avkjørsler ut på Marviksveien. Det er positivt at samtlige 11 leiligheter tilrettelegges for universell tilgjengelighet.

Problemstillinger så langt har berodd på arkitektonisk utforming, høyder, volum og trafiksikkerhet. Planen medfører noe økt trafikk gjennom Freyasdalsvei. Naboer har uttrykt bekymring for trafiksikkerhet, bringing/henting fra to familiebarnehager i området, tilgang for søppelbil, snømåking og muligheten for å miste gateparkering. Planen sikrer at all parkering løses i parkeringskjeller, stenging av to avkjørsler ut på Marviksveien, oppgradering av snuhammer og ingeniørvesenet anser trafiksikkerheten som ivaretatt i planforslaget.

Det har i planprosessen vært fokus på blokkas arkitektoniske uttrykk og volum. Karakteristisk for bebyggelsen i område er saltak- og valmtaks-hus. Hovedvolumene på bebyggelsen er typisk for 50-tallsutbyggingen, men senere endringer med påbygg/tilbygg gir variasjoner som gjør at området ikke fremstår med en tydelig enhetlig karakter. Nærområde har en blanding av både eneboliger, tomannsboliger, kjedet hus og noen blokker. Bebyggelsen følger veinettet. Boligprosjektet har fått en god tilpasning til Marviksveien med tanke på byggets plassering langs gateløpet, valg av takform og høyder. For naboer inne i kvartalet vil bebyggelsen oppleves tettere og høyere, samt gi noe reduserte solforhold på enkelte eiendommer.

Fortettingen er i tråd med føringer i kommuneplanen om å bygge tett opp mot senterområde og kollektivtilbud. Utforming er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for fortetting. Hovedutfordringer i området er forhold til bokvaliteter på eiendommen og tap av sol, sikt, innsyn og trafikk for nabolaget. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener konsekvensene som er beskrevet bør være akseptable i et så sentralt strøk område på Lund.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltakshaver har ikke nevnt tema i planbeskrivelsen, men området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer. Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet

§ 9 Førevar prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Ingen arter blir berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

Ikke relevant da det ikke er registrert verdifullt biologisk mangold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv. innenfor planområdet.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Ikke relevant

Tiltak i planen berører ikke biologisk mangfold og forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner jf. kulturminnevernplanen

Barn og unges interesser

Område er i dag private boligtomter og administrasjonen kan ikke se at det er behov for erstatningsareal. Planforslaget bidrar til å etablere offentlig sandlekeplass med tilgjengelig gangatkomst.

Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at alle boenhetene skal tilrettelegges for tilgjengelig boenhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ros – sjekklister er utarbeidet. Ingen registreringer, men det vises til følgende:

Grunnforhold

Det er foretatt geoteknisk prosjektering og beskrivelse av fundamenteringen av parkeringskjeller og leilighetsbygg, og vurdering av setninger, drenering og stabilitet. Rapporten konkluderer med at stabiliteten til utbyggingen både i byggefasen og i permanent situasjon er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse på eiendommen, men det har blitt utført i nærheten og i rapporten vurderes det at det er god oversikt og kunnskap om grunnforholdene på eiendommen. Administrasjonen støtter dette.

Det er foretatt en brannteknisk redegjørelse – eget dokument

Økonomiske konsekvenser (Investerings-/driftsutgifter for kommunen).

Det forutsettes avtale om at sandlekeplassen skal ha privat vedlikehold. Driftsutgifter vil bli ca. 5000,- per år (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg.

Grønnstruktur og uteoppholdsareal

Område berøres ikke av grønnstrukturutredningen.



21 Mars. Kl. 15.00

Sol og skyggeanalyse viser at ny bygningskropp vil redusere solforholdene på eiendommen nord for området. Eksisterende eneboliger kaster også skygge i dag, men solforholdene vil reduseres vårjevndøgn (mars). Tomten som er mest utsatt benyttes også som familiebarnehage. I områder hvor en legger til rette for fortetting vil sol og skyggeforhold alltid være en utfordring, spesielt for eksisterende naboer i området. Det er valgt valmtak for at bebyggelsen skal kaste minst mulig skygge på omkringliggende tomter. Balkonger mot sør vil få sol på dagtid, mens uteareal på nordsiden blir mer skyggefullt på ettermiddag og kveldstid. Lekeplassen vil dermed få greie solforhold kl 15.00 vårjevndøgn jf. krav i kommuneplanen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er tidligere vært bekymret for kvaliteten på utearealer for omkringliggende boligtomter, men kan akseptere en tett utnyttelse på en sentral tomt.

Det er avsatt 60 m² uteoppholdsareal pr boenhet noe som er mindre enn kommuneplanens generelle krav om min. 80m² per boenhet. Det avsettes areal til sandlekeplass i tråd med arealkrav i kommuneplanen. Resterende uteareal fremstår som restarealer og det er naturlig å tenke seg at balkongene blir primær-uteoppholdsarealet for beboerne. Administrasjonen mener at områdets plassering, så tett opp mot bykjernen og kollektivakse, kan argumentere for at en her kan gå noe ned på krav til uteoppholdsareal, men desto viktigere er det at resterende utearealer får gode kvaliteter.

Nærmeste kvartalsleketilbud har en avstand på ca. 200 m i luftlinje noe som tilfredsstillers avstandskrav i kommuneplanen. Det er stilt rekkefølgekrav til at kvartalslek ved Johan Øydegardsvei 44 skal være opparbeidet

Estetikk

I planprosessen har det vært mye fokus på byggets arkitektoniske utforming og volum. Marviksveiens tydelige gateløp har vært sentral for utformingen av blokka med tanke på byggets takform, høyder og volum. Administrasjonen har vært opptatt av at nytt boligprosjekt i størst mulig grad tilpasses eksisterende gateløp og bebyggelsesstruktur. For nabotomter inne i kvartalet vil man merke den største endringen med tanke på sol, innsyn og lysforhold. Slagskygge og voluminntrykket fra bebyggelsen inne i kvartalet vil oppleves høyere og mer massivt. Selv om blokkas 3 etg utformes med valmtak er det nødvendig med takutstikk og tilpasninger for heisoppbygg for å få funksjonelle leiligheter også i øverste etasje.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener prosjektet har fått en god til pasning til Marviksveien der byggegrenser bidrar til at bygget følger gateløpet, høyder og takform bidrar til at blokka glir inn i omgivelsene samtidig som det er valgt et moderne uttrykk.

Veinavn

Eksisterende veinavn dekker område.

Vei og parkering

Planen legger opp til parkeringsdekning som tilfredsstiller kravet i kommuneplanen. Pga. trafiksikkerhet og brøyting på vinterstid er det nødvendig at det avsettes snøopplag i enden av snuhammer. Se planbeskrivelsen for øvrig informasjon.

Forurensning

Ikke registrert forurenset grunn, se planbeskrivelsen for øvrig informasjon.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis.

Grunneierforhold

Det er sendt inn dokumentasjon på at tiltakshaver har hånd om arealer som skal reguleres.

Det vises til planbeskrivelsen som dekker følgende tema:

- Støy
- Grunnforhold
- Skole- og barnehagesituasjon (skolevei)
- Vei, vann og avløp
- Transport

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon

Ved fortetting vil en alltid måtte avveie utnyttelsen opp mot hvilke kvaliteter prosjektet gir. Det er positivt at planen legger opp til etablering av offentlig sandlekeplass med offentlig atkomst og sanering av to avkjørsler ut på Marviksveien. Området ligger tett på sentrumsområde med kort avstand til kollektivtilbud.

Ny bygningsmasse vil fremstå tettere enn dagens to eneboliger og kan føre til ulempe for naboer med tanke på solforhold og innsyn. Samtidig skjermer bebyggelsen for støy på utearealene inn mot kvartalet. Sett opp mot kommunens 3 satsingsområder er dette et sentralt område i Kristiansand med kort avstand til byens fasiliteter, samt kollektivtilbud og fordeler og ulemper må veies opp mot hverandre.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener fordelene i prosjektet veier tyngst og anbefaler at planen vedtas.

Kathrine Hesthag, 23.01.15

Sak 39/15: Justvik skole – detaljregulering – sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 25032015, Sak 42/15, Justvik skole – detaljregulering – sluttbehandling

01 - Plankart - 26.01.2015.PDF

01 - Plankart - 26.01.2015.PDF

02 - Bestemmelser - 16.01.2015.PDF

03 - Beskrivelse - 01.10.2014.PDF

04 - Illustrasjoner - 13.08.2014.PDF

05 - Snitt - 13.08.2014.PDF

06 - Skisse parkering mm - 15.08.2014.PDF

07 - Oversikt skolevei - 26.09.2014.PDF

08 - Rasfarevurdering - rapport - 13.06.2014.PDF

09 - Rasfarerapport - vedlegg - 13.06.2014.PDF

10 - Støyrapport - 13.06.2014.PDF

11 - ROS-analyse - 01.10.2014.PDF

12 - Byutviklingsstyrets vedtak 23.10.2014.PDF

Arkivsak-dok. 201402615-31
Saksbehandler Sigbjørn Hessaa

Saksgang
Bystyret
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.03.2015
12.02.2015

Justvik skole – detaljregulering – sluttbehandling

Sammendrag

Justvik skole ligger like nord for Justvik sentrum langs Ålefjærveien. Planområdet er på totalt ca. 21,8 daa. Planen utarbeides og fremmes av Amtedal & Hansen Arkitektkontor på vegne av Kristiansand Eiendom.

Eksisterende skolebygg er i dårlig teknisk stand og lite hensiktsmessig for videre bruk. Planforslaget medfører at eksisterende skolebygning rives og erstattes med et nytt. Det har tidligere vært en omfattende vurdering av skolesituasjonen i bydelen. Bystyret vedtok 12.12.2012 at Justvik skole skal rehabiliteres og Fagerholt skole skulle bygges om/utvides. Dette var i forbindelse med egen sak knyttet til skolestrukturen i Justvikområdet. I handlingsprogrammet 2013 - 2016 er det avsatt midler til oppstart av Justvik skole som skal ferdigstilles i 2018. I forbindelse med rådmannens forslag til justeringer av handlingsprogram 2014-2017 ble det vedtatt å bygge skolen etter en OPS-modell (offentlig-privat-samarbeid). Dette innebærer at skolen bygges og driftes av private, deretter inngår kommunen en leieavtale for skolen.

Området foreslås regulert til Offentlig tjenesteyting, Undervisning. Det blir også regulert inn gang- og sykkelveg, samt adkomst langs Kvernhusheia (lokalveg). I skråningen mellom skolegården og boligområdet på Kvernhusheia reguleres det inn Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført geoteknisk undersøkelse, denne viser at det i de bratteste områdene er fare for ras. Rapporten anbefaler rassikringer i form av rensk av vegetasjon og løse blokker, samt sikring med bolting og fjellbånd. Påviste rasfareområder er lagt under hensynssone for rasfare.

I og med at skolen skal bygges etter en OPS-modell skjer detaljeringene først i byggesaksfasen. I denne planen er det derfor tilrettelagt slik at plassering av skolebygg er foreløpig holdt åpent. Planen må være smidig nok til å hjemle flere løsninger, men samtidig sikrer seg de overordnede føringene for hvordan skolen skal bli. I planen er det satt maksimal utnyttelse i BRA, samt maksimal høyde på møne og gesims. Tillatt byggeområde tillates innenfor en relativt vid byggegrense, og er delt inn i to felt der det i nordøst mot terrenget kan bygges i 4 etasjer, ellers begrenses høyden til 3 etasjer.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at et nytt skolebygg med ny opparbeidelse av utearealer for Justvik skole er et positivt bidrag til nærområdet. Planen forutsetter utført rassikring av uteområdene. Det vil også tilrettelegges for ny gang- og sykkelveg via B33 (nytt boligfelt øst for Justvik skole) som knytter boligområdene på Kvernhusheia sammen med skolen. Elevenes fysiske omgivelser i skolehverdagen vil også få et positivt kvalitetsløft i et

bygg som tilfredsstillers dagens byggetekniske krav til innneklimaet o.l. Etter ordinære åpningstider vil barn og unge i nærområdet få tilgjengelighet til skolens utearealer. Selve skolebygget og gymsal vil også være et tilbud til lokale lag og foreninger på Justvik som vil få muligheten til å bruke lokalene på kveldstid. Etablering av ny skole vil kunne ha mye å si for bydelens sosiale arena og møteplass.

Plasseringen av Justvik skole gir korte gang- og sykkelavstander for mange av elevene på skolen. Ved å beholde skolen på samme sted opprettholdes barnas valgmulighet som å gå eller å sykle til skolen. Dette er positivt for folkehelsen og gir forhåpentligvis barn gode miljøvennlige holdninger fra tidlig alder. Mengden foreldrekjøring vil kunne holdes på minimum samme nivå, eller bli mindre ved å beholde Justvik skole der den er i dag.

En reetablering av skolen på samme plass som i dag synes dermed å ha flere positive effekter. Hvis alternativet hadde vært å relokalisere/rive Justvik skole ville dette ha medført atskillig store negative konsekvenser. Teknisk direktør anbefaler planen vedtatt.

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar detaljregulering for Justvik skole sist datert 26.01.2015, med bestemmelser sist datert 16.01.2015.](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 26.01.2015
2. Bestemmelser, sist datert 16.01.2015
3. Planbeskrivelse, sist datert 01.10.2014
4. Illustrasjoner, sist datert 13.08.2014
5. Snitt, sist datert 13.08.2014
6. Skisse parkering, sist datert 15.08.2014
7. Oversikt skoleveg, sist datert 26.09.2014
8. Rasfarevurdering, sist datert 13.06.2014
9. Rasfarevurdering – Vedlegg, sist datert 13.06.2014
10. Støyrapport, sist datert 13.06.2014
11. Sjekkliste ROS-analyse, sist datert 01.10.2014
12. Saksprotokoll, Byutviklingsstyret 23.10.2014

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planen utarbeides og fremmes av Amtedal & Hansen Arkitektkontor på vegne av Kristiansand Eiendom. Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av nye skole på Justvik. Eksisterende skolebygg er i dag i dårlig teknisk tilstand og lite hensiktsmessig for videre bruk. Planforslaget medfører at eksisterende bygninger rives og erstattes med nytt skolebygg. Bygging av skolen skal gjennomføres som et OPS-prosjekt.

Dagens situasjon



Justvik skole (1-7-skole) stod ferdig til skoleåret 1965/66. Andre byggetrinn stod ferdig i 1977. (Skråfoto sett mot øst).

Skolen ligger i bunnen av en sørvestvendt skråning langs Ålefjærveien, like nord for Justvik sentrum. Mot nordvest og nordøst er det boliger, mot sørøst er det i dag skog og tett vegetasjon. Beliggenheten og plasseringa på tomte gir gode solforhold. Det er planlagt et boligområde (B33) tilgrensende øst for Justvik skole. Dagens skolegård har flate partier for ballspill og lek. Lenger bak skolegården er terrenget svært bratt og uten tilrettelegging. Dagens skolebygning er på 2 etasjer med flatt tak og en mønehøyde liggende på kote 34,4, den har et bebygd areal på 2200 m².

Andre forhold av relevans for planen: En høyspentlinje går gjennom deler av skolens nære uteområde. Det ligger en trafo like ved skolen, dette er i et område brukt til lek og opphold. En gang- og sykkelveg er regulert inn langs Ålefjærveien, men den er ikke bygget. Like ved skolen er det busstopp og skolevegen fra sør går under Ålefjærveien i undergang.

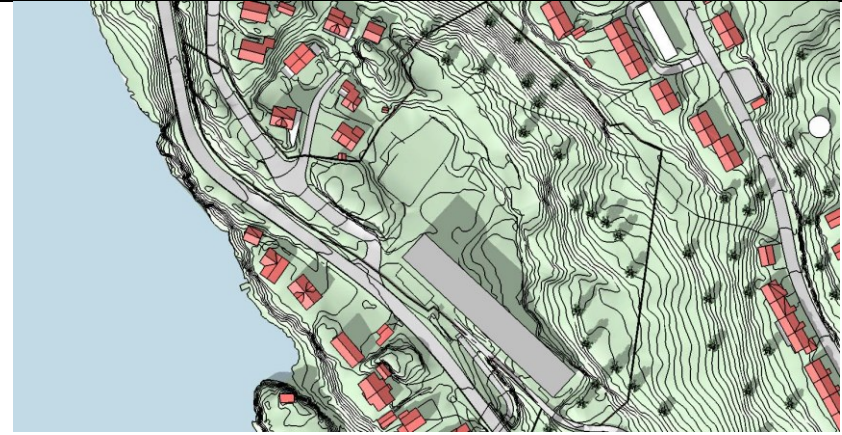
Planområdet er på totalt 21.852,0 m² (21,9 daa) og fordeler seg slik på formålene:

Undervisning:	18.500
Kjørevei	525
Gang-/sykkelvei	594
Annen veigrunn - grøntareal	462
Frrområde	417
Vegetasjonsskjerm	1.354

I forbindelse med rådmannens forslag til justeringer av handlingsprogram 2014-2017 ble det vedtatt å bygge skolen etter en OPS-modell (offentlig-privat-samarbeid). Dette innebærer at skolen bygges og driftes av private, deretter inngår kommunen en leieavtale for skolen. Dette innebærer at overordnede føringer legges i reguleringsplanen, mens detaljeringen skjer i en senere fase når det er valgt hvem som skal planlegge og bygge skolen. Det legges derfor opp til at reguleringsplanen er åpen nok til å hjemle flere løsninger. Endelig plassering og

utforming av skolebygget skjer ved utforming av byggesøknad. I bestemmelsene er det fastsatt maksimal bruksareal på totalt 5.000 m² BRA og maksimale høyder (møne og gesims) innenfor en relativt vid byggegrense. Byggeområdet er delt inn i Felt 1 og Felt 2 der det i Felt 1 kan bygges i tre etasjer opp til maks kote +40 på gesims og maks kote +45 på mønet. Felt 2 ligger inn mot skrånende terreng i øst, her er det muligheter for å bygge i fire etasjer dersom dette skulle vise seg å være hensiktsmessig. Høydene er på maks kote +45 på gesims og maks +50 på mønet. Mot nabogrense og eksisterende boliger i vest er byggegrensa trukket tilbake. Det er vist i prinsipp hvordan adkomst og utomhusarealer kan utformes. Detaljeringen vil først komme i en senere fase.

Fremtidig utbygging kan innebære plassering av skolen omtrent der den ligger i dag, til en total forandring av situasjonen. Forskjellig plassering og utforming av skolebygget vil ha ulike fordeler og ulemper. Utfordringer er å bebygge minst mulig av det attraktive uteområdet, samtidig som nybygget skal ta minst mulig sol fra skolegården. Tilgang på dagslys i undervisningsrom vil også være bestemmende for utformingen. Vedlagt saken er en volumstudie (se utsnitt under) som viser eksempler på plassering av et skolebygg innenfor planforslagets byggegrense. Plasseringene er vist som tre prinsipper for å illustrere mulighetene på tomten. Et nybygg vil kreve en del terrengbearbeiding som ikke er vist her.

	Om bygget legges mot veien, ca. 20 m fra veikant (omtrent som i dag), vil det kunne få en dominerende plassering i forhold til ferdsel langs vei og naboer på andre siden av veien. Bygget vil kunne skjerme arealet bak mot støy fra Ålefjærveien. For de to andre plasseringene vil det bli krav om støyskjerming, sannsynligvis gjerde. Samtidig vil det skygge noe for arealet bak, men dette er tilnærmet lik dagens situasjon. En slik plassering ligger godt i forhold til adkomstsituasjonen.
	Om bygget legges i nordvest må forholdet til nabobebyggelse vurderes mtp. byggevolum, høyde og mulig skyggevirkning. Jo lenger bak inn i heia bygget legges, desto mindre vil denne utfordringen være.



Volumstudie av mulige plasseringer av skolebygg. Flere ulike perspektiver vises i vedlagte illustrasjoner.

En variant kan også være å legge bygget helt bak, inn i terrenget. Dette gir ytterligere utfordringer i forhold til innpassing mot terreng og adkomstforhold. En slik mulighet er ikke vist her.

Formålsavgrensing

Formålsavgrensingen mellom friområdet og skoleformålet følger ikke helt kommuneplanen. Det foreslås å justere litt på grensene slik at de samsvarer mer med dagens bruk: areal vist som friområde i kommuneplanen er i praksis en del av skolegården og foreslås endret til skoleformål. I forhold til dagens bruk (og planlagt bruk) og skjøtsel/vedlikehold anses denne justeringen for mer naturlig og hensiktsmessig.

Samferdselsanlegg/ trafikk

Det foreslås ingen endring av dagens kjøreveitrasé (Kvernhusheia). Adkomsten til skolen, varelevering, avfallshåndtering og parkering skal løses på skolens område. Det er vist én mulig løsning i vedlagte illustrasjoner der parkeringsplassen ligger like etter krysset Ålefjærveien/Kvernusheia. Det er her vist 13 parkeringsplasser samt avslippslomme. Det er i tillegg mulig å bruke 4-5 plasser langs Kvernhusheia. Skolen har selv vært inne med innspill på behov for antall parkeringsplasser. Endelig utforming av parkeringsplass og adkomst blir gjort i utomhusplan.

Det er ikke samsvar mellom dagens kryss mot Ålefjærveien og gjeldende regulering. I gjeldende plan er Ålefjærveien flyttet noe lenger bort fra skolen for å gi plass til ny gang/sykkelvei langs denne. En omlegging av vei ligger trolig langt fram i tid, mens skolen skal bygges ut i nær framtid. Trafikkløsningen kan også bli annerledes enn slik det er regulert. Etter Vegvesenets anbefaling viser derfor planforslaget dagens kryssløsning.

Andre tiltak som ligger frem i tid er opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs del av Grostølveien. Strekningen det er snakk om går fra innkjøring til fotballbanen/Justvik bydelshus og nordover til kryss ved Grostølveien 8. I gjeldende reguleringsplan *Justvik Bydelssenter*, plan-ID 262A, reguleres dette området til gang- og sykkelveg. Det meste av grunnen eid av Kristiansand kommune. Det presiseres at denne hverken er planlagt eller detaljprosjektert enda, men det skal tegnes en avtale mellom Ingeniørvesenet og Kristiansand Eiendom om opparbeidelse. Det har tidligere i prosessen vært drøftet om denne skulle tas inn i planen som et rekkefølgekrav, men dette er nå tatt ut da det er enighet internt om å løse dette utenfor planen.

Det er tidligere meldt oppstart for reguleringsplanen som tar med seg gang- og sykkelvegen fra Skinnerheia, via boligfeltet på B33 og til slutt ender ut ved Justvik skole. Forslagsstiller her er Ingeniørvesenet. Det er tidligere vært avholdt et arbeidsmøte mellom Ingeniørvesenet, Planavdelingen, tiltakshaver for B33 og tiltakshaver for Justvik skole. Formålet var å avklare prinsippløsninger for plassering og stigning for denne gang- og sykkelvegen.

Ingeniørvesenet la frem skisser over en akseptabel løsning som viser trasé med stigningsgrad på 10 % (1:10). Denne vil ikke tilfredsstillende kravet for universell utforming, men terrenget i området gjør dette vanskelig å gjennomføre. Det er foreløpig gjort en manuell sammenstilling av planene for Justvik skole og B33 som viser hvor gang- og sykkelvegen på B33 må treffe i planen til Justvik skole.

Høyspentlinje

Eksisterende høyspent skal legges i bakken og trafo flyttes. Dette gjøres i samarbeid med B33. Trafo og høyspent må ligge langt nok unna for å oppfylle kravene til magnetfelt, årsgjennomsnittet skal være under 0,4 μ T i skolebygg.

Universell utforming

Utearealene skal i størst mulig grad gis universell utforming. Deler av skoletomta er så bratt at dette ikke lar seg gjøre over alt. For eksempel har den nye gang/sykkelveien en stigning på 1:10 som er brattere enn kravet i veinormalen (som krever at ved lengde over 35 m skal stigning være maks 1:12,5).

Grønnstruktur

I planen er det regulert inn en vegetasjonsskjerm nord/nordøst for areal for undervisning. Dette er i realiteten uegnet for lek og opphold og fungerer kun som en vegetasjonsbuffer mellom skolegården og boligene bakenfor. I dette området er det også gjort registreringer av rasfarlige områder, disse vises i plankartet under hensynssone for ras. Sikring av rasfarlige områder og områder utsatt for ras er en forutsetning for planen.

Utearealer

I utomhusplanen skal det vises fremtidig opparbeiding av arealer. Det er viktig å ivareta både flate partier som egner seg til ballspill og del av det kupert terrenget som egner seg godt til annen lek og opphold. Skolens utearealer er mindre enn hva kommuneplanens arealdel sier er tilstrekkelig for nyetablering av skoler på denne størrelse. Det er derfor viktig at det skapes god sammenheng mellom de forskjellige områdene og skolebygningen.

Overvannshåndtering, blågrønnfaktor

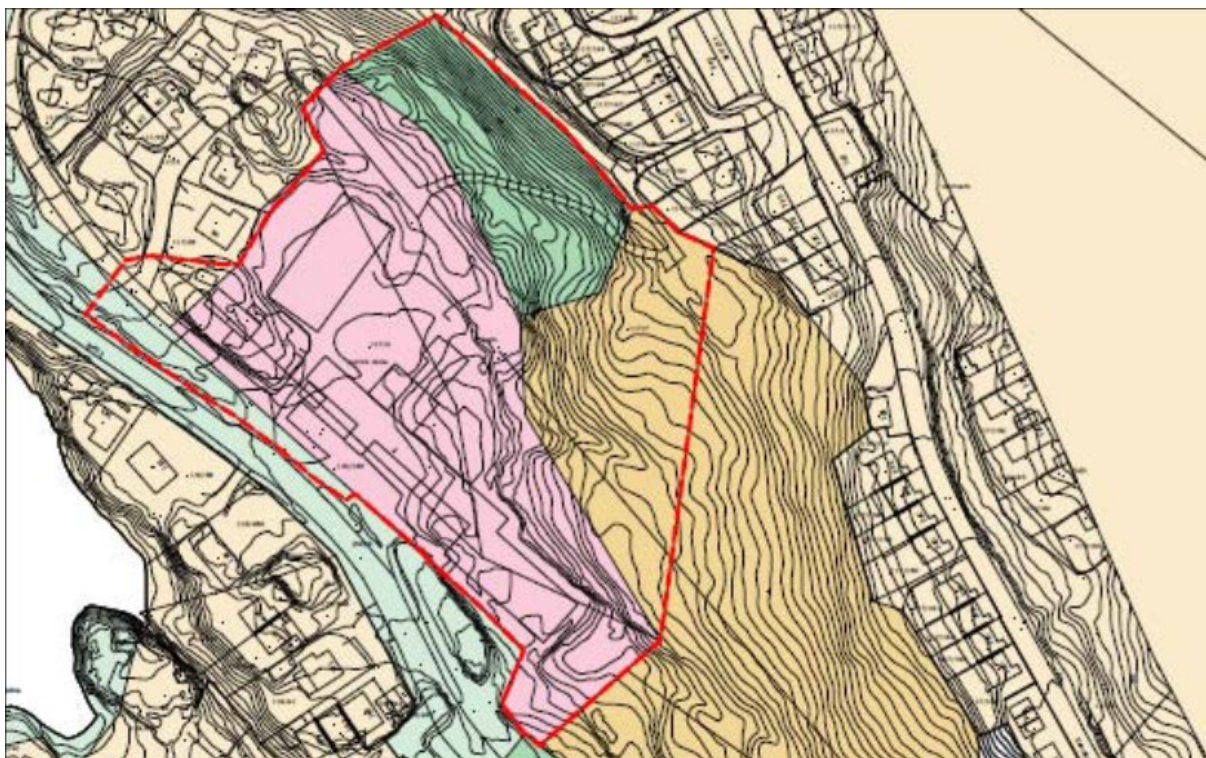
Sammen med utomhusplanen, som skal følge byggesaken, skal det utredes Blågrønn faktor (BGF) for planen. Utredningen skal være retningsvisende for behandling av overvann på skolens arealer. BGF er et poengsystem som skal bidra til å sikre at overvann og vegetasjonskvalitet ivaretas i planene. I bestemmelsene er det lagt inn et minimumskrav på 0,3.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til undervisning, grønnstruktur og byggeformål for nye boliger (vestlig del av B33, se illustrasjon under). I kommuneplanens arealdels beskrivelse av felt B33 heter det at nødvendig behov for tjenesteyting skal avklares ved utarbeidelse av reguleringsplan. B33 er p.t. under planlegging og det er dialog mellom utbyggere. Planen for Justvik skole regulerer deler av B33 til tjenesteyting, men området er utenfor byggegrensene og vil ikke inngå som del av selve utbyggingsområdet. Kommunen er grunneier på dette arealet. Hvordan dette området skal brukes har det enda ikke blitt tatt stilling til. Plangrensen til B33 er ikke varslet slik at det omfatter dette området.



Reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert og berører kun mindre deler av de gjeldende reguleringsplanene:

Justvik Terrasse - plan-ID: 169 og *Ålefjærveien G/S vei fra Justnes til Jærnesheia* - plan-ID: 592. Sistnevnte plan regulerer gang- og sykkelvegen langs Ålefjærveien. Statens Vegvesen sier dette i rapporten «6.5.1 Fv 452 Justvik – Ålefjær Versjon per 26.3.2014»: «Vegen har de siste årene hatt stor trafikkvekst, og bærer samtidig preg av behov for oppgradering. Telehiv, stedvis dårlig drenering og en del krappe kurver med begrenset sikt ønskes utbedret på strekningen, slik at vegen blir sikrere å ferdes på, samtidig som det blir enklere å drifte vegen på en god måte. Kostnaden til en slik utbedring vil variere med omfanget av tiltaksmengden, men det legges opp til en foreløpig ramme på 20 mill. kr for å få løst noen av de utfordrende punktene på strekningen. Det planlegges for bevilgning i slutten av programperioden for å igangsette tiltak på strekningen. Prosjektet ses i sammenheng med utredning av fylkesveg-ringen mellom Brennåsen og Ryen.»

Det er to planer under utarbeidelse i dette området. Det er *B33*, plan-ID 1391 og *Skinnerheia til Justvik skole* - plan-ID 1220. sistnevnte er i regi av Ingeniørvesenet og omfatter et massedeponi noe lenger sør for Justvik skole. Denne planen tar også for seg gang- og sykkelvegen som vil være forbindelsen fra boligområdene nord og nordøst for denne planen. B33 er et nytt boligfelt med terrasseleiligheter og rekkehus/leiligheter øst for planområdet. B33 har følgende beskrivelse i kommuneplanens konsekvensvurdering tilknyttet formålet: «(...) Arealet grenser til Justvik skole, er 2. prioritets grønnstrukturområde og aktivitetsområde i tilknytning skolen og trengs ved eventuell utvidelse av skolen. Lekeareal for barn og unge og nødvendig behov for tjenesteyting (utvidelse av skole) avklares ved - utarbeidelse av reguleringsplan».

Tidligere saksgang

- Bystyret vedtok 12.12.2012 å rehabilitere Justvik skole i forbindelse med egen sak knyttet til skolestrukturen i Justvik området.
- I handlingsprogrammet 2013 - 16 er det avsatt midler til oppstart av Justvik skole, som skal ferdigstilles i 2018.

- I forbindelse med rådmannens forslag til justeringer av handlingsprogram 2014-2017, ble følgende vedtak fattet av bystyret i Sektor 2- oppvekst: «*Justvik skole skal bygges av private og driftes bygningsmessig også av private på samme lokasjon som i dag. Det utlyses en anbudskonkurranse så raskt som mulig og avklares i løpet av 2014. Inntekter ved eventuell salg av tomt eller festeavgift skal delfinansiere skolen. KNAS eller et nytt skole-leie-selskap står for leien. Selv om Justvik skole ikke aktiveres på kommunens balanse, bes rådmannen sikre at kommunens gjeldstak også for 2017 holdes, eventuelt gjennom endret periodisering av nytt sykehjem. Kommunalutvalget skal tidlig i prosessen konsulteres i forhold til fremdrift.*»
- Byutviklingsstyret fattet vedtak om å legge detaljregulering for Justvik skole ut til offentlig ettersyn i møte 23.10.2014, sak 194/14.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.11.2014 – 19.12.2014. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 10.11.2014

- Miljøvernavdelingen ser at planforslaget slik det foreligger åpner for mange ulike løsninger i detaljutførelser. Det oppfordres til å ta med barn og unge i den videre prosessen som fører fram mot valg av detaljert løsning. Det vises til uttalelse til oppstartsmeldingen hvor det henvises til Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Hensyn til barn og unge skal bli vektlagt både ved utforming av konkurransegrunnlaget og i valg av vinnerprosjektet.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 07.01.2015

- Det bes om at det vises hvor stor andel av planområdet som skal avsettes til nærmiljøpark. Vest-Agder Fylkeskommune anbefaler også å vise skisser av tre alternativer til lokalisering av nærmiljøparken.
- Det anbefales at noen områder for opphold og lek skal være tilgjengelig også i skolens åpningstider.
- Det etterspørres en redegjørelse av hvordan blågrønn arealfaktor på 0,8 nås.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Hensyn til barn og unge skal bli vektlagt både ved utforming av konkurransegrunnlaget og i valg av vinnerprosjektet
- Alle utearealer er tilgjengelige, også i åpningstiden
- Iht. planens rekkefølgebestemmelser skal detaljert utredning av blågrønn faktor følge søknad om rammetillatelse. På grunn av lite erfaring med å implementere blågrønn faktor i reguleringsplaner vil Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefale å sette en relativt lav minimumsfaktor. I bestemmelsene legges det derfor inn krav til blågrønn faktor på 0,3.

Statens Vegvesen, brev datert 08.12.2014

Ved endringer nær fv. 452, eller i tilknytning til kryss ved fylkesveg, skal Statens vegvesen få oversendt materiale for uttalelse.

Fortau langs Kvernhusheia bør fremgå av plankart.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Revidert plankart justeres for å vise fortau langs Kvernhusheia.
- Ved endringer nær fv. 452 oversendes utomhusplan for uttalelse

Agder Energi AS, brev datert 05.12.2014

I planen inngår en nettstasjon med 22 kV luftledning og et lavspent fordelingsnett. Ved en eventuell omlegging/flytting av Agder Energi AS sine anlegg må dette bekostes av utbygger.

Det må avsettes plass til nettstasjon i samarbeid med Agder Energi AS for å kunne forsyne skolen med strøm.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Omlegging av nettet er drøftet mellom forslagsstillere for tilstøtende planområde B33 og Agder Energi. Dialogen videreføres for å få en samkjørt løsning.

Arve Stokkelien, brev datert 04.12.2014

Arve Stokkelien er grunneier av de berørte eiendommene 117/8, 117/106, 117/107, 117/143-155. Det bes om at det tas hensyn til utbyggingen av boligområdet B33 under planarbeidet, da spesielt den trafikale situasjonen. Et samarbeid mellom utbygger av skolen og planlegger av nevnt boligfelt bør tilstrebes.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Det er også dialog mellom utbygger av B33 og kommunen vedr. koordinering av planene som omfatter med gang- og sykkelvegen.

Avinor, brev datert 20.11.2014

Med de mønehøydene som er oppgitt i bestemmelsene har Avinor ingen merknader til planforslaget.

Miljørettet helsevern, brev datert 10.11.2014

Det er viktig at planprosessen legger til rette for en god og trafiksikker løsning vedrørende bringe og hentesituasjon for elever ved skolen som kommer med bil eller annen offentlig transportmiddel.

Varelevering og renovasjon bør skje i en egen del av skolebygget for å ivareta sikkerheten til barna.

Det minnes på om at Miljørettet helsevern er godkjenningmyndighet i forhold til skolebygg. De ønsker å bli trukket inn i planleggingen av selve skolebygget for å kunne gi innspill.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Utformingen av trafikkløsninger henger sammen med utformingen av selve skolebygget og denne problemstillingen vil være viktig å løse i konkurransen.
- Tiltakshaver anmodes å samarbeide med Miljørettet helsevern.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Plankart
 - Etter merknad fra Statens vegvesen er det regulert inn fortau langs Kvernhusheia.
- Bestemmelser
 - I bestemmelsene er det i revidert utgave stilt minimumskrav for blågrønn faktor på 0,3.

Medvirkning

Utbygger (Kristiansand Eiendom) sammen med arkitekt holdt informasjonsmøte 02.12.2014. De fremmøtte besto av Skolestyret, foreldreutvalg, lærere og nærmeste naboer. Det ble gitt generell informasjon om prosjektet og om reguleringsplanen. Tilbakemeldingene var stort sett positive.

Spørsmål/kommentarer fra deltakere på infomøte:

- Store forventninger i lokalmiljøet til skole, ingen veldig negative kommentarer.
- Skepsis til at det blir nok parkeringsplasser.
- Det ble påpekt viktigheten av en god trafikkløsning ved skolen.

Innspillene blir tatt med videre i detaljeringen av prosjektet. Utforming av parkeringsplass og interne trafikkløsninger skal vises i utomhusplanen som skal følge søknad om rammetillatelse.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst. Merknader fra samarbeidsgruppa er innarbeidet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovedgrep er å tilrettelegge for ny skole på Justvik. Dagens skole har en nedslitt bygningsmasse og er moden for fornying. Planen inneholder også en ny gang- og sykkelveg som bidrar til trafikksikker ferdsel til og fra skolens område.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Planen tilrettelegger for reetablering av en barneskole med tilhørende utearealer og må anses som ivaretagelse av barn og unges interesser i seg selv. I tillegg til dette vil planen medføre en forbedring av trafikksikkerheten. Se punkt under om trafikksikkerhet.

Universell utforming

Deler av skoletomta er så bratt at dette ikke lar seg gjøre å gi utearealene universell utforming over alt. For eksempel har den nye gang/sykkelveien en stigning på 1:10 som er brattere enn kravet i veinormalen (som krever at ved lengde over 35 m skal stigning være maks 1:12,5). Med tanke på det utfordrende terrenget må dette anses som akseptabelt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse, denne er vedlagt saken.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget
Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Det er ingen registreringer av biologisk mangfold innenfor planområdet.
- § 9 Førevar-prinsippet
Ikke relevant.
- § 10 Samlet belastning
Uendret situasjon etter tiltaket.
- § 11 Kostnader
Ikke relevant.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Ikke relevant.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivarettatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kostnadene for drift av kvartalslek blir ordninnært anslått til ca. 30.000,- (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Etter mange år med økte volumer av grøntanlegg uten tilsvarende økning i driftsbudsjettet er det nå en utfordring å etablere nye kommunale grøntanlegg, uten at dette kompenseres i driftsbudsjettet. Økte driftskostnader foreslås derfor lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Bygging av Justvik skole skal følge en OPS-modell der privat aktør skal eie, bygge og drifte skolen i en 25-års periode. Det samme gjelder eiendommen som festes bort i samme periode. Kommunen skal være leietaker og alle driftskostnader inngår i kommunens avtale

og leiesum med OPS-leverandør. Dette gjelder også turveger og friområder innenfor planområdet.

Grønnstruktur

I planforslaget reguleres det inn en vegetasjonsskjerm nord/nordøst for dagens skolegård, deler av dette området er meget bratt og uegnet for lek og opphold. Ved at denne beholdes har den en funksjon som en grønn buffer mot boligområdet på Kvernhusheia.

Trafikksikkerhet og skolevei

Planen inneholder ny parkeringsplass med avslipp, samt ny gang- og sykkelveg via boligområdet B33. Det er utarbeidet et oversiktskart som viser eksisterende og fremtidig skolevei, inkludert snarveier, denne ligger vedlagt saken.

Ingeniørvesenet har ikke gitt noen merknader til skisse som viser løsningen til parkering mm. Avslippslomme sørger for at barn kan gå uhindret for biltrafikk fra bilen og videre inn til skolegården eller skolen. Trafikkbildet ser tydelig og oversiktlig ut. Etablering av ny gang- og sykkelvei via B33 vil forbedre trafikksikkerheten for barn som går eller sykler til skolen. Trafikksikkerheten vurderes her å være ivaretatt.

Skolesituasjon

Justvik skole reetableres i utgangspunktet med samme kapasitet som i dag (ca. 250 elever), situasjonen er i den forstand uendret. Planen gjør det mulig å utvide kapasiteten ved at det i planen åpnes opp for en ekstra etasje inn mot terreng.

Lekeplasser

Skolegården vil ha en funksjon som nærmiljøpark/kvartalslek. Denne skal vises i utomhusplan ved utarbeides i forbindelse med rammesøknad. Tiltakshaver skal utforme denne i samarbeid med Parkvesenet.

Støy

Plassering av skolebygg og detaljering av utomhusanlegg tas først i en senere fase. Foreløpig støyrapport viser situasjon basert på volumstudiene, den viser nødvendigvis ikke hvordan prosjektet endelig vil se ut. Derfor er det gjennom bestemmelsene stilt krav til utført støy-skjermende tiltak før igangsettelsestillatelse.

Energi

Eksisterende høyspent legges i bakken og trafo flyttes. Dette gjøres i samarbeid med B33.

Folkehelse

Plassering av en skole i nærmiljøet minsker behovet for foreldrekjøring og gir barn muligheten til å få inn vanen med å gå eller å sykle til skolen i fra tidlig alder.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Planen åpner opp for en uprøvd utbyggingsmodell for offentlige skoler i Kristiansand. Et offentlig/privat samarbeid forutsetter at det tilrettelegges for et forholdsvis åpent og romslig planforslag for at planen skal la seg gjennomføre.

Saksbehandler, Sigbjørn Hessaa, 27.01.2015

Sak 40/15: Silokaia - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1_Silokaia-plankart-nivå1-parkeringskjeller_2014-12-11.PDF
- 2_Silokaia-plankart-nivå2-gateplan_2014-12-11.PDF
- 3_Silokaia-reguleringsbestemmelser_2014-12-11.docx
- 4_Silokaia-reguleringsbestemmelser-endringer-PBO_2014-01-27.docx
- 5_Silokaia-planbeskrivelse_A-lab_2014-12-11.PDF
- 6_Silokaia-illustrasjonsplan_A-lab_2014-12-11.PDF
- 7_Silokaia-tegningsvedlegg_A-lab_2014-12-11.PDF
- 8_Silokaia-3D-illustrasjoner_A-lab.pdf
- 9_Silokaia-rammeplan-VA_ViaNova__2014-10-17.PDF
- 10_Silokaia-trafikkvurdering_Vianova_2014-11-03.PDF
- 11_Silokaia-støyanalyse_Sinus_2014-11-28.PDF
- 12_Silokaia_3D-vindberegninger_KjellerVindteknikk_2014-09.PDF
- 13_Silokaia_Sol-og-skyggestudier_A-lab.PDF
- 14_Silokaia_Luktrisikoanalyse_Molab_2014-10-31.PDF
- 15_Silokaia_ROS-analyse_AsplankViaK_2014-12-01.PDF
- 16_Silokaia_Notat-brann-redning-slokking_Sweco_2014-10-13.PDF
- 17_Silokaia_Vannlinjeberegninger-kanal_Sweco_2014-06-30.PDF
- 18_Silokaia_Miljøtekniske-grunnundersøkelser_Multiconsult_2007-03-01.PDF
- 19_Silokaia_Supplerende-miljøteknisk_undersøkelse_Multiconsult_2012-11-22.PDF
- 20_Silokaia_Skolevei_Gravane-Havnegata_2012-01-17_2012-03-20.pdf
- 21_Silokaia_Skolevei-Gravane-Holbergsgate_2012-01-17_2012-03-19_2014-11-24.pdf

Arkivsak-dok. 201401966-22
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Silokaia - detaljregulering - offentlig ettersyn

Silokaia ligger på vestsida av Odderøya, sør for Kvadraturen. Gjeldende reguleringsplan for Silokaia ble vedtatt av bystyret 15.09.10

A-lab har utarbeidet forslag til ny plan for Silokaia på vegne av Kanalbyen Eiendom AS.

Kort oppsummert er bakgrunnen for endringen

- Behov for enklere og mer rasjonell gjennomføring av prosjektet enn det som er vist i gjeldende plan.
- Endrede rammebetingelser (flytting av cruisehavn til Lagmannsholmen og nedleggelse av Shells oljetankanlegg på Odderøya).
- Behov for å knytte rekkefølgekrav til planen som er gjennomførbare mht. eierskap på de arealene rekkefølgekravene omhandler.
- Ønske fra kommunen om å redusere antall m² offentlig eid uteareal med offentlig drift.

Nytt planforslag skiller seg fra gjeldende plan på følgende punkter:

- Flere mini-kanaler/poller inn i Silokaia er erstattet med en langsgående kanal.
- Cruisehavn flyttes til Lagmannsholmen.
- Næringsformål lokaliseres i bebyggelse nærmest siloen og Kilden, i stedet for i alle byggenes 1. etasje.
- Antall boliger er angitt med min. 521 boenheter, maks. 869 boenheter innenfor planområdet.
- Uteareal knyttet til bebyggelsen skal være privateid fellesareal, (men allmennhetens ferdselsrett skal sikres gjennom tinglyste avtaler).
- Atkomstvei med fortau gjennom området, kanalen med tilstøtende gang/sykkelareal, badeplass og friområde i Peisestue-området skal eies av kommunen.
- Antall lekeplasser er redusert i antall, økt i størrelse og samlokalisert, i tråd med bestemmelser til kommuneplanen fra 2011.
- Del av plan for Odderøya felt 6 (plan id. 980) er etter plan-, bygg- og oppmålingsetaten og parkvesenets ønske tatt inn i planområdet, for å få en bedre overgang til friområdet, samtidig som områder med rekkefølgekrav inngår i planen.
- Siloen inngår ikke i ny plan.
- Kulvert i bakkant av bebyggelsen tas bort, slik at trafikken til og gjennom området går i dagen.
- Oljetankanlegget på Shell-tomta er revet.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av Havnegata er redusert til å gjelde midlertidige tiltak (fortau, overganger mv.) i Havnegata fram til Rådhusgata.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at forslag til ny plan for Silokaia gir et godt grunnlag for å få til en utbygging av området med et variert uttrykk på bebyggelsen, gode uterom og et transportsystem/bevegelseslinjer som fungerer rent praktisk. Kanalen på langs av området gir en flott kvalitet til utearealene mellom byggene. Denne, sammen med de ulike forbindelseslinjene på langs og tvers av området i ulike nivåer gir mulighet for varierte opplevelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer reguleringsbestemmelsene må legges ved når planen sendes på høring. Høringsinstansene bes også om å ta stilling til etatens forslag, slik at det er rom for å justere bestemmelsene i etterkant av høringen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Silokaia sist datert 11.12.14, med bestemmelser sist datert 11.12.14 og plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer i bestemmelsene, datert 27.01.15 ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Feltkode o_G1 endres til f_G1.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart nivå 2 (over bakken), sist datert 11.12.14
2. Plankart nivå 1 (under bakken), sist datert 11.12.14
3. Bestemmelser, sist datert 11.12.14
4. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer i bestemmelsene, datert 27.01.15
5. Planbeskrivelse, datert 11.12.14
6. Illustrasjonsplan, datert 11.12.14
7. Tegningsvedlegg, datert 11.12.14
8. 3D-illustrasjoner
9. Rammeplan, VA, datert 17.10.14
10. Trafikkvurdering, datert 03.11.14
11. Støyanalyse, datert 28.11.14
12. 3D-vindberegninger, datert 09.14
13. Sol- og skyggestudier
14. Luktrisikoanalyse, datert 31.10.14
15. ROS-analyse, datert 01.12.14
16. Notat om brann, redning og slokking, datert 13.10.14
17. Vannlinjeberegninger, datert 30.06.14
18. Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 01.03.07.
19. Supplerende miljøteknisk undersøkelse, datert 22.11.12
20. Tiltak, skolevei til Grim skole, tegninger datert 20.03.12 og 17.01.12.
21. Tiltak, skolevei til Tordenskjolds gate skole, tegninger datert 17.01.12, 19.03.12 og 24.11.14.

BAKGRUNN FOR SAKEN

A-lab fremmer planforslaget for Silokaia på vegne av Kanalbyen Eiendom AS.

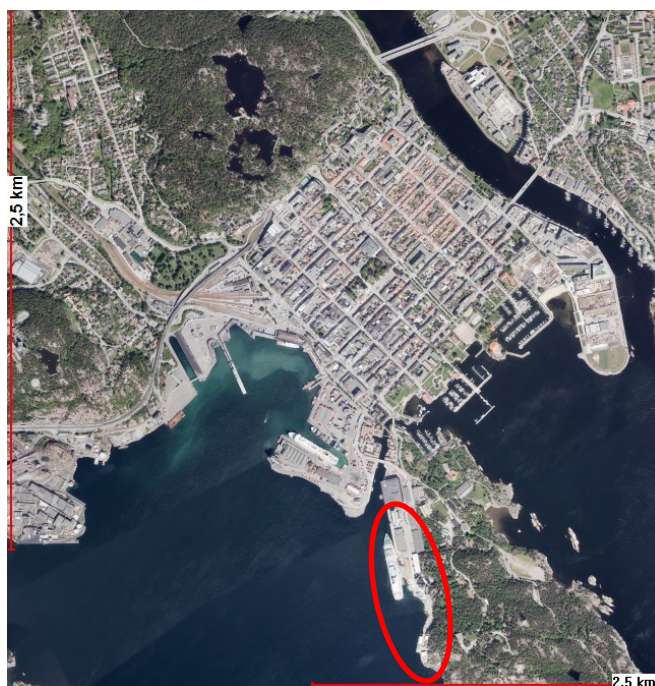
Kort oppsummert er bakgrunnen for endringen

- Behov for enklere og mer rasjonell gjennomføring av prosjektet enn det som er vist i gjeldende plan.
- Endrede rammebetingelser (flytting av cruisehavn til Lagmannsholmen og nedleggelse av Shells oljetankanlegg på Odderøya).
- Behov for å knytte rekkefølgekrav til planen som er gjennomførbare mht. eierskap på de arealene rekkefølgekravene omhandler.
- Ønske fra kommunen om å redusere antall m² offentlig eid uteareal med offentlig drift.

Det er lagt fram en velskrevet og solid planbeskrivelse, som omhandler temaene som skal belyses i et planarbeid. I saksfremlegget viser plan-, bygg- og oppmålingsetaten i stor grad til denne og tilhørende illustrasjoner og utredninger.

Dagens situasjon

Silokaia ligger på vestsida av Odderøya, sør for Kvadraturen. Området er flatt, og er preget av havneaktivitet. Mot øst grenser området til friområdene på Odderøya. I overgangen ligger eldre næringsbebyggelse inntil bratte skjæringar.



Skråfoto fra planbeskrivelsen.



Gjeldende planer

Bystyret vedtok 15.09.10 reguleringsplan for Silokaia. I denne inngår:

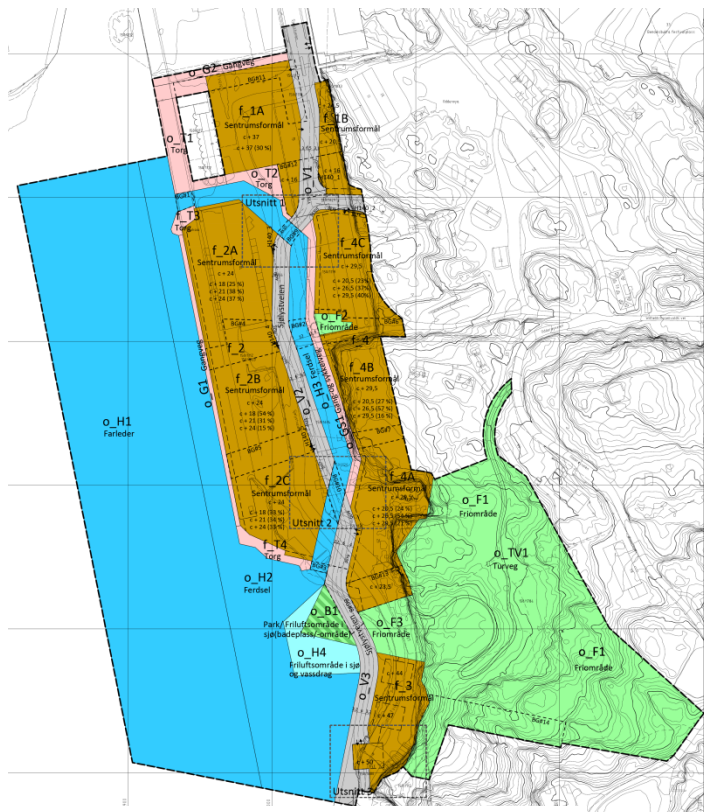
- 650 boliger.
- Næring i 1. etg, 12000-17000m² BRA).
- Alle utearealer offentlige.
- Barnehagetomt.
- Cruise kai foran bebyggelsen.
- Atkomst til renseanlegg og oljetankanlegg i kulvert bak bebyggelsen.
- Tunge rekkefølgekrav på infrastruktur utenfor planområdet, bl.a opparbeidelse av Havnegata og trygg skolevei til Grim og Tordenskjoldsgate skole.

I sørøstre del ligger gjeldende reguleringsplan for Silokaia delvis over arealer som ble regulert til friområde i reguleringsplan for Odderøya felt 6 (vedtatt i bystyret 13.06.06). Dette ble gjort for å føre frem kulvert til boligbebyggelse, renseanlegg og oljetankanlegg.

For å ha bedre oversikt på terrengovergangene mellom Silokaia og Odderøya, samt ha områder med rekkefølgekrav innenfor planen, er deler av friområdet i felt 6 tatt med i planforslaget for Silokaia. Formål i gjeldende plan videreføres i ny plan som grønnstruktur – friområde og turvei.



Gjeldende plan for Silokaia



Nytt planforslag for Silokaia (vedlegg 1)



Gjeldende plan for Odderøya felt 6

Planens innhold



Illustrasjonsplan (vedlegg 6)

Nytt planforslag skiller seg fra gjeldende plan på følgende punkter:

- Flere mini-kanaler/poller inn i Silokaia er erstattet med en langsgående kanal.
- Cruisehavn flyttes til Lagmannsholmen.
- Næringsformål lokaliseres i bebyggelse nærmest siloen og Kilden, i stedet for i alle byggenes 1. etasje.
- Antall boliger er angitt med min. 521 boenheter, maks. 869 boenheter innenfor planområdet.
- Uteareal knyttet til bebyggelsen skal være privateid fellesareal, (men allmennhetens ferdselsrett skal sikres gjennom tinglyste avtaler).
- Atkomstvei med fortau gjennom området, kanalen med tilstøtende gang/sykkelareal, badeplass og friområde i Peisestue-området skal eies av kommunen.
- Antall lekeplasser er redusert i antall, økt i størrelse og samlokalisert, i tråd med bestemmelser til kommuneplanen fra 2011.
- Del av plan for Odderøya felt 6 (plan id. 980) er etter plan-, bygg- og oppmålingsetaten og parkvesenets ønske tatt inn i planområdet, for å få en bedre overgang til friområdet, samtidig som områder med rekkefølgekrav inngår i planen.
- Siloen inngår ikke i ny plan.
- Kulvert i bakkant av bebyggelsen tas bort, slik at trafikken til og gjennom området går i dagen.
- Oljetankanlegget på Shell-tomta er revet.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av Havnegata er redusert til å gjelde midlertidige tiltak (fortau, overganger mv.) i Havnegata fram til Rådhusgata.

For en mer inngående beskrivelse av endringer i forhold til gjeldende plan, se planbeskrivelsen s. 106-108.

PLANPROSESSEN

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 25.04.14 med frist 26.05.14. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen s. 96-102.

Medvirkning

Forslagsstiller og kommunen v/ plan-, bygg- og oppmålingsetaten, parkvesenet, ingeniørvesenet og teknisk direktør har hatt jevnlig dialog, og ulike løsninger i planen har blitt avklart underveis.

I tillegg har forslagsstiller hatt dialogmøter med Odderøyas venner, Kilden, Odderøya renseanlegg, Kristiansand havn, Kystverket og Agder Energi.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble presentert og diskutert i samarbeidsgruppa 21.01.15. Kommentarer fra samarbeidsgruppa er fulgt opp.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planmateriale

A-lab med samarbeidspartnere har utarbeidet et solid og omfattende planmateriale. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser spesielt til planbeskrivelsen, der utgangspunkt for endring av planen, forskjellen på gammel og ny plan, og beskrivelse og konsekvenser av ny plan er grundig redegjort for.

Det er utarbeidet detaljerte illustrasjoner som bidrar godt til å redegjøre for prosjektet. De fleste illustrasjonene er vist i planbeskrivelsen, men bør sees i sin helhet i tegningsvedlegget.

Konsekvensutredning

Ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Silokaia ble det utarbeidet en konsekvensutredning. I det framlagte forslag til endring av planen, er følgende utredninger utarbeidet/opdatert som følge av endringene

- Støy som følge av at veisystemet flyttes fra kulvert til vei i dagen
- Lukt fra septikbiler til renseanlegget, som følge av at veisystemet flyttes fra kulvert til vei i dagen
- Klimatiske forhold (vind og sol/skygge) som følge av endret bebyggelsesstruktur.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener planbeskrivelsen med illustrasjoner og tilleggsutredninger dekker godt de problemstillingene en detaljregulering skal belyse, og viser til dette materialet for en detaljert gjennomgang av planen.

Plantypen

Plankartet er utarbeidet med lite detaljering, mens tilhørende reguleringsbestemmelser er omfattende. I vurderingen av forslaget er det illustrasjonsplanen vi har diskutert løsningene ut fra. I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn krav om at illustrasjonsplanens utformingsprinsipper, arealstørrelser og plassering av funksjoner skal være utgangspunkt for videre detaljering. Eksempelvis gjelder dette plassering av forhager, størrelser på lekeplasser, utkrageringer, utforming av kanal mv.

Hensikten med å utforme planmaterialet på denne måten, er å gi en fleksibel plan som står seg over tid, og som gir rom for å tilpasse fremtidige byggeprosjekter innenfor fleksible rammer. Samtidig er det vi mener er «absolutter» på arealstørrelser, funksjoner og

rekkefølge, sikret i bestemmelsene. Bestemmelsene er også mer preget av intensjoner enn hva som har vært vanlig i planene som er lagt fram av plan-, bygg- og oppmålingsetaten de siste år. Dette krever at planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen vil være viktig å se til når byggesaker skal behandles.

Hovedgrep

På s. 19-25 i planbeskrivelsen redegjør forslagsstiller for planens hovedgrep.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at forslag til ny plan for Silokaia gir et godt grunnlag for å få til en utbygging av området med et variert uttrykk på bebyggelsen, gode uterom og et transportsystem/bevegelseslinjer som fungerer rent praktisk. Kanalen på langs av området gir en flott kvalitet til utearealene mellom byggene. Denne, sammen med de ulike forbindelseslinjene på langs og tvers av området i ulike nivåer gir mulighet for varierte opplevelser.

Store deler av planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg – sentrumsformål. I dette inngår forretning, tjenesteyting og boligbebyggelse, og i bestemmelsene er arealbruken ytterligere presisert. Det er stilt krav om at det skal anlegges min. 1000 m² næring (forretning, kafé, tjenesteyting) i tilknytning til offentlige utearealer innenfor felt f_2, f_3 og f_4. Kontorformål innenfor samme områder er begrenset til maks 3000 m² innenfor disse områdene. Det tillates ikke bolig i felt f_1b. I felt f_1a (ved Kilden/Siloen) er boliger kun tillatt fra 2. etg. og opp, henvendt mot kanalen i sør.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det er et godt grep å legge hovedandelen av næring i kvartalet nærmest Kilden. I stedet for å smøre næringsformål tynt ut over hele planområdet, blir det nå konsentrert opp mot Kilden, i området nærmest byen. Dette mener vi er riktig, sett i lys av utfordringene man har i Kvadraturen med tomme lokaler og «døde» fasader; i stedet for å konkurrere med sentrum, bør disponeringene i området bidra til økt bruk av eksisterende sentrumsfunksjoner.

Forholdet til siloen

Siloen inngår ikke i foreliggende planforslag. Bruk/vern av bygget reguleres fortsatt av planen som ble vedtatt i 15.09.10. I foreliggende planforslag er det lagt inn en bestemmelse om at utbygging av f_1A først kan gjennomføres når framtidig bruk av siloen er avklart. Dette mener vi er viktig, slik at ikke det gjøres grep som vanskeliggjør framtidig bruk av silobygget.

Bebyggelse – struktur

Illustrasjonene viser en bebyggelsesstruktur som tar hensyn til vind og klima på en bedre måte enn i gjeldende plan. Bestemmelsene sikrer på en god måte variasjon i bebyggelsens uttrykk, ulike høyder, fasadeinndelinger mv.

Det er lagt frem detaljerte bestemmelser for de ulike delfeltene for utkraging av bygningsdeler/balkonger ut over byggegrenser/formålsgrenser. Vi er usikre på hvorvidt formulering i bestemmelsene vil kunne begrense utkraging av balkonger ut over allment tilgjengelig gangareal (havnepromenaden og tilstøtende torv, samt kanalpromenaden). Det er akseptabelt med noen utkrager, men hvis «punktvis» utkragede balkonger blir hovedregelen, kan promenaden oppleves mer lukket enn forutsatt. I tillegg er det angitt ulike minimum frie høyder på de ulike delfeltene. Utforming av bestemmelsene for utkrager (§§ 4.7, 5.7, 6.5 og 7.6) må vurderes etter høring av planen.

Antall boenheter

I planen er det lagt inn minimums- og maksimumskrav til antall boenheter innenfor delfeltene. Til sammen vil det kunne etableres min. 521, maks. 869 boenheter. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har som utgangspunkt at det reelle antallet må være et sted i mellom min. og maks. Ved å legge inn denne bestemmelsen, vil hvert enkelt byggetrinn avklare det endelige antall boenheter og størrelsen på dem innenfor relativt romslige rammer ved prosjektering. Dette ser vi som positivt i forhold til en faktisk realisering av planen.

Grønnstruktur – uteareal – lekeplasser

Antall sandlekeplasser og kvartalslekeplasser er redusert i forhold til gjeldende plan, men er i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanen som ble vedtatt i 2011. Kvartalslek og noe sandlek er flyttet fra kaiflaten til det kommunale friområdet i felt 6. Dette mener vi er positivt, da funksjonene vil bidra til å aktivisere et område som i dag har begrenset bruk, men som har en fantastisk beliggenhet og flotte naturkvaliteter. Det er imidlertid stilt som krav i bestemmelsene at opparbeidelsen skal være mest mulig naturpreget, slik at dagens kvaliteter og egenart kan videreføres. Sandlekeplasser som ligger oppå private parkeringskjellere skal være fellesområder som eies av delfeltene.

I kommuneplan er det stilt krav om at det skal være sol på minst halve utearealet klokken 15 vårjevndøgn. I området er fremherskende sol- og vindretning sammenfallende, og dette gir utfordringer for å følge opp solkravet. En vindfull plassering vil heller ikke være gunstig for bruken av lekeplassene. Spesielt på felt f_2 vil dette være problematisk. Kommunen er derfor positivt innstilt til å vurdere alternative krav, slik at en sikrer både lune og vindavskjermede og solfylte møteplasser. Forslagsstiller har foreslått å endre krav om sol til å gjelde to av lekeplassene innenfor planområdet 1. mai kl 15.

Med tanke på daglengde vil tidspunktet 1. mai på andre siden av sommeren tilsvare ca 10. august. Dette oppfatter vi som sommertid, og sesongen for bruk av lekeplassene er fortsatt lang. Vi vurderer det slik at jevndøgn er et godt tidspunkt å beregne solkrav ut fra. Hvorvidt kl 15 er et funksjonelt tidspunkt for solkravet kan heller diskuteres; dette er et tidspunkt da mange brukere av lekeplasser er i barnehage/SFO, på vei hjem e.l.

Vi tolker sol/skyggeanalysen slik at det vil være mulig å få til sol på to av lekeplassene innenfor planområdet kl 15. Strekker man også tidspunktet mot kl 16 og 17, vil sannsynligvis en større del av lekeplassene ligge i sol. Ordlyden på bestemmelsen bør justeres før planen sluttbehandles, se plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer i bestemmelsene.

Det generelle kravet til sol på ute-/leke- og rekreasjonsareal i kommuneplanen bør tas opp til revisjon ved neste anledning.

Offentlige/private utearealer

Forslagsstiller har gjort rede for byrom og byliv på s. 64-66 i planbeskrivelsen, og i illustrasjoner angitt hvordan de ulike arealene skal oppfattes og brukes.

Atkomstvei gjennom området, kanalen og gang-/sykkelvei langs kanalen skal være kommunale. Det samme gjelder friområdet i peisestueområdet (felt 6), og badeanlegget, som med sine funksjoner samlet sett utgjør en nærmiljøpark som kommunen vil ha hånd om.

Utearealer oppå private parkeringskjellere er forutsatt private, og er regulert til

fellesområder som er felles for alle delfeltene. For å sikre muligheten for liv mellom husene, og unngå avstengning av kvartaler er det lagt inn følgende i bestemmelsene punkt 2.2: «Alle



.11-3 Offentlighetsgraden. Illu: EVERYDAY Studio.

byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold». Juridisk må dette følges opp ved tinglysing av allmenn ferdselsrett på arealene.

Underveis i prosessen har vi oppfattet enighet med forslagsstiller om at havnepromenaden skal være privateid, men med tinglyst allmenn ferdselsrett. I innsendt plan er den avsatt til offentlig areal, med feltkode o_G1.

Havnepromenaden vil bygges som en tre-konstruksjon som «hektes» utenpå kaifronten. (Eksisterende kaifront ligger i formålsgrensa mellom sentrumsformål f_2 og o_G1). På grunn av forventet driftskostnader til en slik konstruksjon, det at det er en relativt lett konstruksjon i et potensielt værhardt område, og erfaringsmessig vanskelig grensesnitt med ulike eiere på ulike konstruksjoner, ønsker ikke kommunen å eie den. Feltkoden må endres til f_G1, og reguleringsbestemmelsene må angi hvem delfeltet skal være felles for, og at arealet skal være allment tilgjengelig, se formulering i plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer av bestemmelsene.

Motforestillingene mot å si fra seg eierskap til en viktig havnepromenade handler om hvorvidt kommunen har anledning til å pålegge en privat eier å vedlikeholde, gjenoppbygge og å holde promenaden åpen.

Plan- og bygningsloven § 31-3 sammen med TEK10 §§ 4-1 og 7-1 gir grunnlag for å kunne stille krav om vedlikehold, sikring og istandsetting:

Plan- og bygningsloven § 31-3. Sikring og istandsetting. (...)

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

TEK 10 § 4-1. Dokumentasjon for driftsfasen

(1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge for ansvarlig søker nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte.

TEK 10 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger

(1) Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger.

Eierskap på gangbroer i BG#1, BG#2 og BG#3 er ikke tatt stilling til i innsendt plan. Kommunen anser det som hensiktsmessig at broene i BG#1 og BG#3 eies privat, på lik linje med tilstøtende torv, f_T3 og f_T4. Gangbro i BG#2 grenser til kommunalt samferdselsareal på begge sider av kanalen, og bør være kommunal.

Barnehage

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt areal til barnehage i overgangen mellom Silokaia og friområdene i felt 6. Formålet er nå tatt ut, og erstattes av utvidet bruk av eksisterende midlertidige barnehage i felt 6.

Transport/infrastruktur

En forenkling av veisystemet slik som vist i planen mener vi er positivt for området. Veiareal i planen reduseres, og løsningen gir et enklere kjøremønster i området. For en inngående beskrivelse av temaet, se s. 64-73 i planbeskrivelsen.

For myke trafikanter gir planen hovedsakelig trygge løsninger. En detalj som ikke er løst tilstrekkelig, er plassering av atkomst til parkeringskjeller under f_4C. Slik den nå ligger, ser

den ut til å gi dårlig sikt til fortauet langs veien opp til Odderøya. Justeringer på plankartet bør gjøres etter at planen har vært på høring.

I rekkefølgebestemmelsene til gjeldende reguleringsplan er det krav om plan og opparbeidelse av Havnegata, på areal utenfor utbyggers rådighet. For at planen i det hele tatt skal realiseres, har det vært vesentlig å rasjonalisere disse rekkefølgekravene.

Kravene til opparbeidelse av Havnegata, og trygg skolevei til Grim reduseres til å gjelde midlertidige tiltak (fortau, fotgjengerfelt mv) i Havnegata fram til Rådhusgata (se vedlegg nr. 20). Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener dette sikrer trafikkforholdene i Havnegata tilstrekkelig. I detaljregulering for E39 Gartnerløkka-Meieriet inngår den vestre delen av Havnegata. I kommende detaljregulering for Lagmannsholmen, vil østre del av Havnegata reguleres (Gravane til Rådhusgata). På arealet mellom disse områdene må kommunen finne og opparbeide løsninger som tilfredsstiller krav om trygg skolevei til Grim.

I fremlagt planforslag beholdes krav om trygg skolevei til Tordenskjoldsgate skole, som i gjeldende plan, med utbedring av tre kryss (se vedlegg nr. 21).

En utvidet bruk av eksisterende midlertidige barnehage i felt 6 på Odderøya forsterker behovet for å få etablert kjørevei til Odderøya slik at barnehagen får en trafikk sikker atkomst. Kommunen har tidligere spilt inn at et krav om at denne skal være ferdig senest 5 år etter byggestart, Kanalbyen har i sitt forslag satt kravet til 10 år etter igangsatt bygging. Dette bør endres.

Forurensning

Temaet er lite omtalt i fremlagt planbeskrivelse, og viser til at bolig- og næringsarealer i seg selv ikke medfører nevneverdig forurensning. I planbeskrivelsen som ble lagt frem ved behandling av gjeldende plan, ble områdets tilstand med hensyn til forurensning vurdert ut fra miljøtekniske undersøkelser av grunnen, og følgende bestemmelse inngår i gjeldende plan:

7.3 Rekkefølgekrav – infrastruktur, fellesbestemmelser

Søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (så som tildekking av forurensede masser) skal ved rammesøknad forelegges fiskerimyndigheten, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.

Til det nye planforslaget er de miljøtekniske undersøkelser som ble utarbeidet i 2007 og 2012 lagt ved. I den miljøtekniske undersøkelsen konkluderes det med at det er behov for utarbeidelse av tiltaksplan. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten forutsetter at bestemmelsen i gjeldende plan blir videreført i ny plan, og at det settes inn i bestemmelsene før planen sluttbehandles. Vi mener det også må stilles krav om at det skal foreligge godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 før det kan gis igangsettingstillatelse, slik at eventuell forurensede landarealer ivaretas.

Utbyggingsavtale

Kanalbyen og kommunen v/teknisk direktør er i forhandlinger om en utbyggingsavtale som avklarer kommunale bidrag til infrastruktur i området, og hvilke forpliktelser utbygger påtar seg som følge av rekkefølgebestemmelsene. Denne vil legges frem for kommunalutvalget/formannskapet når den er ferdig forhandlet, og sendes deretter på høring.

Partene er enige om hva som defineres som hovedanlegg (badeanlegg, ny veiadkomst til Odderøya og offentlig regulert friområde på Odderøya). Det er disse hovedanleggene kommunen er forutsatt å yte bidrag til i forbindelse med realisering av området. Størrelse og betalingsplan for bidrag vil fremlegges i egen sak.

Det er i forhandlingene lagt til grunn at utbygger planlegger og gjennomfører alle rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen av området. Dette omfatter tiltak både innenfor og utenfor det regulerte området.

Ut over dette er standard politikk og avtale lagt til grunn for forhandlingene.

Kommunens politikk med hensyn til overføring av grunn/anlegg for senere drift og vedlikehold er forutsatt fulgt. Der pågår en diskusjon mellom partene knyttet til eierforhold til og drift/vedlikehold av havnepromenade.

Utbygger har også signalisert at spørsmål om garanti og størrelse på denne bør reises i videre drøftelser. Dette vil fremlegges frem for kommunalutvalget/formannskapet når forslag til avtale skal behandles.

Økonomiske konsekvenser for kommunen – Investerings-/driftsutgifter

Som sagt i punkt om utbyggingsavtalen forutsettes det at kommunen skal yte bidrag til hovedanlegg. Størrelse og betalingsplan for bidrag vil fremlegges i som en del av utbyggingsavtalen.

Økonomiske konsekvenser av å flytte barnehagefunksjonen inngår som en del av utbyggingsavtalen.

Sett i forhold til gjeldende plan reduserer nytt planforslag antall m² offentlig uteareal, men det offentlige anlegget er likevel omfattende, og bidrar til å øke driftskostnadene for kommunen. For offentlige utearealer til lek og rekreasjon utgjør økte driftskostnader innenfor planområdet årlig kr. 240 000 (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Dette gjelder kvartalslekeplass, grøntarealer i Peisestua og langs kanal og selve kanalen, drift av badeplass og turvei med lys og brøyting.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av offentlige veier med fortau, gang og sykkelveier og torg. Kostnadene er anslått til ca 300.000 basert på erfaringstall og bevilgninger (2014 priser).

Utbygging av planområdet gir nye arealer til offentlig infrastruktur, både vei og grønnstruktur. Dette gir økte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av anleggene. Økte FDV-kostnader innarbeides i kommunens handlingsprogram i takt med at området bygges ut.

Reguleringsbestemmelsene

Innholdet i reguleringsbestemmelsene er diskutert underveis i prosessen, og er tatt opp i bestemmelsesgruppa for plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Ingeniørvesenet, parkvesenet og teknisk direktør har gitt sine innspill. I innsendte bestemmelser er der noen avvik fra kommunens tilbakemelding. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i eget vedlegg satt opp en oversikt over de endringene som bør vurderes før planen sluttbehandles. Forslagene til endring følger planforslaget til offentlig ettersyn.

Veinavn

Eksisterende veinavn i området er Sjølystveien og Silokaia. I planforslaget omtales veiene i området som Havnepromenaden, Kanalgata og Kanalpromenaden. Som prosjektnavn er dette uproblematisk. En eventuell varig endring av eksisterende gateadresse vil gi konsekvenser for veinavn og adresser utenfor planområdet, og må i så fall avklares ved behandling i kommunens navnekomité.

Oppsummering

Forslagsstiller har lagt fram et godt og solid planmateriale.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at forslag til ny plan for Silokaia gir et godt grunnlag for å få til en utbygging av området med et variert uttrykk på bebyggelsen, gode uterom og et transportsystem/bevegelseslinjer som fungerer rent praktisk. Kanalen på langs av området gir en flott kvalitet til utearealene mellom byggene. Denne, sammen med de ulike forbindelseslinjene på langs og tvers av området i ulike nivåer gir mulighet for varierte opplevelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens forslag til endringer reguleringsbestemmelsene må legges ved når planen sendes på høring. Høringsinstansene bes også om å ta stilling til etatens forslag, slik at det er rom for å justere bestemmelsene i etterkant av høringen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Elin Aabel Bergland 27.01.15

Sak 41/15: Kuholmsveien 74 - 152/747 - enebolig, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Vedlegg

1. Reguleringsplanen for Kuholmsveien 74.pdf
2. Diverse utdrag fra planbeskrivelsen.pdf
3. Avslag på søknad om avkjørsel.pdf
4. Protest fra gjenboer knyttet til søknad om avkjørsel.pdf
5. Protest fra gjenboer knyttet til søknad om avkjørsel.pdf
- 6 revidert plantegning underetasje med bod.pdf
- 7 revidert fasadetegning sør med boddør.pdf



Arkivsak-dok. 201410965-12
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.01.2015

Kuholmsveien 74 - 152/747 - enebolig, søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuholmsveien 74 (plan nr 1308, vedtatt 22.01.2014) mht

- plassering av garasje/bod utenfor tomtas byggegrense mot syd (mot Galgebergveien)

Saken tas opp direkte i byutviklingsstyret ettersom planen kun er ett år gammel, og ettersom det i plansaken var et hovedpoeng at all atkomst til de 3 boligene ble regulert fra Kuholmsveien, og ikke fra Galgebergveien.

Tiltakshaver har søkt ingeniørvesenet om dispensasjon fra planen mht avkjørselstillatelse. Ingeniørvesenet har fattet vedtak den 5.1.2015 og gitt avslag på søknad om avkjørsel til Galgebergveien. En eventuell klage på avslag på tilleggsavkjørsel mot Galgebergveien skal behandles av formannskapet.

Tiltakshaver ønsker at byggesaken tilknyttet garasje/bod behandles selv om avkjørselstillatelsen nå i første omgang er avslått. Tiltakshaver ønsker å sprengre ut eksisterende terreng og etablere omsøkt garasje og benytte denne som bod (garasjeport vil bli erstattet med dør).

Den omsøkte garasjen/boden ligger 4,8m utover regulert byggegrense. For å kunne anlegge en garasje inn under boligen slik det er omsøkt må fjellet sprenges helt ned til gulv-nivå på omsøkt garasje og det planlegges 2,5m høye murer i 2 plan (fra kote 14,4 til kote 19,5) slik at terrenget terrasseres. Med det omsøkte tiltaket vil det anlegges høye murer i hele tomtas bredde. Den regulerte byggegrensen var ment som et planmessig tiltak for å bevare eksisterende terreng og hindre store skjæringer på den delvis sjø-eksponerte tomta. Med omsøkte tiltak vil bebyggelsen på tomt 3 fremstå som en 5 etasjes konstruksjon i stedet for de regulerte 3 etasjer.

Det bemerkes at ansvarlig søker opplyser at ingen av de nærmeste naboene er negative til garasjen, men 2 av brukerne av veien er negative til ny avkjørsel.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at kommunen bør følge opp nye planer, og ikke gi dispensasjon fra regulert byggegrense. Byggesaken må gjenspeile reguleringsplanens intensjon:

- ingen garasje eller bilatkomst mot Galgebergveien
- byggets (også garasje/bod sin) ytre begrensning skal ligge innenfor regulert byggegrense

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av garasje/ bod som omsøkt i søknad mottatt 24.10.2014 med tillegg mottatt 12.11.2014 og 14.01.2015. Det vises til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt (jf. pbl § 19-2), jf. begrunnelse i saksdokumentet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Maria Radejko
Saksbehandler

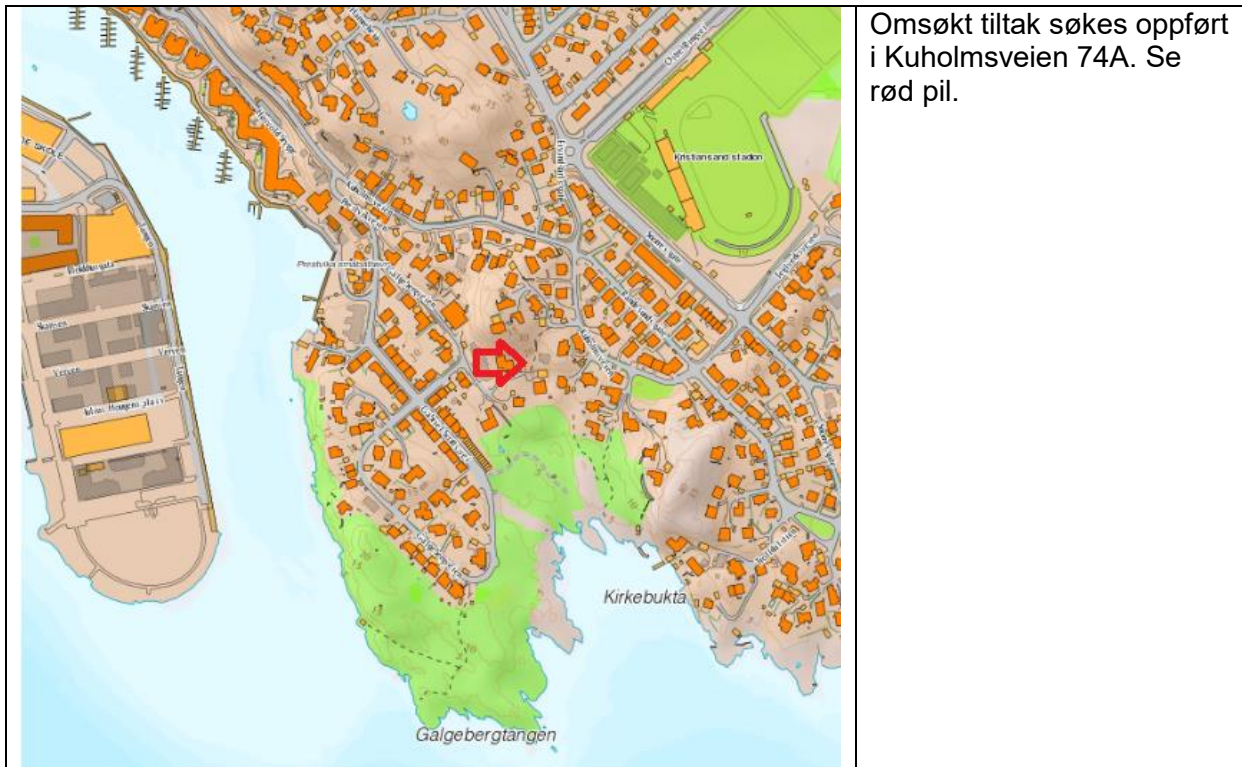
Trykte vedlegg

- 1 Reguleringsplanen for Kuholmsveien 74 med bestemmelser
- 2 Div utdrag fra planbeskrivelsen (sak 201109280)
- 3 Avslag på søknad om avkjørsel dat.05.01.2015
- 4 Protest fra gjenboer dat. 17.12.2014 tilknyttet søknad om avkjørsel.
- 5 Protest fra gjenboer dat. 14.12.2014 tilknyttet søknad om avkjørsel
6. Revidert plantegning underetasje med bod
7. Revidert fasadetegning sør med boddør
- |

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

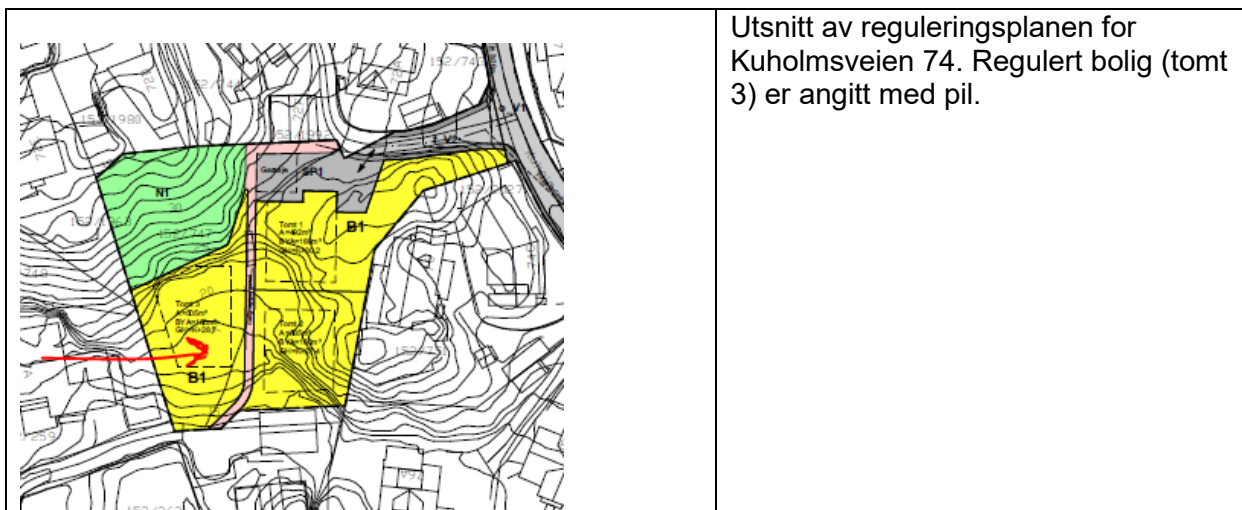
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

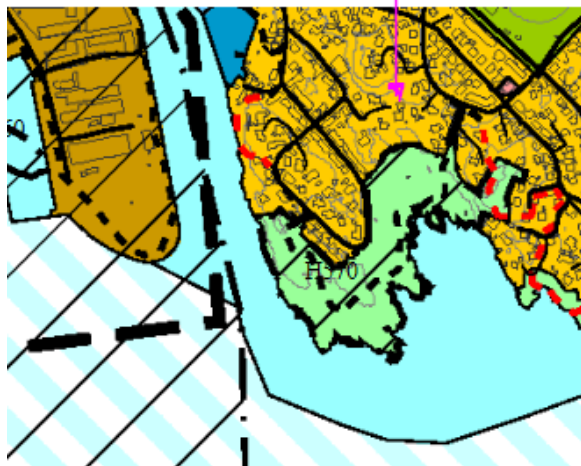
Området omfattes av reguleringsplan for Kiholmsveien 74. Godkjent 22.01.2014. Formål bolig. Reguleringsplanen var ferdig klagebehandlet hos Fylkesmannen i Vest-Agder den 12.09.2014. I kommuneplanen er eiendommen innenfor arealet angitt som «Bebyggelse og anlegg – nåværende» og arealet mot sjøen er angitt som «Grønnstruktur – nåværende», hensynssone «Bevaring kulturmiljø» og sti merket «turveg/turdrag».





Utsnitt av kommuneplanen og eiendommen Kuholmsveien 74 vist ved pil.

Kommuneplanen som ble vedtatt 22.06.2011 viste angitt tomt avsatt til «Bebyggelse og anlegg».



Kirkebukta / Galgeberggtangen har arealer avsatt til grønnstruktur friområde med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» i kommuneplanen.

Kyststi er angitt ved stiplet strek



Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen. Byggegrensen ble illustrert overholdt i planbeskrivelsen, terrenget var tenkt ivarettatt best mulig og det er tilnærmet kun sti/trapp gjennom planområdet som er illustrert som en konstruksjon utenfor de angitte byggegrensene. Aktuell tomt er boligen lengst til venstre



Omsøkte garasje blir liggende en etasjehøyde under gulv av underetasje i boligen. Garasjens plassering er angitt ved stiplet rektangel.

Eksisterende forhold

Området klargjøres pr i dag for oppføring av 3 eneboliger. Det er gitt byggetillatelse for tomt 2 «Blomma» og fellesarealene (ikke søknad om dispensasjon og ingen naboprotester). Behandling av søknad om byggetillatelse for tomt 1 «Ånes» er under arbeid (ikke søknad om dispensasjon, men 2 naboprotester i hovedsak knyttet til tap av utsikt). Her behandles den 3.boligen – tomt 3 «Otra» som inneholder søknad om dispensasjon fra byggegrensa tilknyttet søknad om garasje / bod.

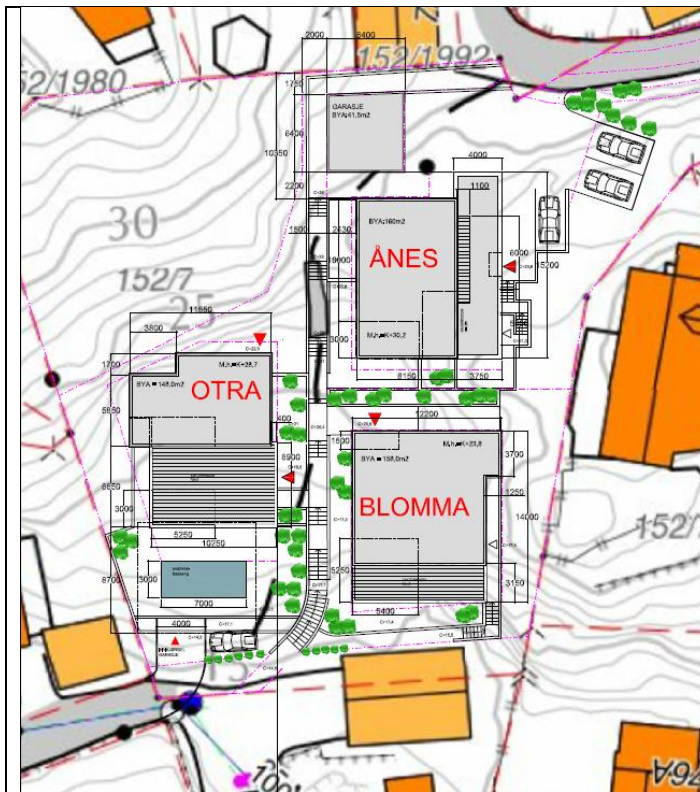
Reguleringsplanen har vært til klagebehandling hos fylkesmannen. Fylkesmannen opprettholdt bystyrets vedtak (stadfesting av reguleringsplanen). Klager har varslet at klage på reguleringsplanen vil bli oversendt Sivilombudsmannen.



Bildet er tatt fra friområdet ved Galgebergangen. Boligen kommer bakenfor og til venstre for saltaksboligen på bildet.



Bildet er tatt ovenfra (fra Kuholmsveien 72E). Boligen på tomt 3 kommer nedenfor denne plattingen, og delvis til høyre for det hvite saltakshuset.



Utomhusplan for de 3 omsøkte eneboligene inkl fellesarealet. På tomt 3 «Otra» er svømmebasseng illustrert, også dette utenfor byggegrensen. Det søkes imidlertid ikke om svømmebasseng nå. Dette vil eventuelt bli omsøkt i egen søknad. Garasjen ligger under illustrert svømmebasseng. Garasjeport / port til bod er illustrert med bredde 4m. Denne vil endres til bod-dør. Biloppstilling er illustrert langs mur. Biloppstillingsplassen er tatt ut av søknaden så lenge det søkes om bruk av garasjen til bod.

Utsnitt av gjeldende reguleringsbestemmelser og aktuelle punkt fra kommuneplanen:

Fra reguleringsbestemmelsene (uthevinger markert av saksbehandler):

1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

Bebyggelse

Innenfor område B1 tillates det oppført inntil 3 eneboliger, uten sekundærlleilighet. Boligene skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

...

Utnyttelse, høyder og takform

Tillatt bebygd areal er vist på plankartet.

...

Nederste etasje er en sokkel-/underetasje, og det skal tilbakefylles for naturlige avsatser mot tilstøtende terreng.

Parkering, garasje

Det skal avsettes minimum en biloppstillingsplass pr boenhet.

For bolig på tomt 1 skal garasje inngå som del av boligen og angitt tillatt BYA.

...

Terrengtilpasning

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Nødvendige murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller er tillatt. Murer kan plasseres i eiendomsgrensen og skal ikke overstige 2,5meter. Murer og terrengsprang over 2m skal dokumenteres og illustreres spesielt.

Fra kommuneplanen:

2.1.1 Retningslinjer for estetikk

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.

Også i saker som angår andre viktige enkelttiltak (f. eks. havneanlegg, veianlegg og parkeringsplasser) skal det redegjøres for eksisterende og planlagt situasjon, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Ved tiltak nær landemerker eller verneverdige kulturminner, skal det redegjøres for innvirkningen på disse.

Landskap

Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.

Vei- og transporttiltak etter loven skal om mulig lokaliseres i overgangen mellom forskjellige arealbruksformål og landskapsrom.

Det skal vektlegges å oppnå samspill mellom eksisterende terreng og vegetasjon og ny bebyggelse.

Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form,.

Søknaden

Søknaden kom inn den 24.10.2014.

Mht søknad om garasje / bod /svømmebasseng har ansvarlig søker illustrert dette på 2 forskjellige måter:

- opprinnelig søknad mottatt 7.10.2014: situasjonskart viser garasje, biloppstilling og svømmebasseng
- midlertidig søknad mottatt 13.11.2014: situasjonskart viser port til «bod/garasje» og med sykkelparkering utenfor (svømmebasseng fjernet)

Det er avklart med søker at søknad om garasje / bod ønskes behandlet selv om det ikke gis avkjørselstillatelse. Dette med bakgrunn i tiltakshavers påstand om at han ser det som sannsynlig at veiene vil bli utbedret i området, og mulighet for bilatkomst er sannsynlig i framtiden. Det vil ikke kunne etableres garasje av denne typen i ettertid pga boligens plassering oppå volum som må utsprenkes for å få bygget garasjen.

Dispensasjonssøknaden gjelder:

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense.

Søknad om tiltak gjelder:

Oppføring av garasje / bod plassert ca 4,8 m utenfor byggegrensen, og med ca 32m2 BYA liggende utenfor byggegrense.

Ansvarlig søker har søkt om dispensasjon:

Reguleringsmessige forhold / dispensasjon:

For eiendommen gjelder detaljreguleringsplan for Kuholmsveien 74, plan 1308.

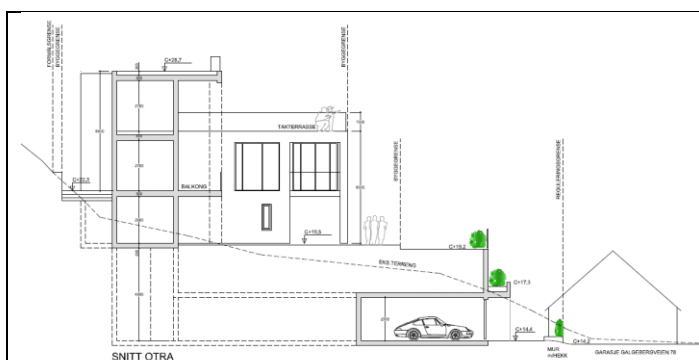
Det er i planen vist 3 boliger. Vi søker nå om tillatelse for boligen som kalles Otra og som på planen er markert som Tomt 3 (lengst mot sydvest).

Det er tidligere sendt inn søknad for Blomma, saksnr. 201410109. Det vil siden komme egne søknader for boligen Ånes, for garasjer og for svømmebasseng.

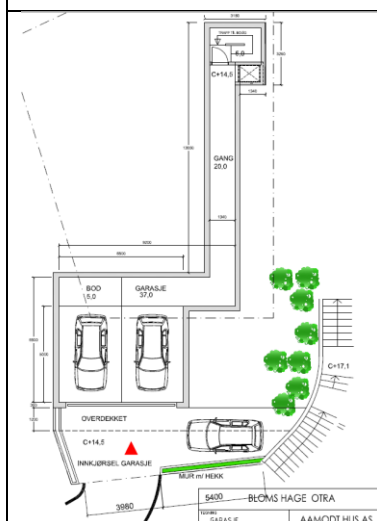
Det er i planen vist byggegrenser. Det er planlagt både et basseng og en parkeringskjeller som overskrider byggegrenser og avstand til eiendomsgrense. Når det gjelder svømmebasseng, så omfattes det ikke av denne søknad, men vil bli tatt som en separat søknad. Vi søker i denne omgang om dispensasjon for parkeringskjellerens overskridelse av byggegrense/nærbygging eiendomsgrense.

Grunner for dispensasjonen er:

1. Parkeringskjeller vil i sin helhet bli liggende under terreng og ikke redusere areal for uteopphold.
2. Parkeringskjeller vil heller ikke være til sjenanse for naboeiendommer eller medføre fare for brannsmitte siden garasjen ligger under terreng bak en forstøtningsmur.
3. Det er kommet til enighet med naboer både om garasjekjeller og om adkomst via Galgebergveien. Når det gjelder adkomst, så bemerkes det at adkomsten er i samsvar med reguleringsplan for Galgebergtangen, plan 203.
4. Hovedadkomst inkl. parkering og garasjer er fra Kuholmsveien, men et garasjeanlegg under boligen Otra vil avlaste både adkomst og parkering fra Kuholmsveien.



Omsøkt garasje illustrert i snitt. Garasjeport vil bli erstattet med dør. Det søkes etablert heis fra nivå garasje og inn i boligen, for å betjene boligens 3 etasjer og atkomst til garasje/bod.



Plantegning av omsøkt garasje. Det omsøkes gangvei mellom garasje og bunn av heis.

Vedtak fattet av ingeniørvesenet (se trykt vedlegg):

Ingeniørvesenet har behandlet søknad om avkjørsel til Galgebergveien for bolig på tomt 3 – «Otra»:

Kuholmsveien 74 - bygg 3 Otra - avslag på søknad om avkjørsel til Galgebergveien

Vi viser til søknad om sekundærvkjørsel fra Kuholmsveien 74, bygg 3 til Galgebergveien datert 23.12.14. Ingeniørvesenet har behandlet søknaden som søknad om utvidelse av avkjørsel der privatvei munner ut i offentlig vei. Med hjemmel i veglovens §40 avslås søknaden.

Sikt i avkjørsel 3x17m er noe mindre enn krav kommunens veinormal (3 x25m). Etter anmodning fra ingeniørvesenet er brukeren av den private delen av veien nabovarslet. Det foreligger merknader fra naboene i Galgebergveien 13 og 13A.

I forbindelse med regulering av Kuholmsveien 74 ble det diskutert om det var hensiktsmessig å ha avkjørsel fra Galgebergveien. Det ble konkludert med at avkjørsel fra Kuholmsveien 74 skulle være fra Kuholmsveien pga dårlig veistandard i Prestvikveien. I ettertid har det blitt godkjent planer for utvidelse av fortau langs Prestvikveien som vil forbedre situasjonen, utbyggingsavtaler som sikrer gjennomføring av planene er enda ikke inngått.

Ingeniørvesenet tillater normalt ikke to avkjørsler fra en eiendom. Ut ifra en overordnet vurdering av veisystemet mener vi at avkjørsel fra Kuholmsveien er den beste selv om Prestvikveien får utvidet fortau.

Vi mener videre at det i forhold til naboer vil være uheldig å endre avkjørsel i reguleringsplan som er så ny og hvor avkjørsel har vært en del av diskusjonen.

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

Det er 2 forhold som må vurderes i denne søknaden om dispensasjon: terrengtilpasning og trafikk/avkjørsel.

Byggesaksavdelingen mener at når ingeniørvesenet avslår søknad om avkjørsel er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra byggegrensen og etablere garasje eller bod på det aktuelle området. Planen har vært utarbeidet i en grundig prosess hvor terrengtilpasning og trafikk har vært avgjørende i behandlingen. Det kan argumenteres med at det aktuelle tiltaket ikke er svært synlig fra sjøen, men samtidig er tiltaket en del av en helhet på tomte «Otra».

Denne helhet har planlegger og vedtatt reguleringsplan ivaretatt ved byggegrense og betraktninger tilknyttet terreng.

At en eventuell kjøper ønsker en garasje og heis er ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra en nylig vedtatt plan, der det tydelig kommer fram at kun en av de tre boligene vil bli tilrettelagt for trinnfri atkomst / universell utforming mht trinnfrihet. Det har blitt avklart i planprosessen at «Otra» (tomt 3) skal ha atkomst fra Galgebergveien, og ha trappeforbindelse fra boligens inngangsparti til garasje på fellesareal ved Kuholmsveien (garasjen på fellesarealet deles mellom tomt 2 og tomt 3).

Merknader/protester

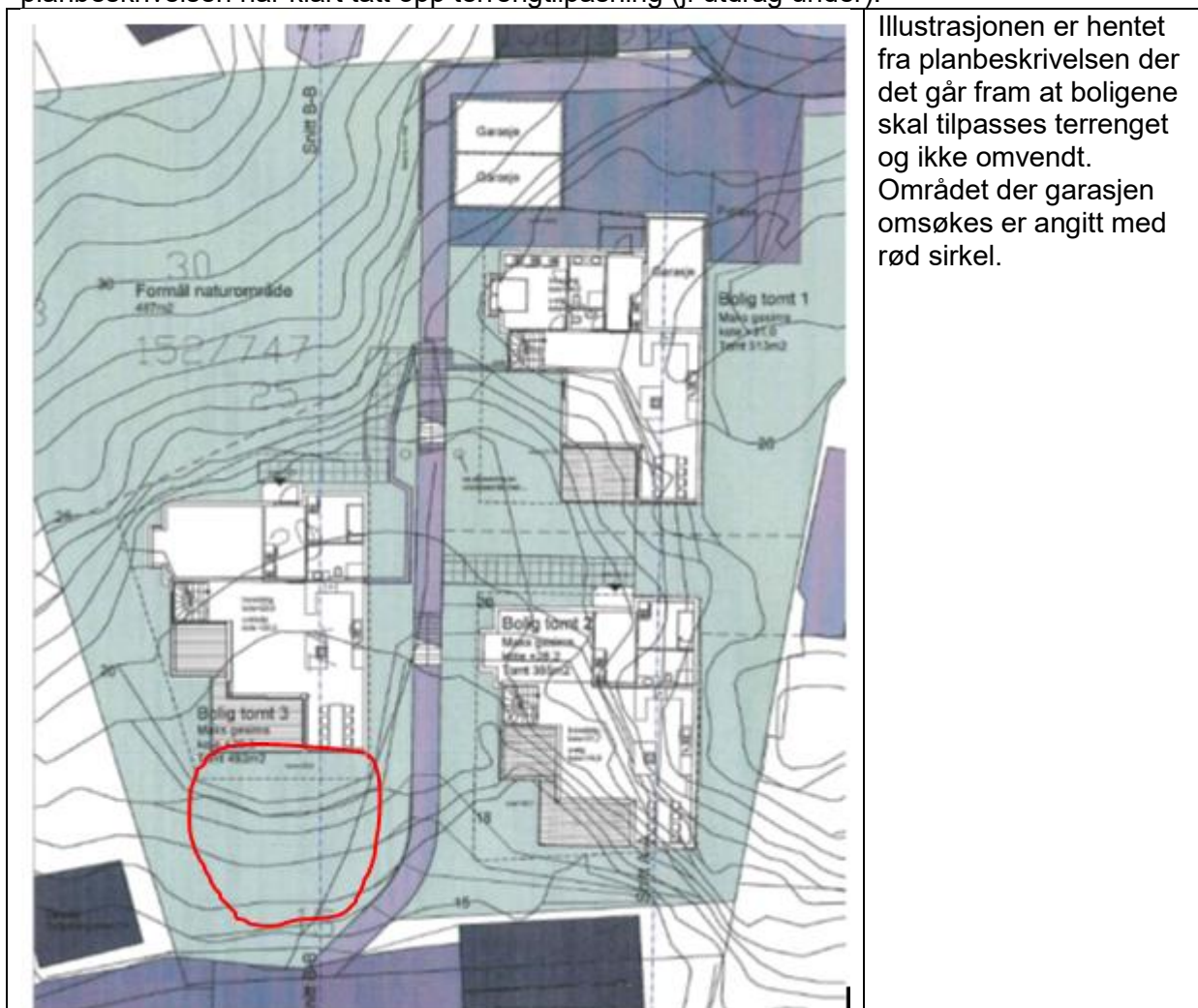
I forbindelse med søknad om avkjørsel (dispensasjon fra reguleringsplanen) som er behandlet av ingeniørvesenet (vegmyndigheten) kom det inn 2 protester. Disse er ikke direkte del av byggesaken og kommenteres ikke her. Protestene er imidlertid vedlagt saken. Tilknyttet byggesaken har nærmeste nabo (Galgebergveien 7A) sendt inn spørsmål til byggesaken, der det kommenteres at atkomst, garasje og svømmebasseng ikke er i samsvar med reguleringsplanen. Ansvarlig søker har bemerket at tiltakshaver har kommet til enighet med nabo i Galgebergveien 7A. Byggesaksavdelingen kan ikke se at det foreligger dokumentasjon på dette, men forholder seg til opplysningen fra ansvarlig søker (se utdrag fra ansvarlig søkers kommentar under). Galgebergveien 7A er part i saken og får tilsendt vedtak i saken med mulighet for klage.

Naboer ble varslet samtidig om alle 3 boligene. Det kom inn totalt 5 protester/spørsmål:

- Spørsmål fra Andreas Aase datert 15.08.2014
Spørsmål gjaldt bygging av svømmebasseng utenfor byggegrense, om adkomsten fra Galgebergveien og om kjøring over deres eiendom.
Utbygger har besvart spørsmålene fra Andreas Aase, og som det går fram av mail 17.10.2014 er det kommet til enighet med Andreas Aase.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at planen er en detaljplan med høy detaljeringsgrad. Reguleringsplanen angir klare byggegrenser og tilbaketrekning av toppetasjer for å ivareta deler av utsikt for naboer. Avkjørsler er blitt vurdert, og planbeskrivelsen har klart tatt opp terrengtilpasning (jf utdrag under):





Illustrasjonen er hentet fra søknad om tiltak (tomt 1,2,3). Det er lite igjen av eksisterende terreng. Omsøkte tiltak får i virkeligheten et omfang som antydnet med gul markeringspenn.

Planens understreking av krav om terrengtilpasning er kommet fram i reguleringsbestemmelsen knyttet til underetasjene:

Nederste etasje er en sokkel-/underetasje, og det skal tilbakefylles for naturlige avsatser mot tilstøtende terreng.

Samtidig har det blitt akseptert at noe flatt terreng er ønskelig knyttet til boligene, og reguleringsbestemmelse knyttet til dette er:

Nødvendige murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller er tillatt. Murer kan plasseres i eiendomsgrensen og skal ikke overstige 2,5meter. Murer og terrengsprang over 2m skal dokumenteres og illustreres spesielt

Omsøkt tiltak (garasje/bod) bygger på sistnevnte bestemmelse som gir mulighet for murer med 2,5m høyde. Samtidig mener plan-, bygg- og oppmålingsetaten at omsøkte tiltak har en svært liten grad av avtrapning i samsvar med eksisterende/opprinnelig terreng. Det omsøkte tiltak med ønske om garasje/bod og mulighet for anleggelse av svømmebasseng medfører omsøkte plassering av murene med liten grad av avtrapning (2*2,5m). Omsøkte tiltak er avvikende fra reguleringsplanens intensjon mht terrengtilpasning og regulert byggegrense.

Det vises til pbl §19-2 (saksbehandlers understreking)

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener med bakgrunn i redegjørelsen over at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon fra byggegrensen for oppføring av garasje/bod slik denne er omsøkt.

**Sak 42/15: Sletttheitoppen 9 - 14/1647 - påbygg, dispensasjon fra
reguleringsplan**



Arkivsak-dok. 201400675-5
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.01.2015

Sletttheitoppen 9 - 14/1647 - påbygg, dispensasjon fra reguleringsplan

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av påbygg. Påbygget er utformet som et firkantet bygg (kubé, kubiode) og fremstår som et fremmedelement i området. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette reguleringsplanens bestemmelse om «at bebyggelsen får en harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkler og materiale». Boligområdet fremstår som et tidstypisk område og er bygd ut etter plan over kort tid på 90-tallet. Det er lite endringer. Det anbefales at det ikke gis dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Begrunnelsen framgår av saksframstillingen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Bebyggelsesplan for Slettheia 8, byggetrinn 1, planident nr. 610 A. Godkjent: 27.02.1992.
Formål: Bolig. Reguleringsbestemmelsene er de samme som for reguleringsplanen for Slettheia 8, vedtatt 29.01.1992. Reguleringsplanens plankart viser at det kan bygges inntil 30% BYA på tomten.

Aktuelle reguleringsbestemmelser:

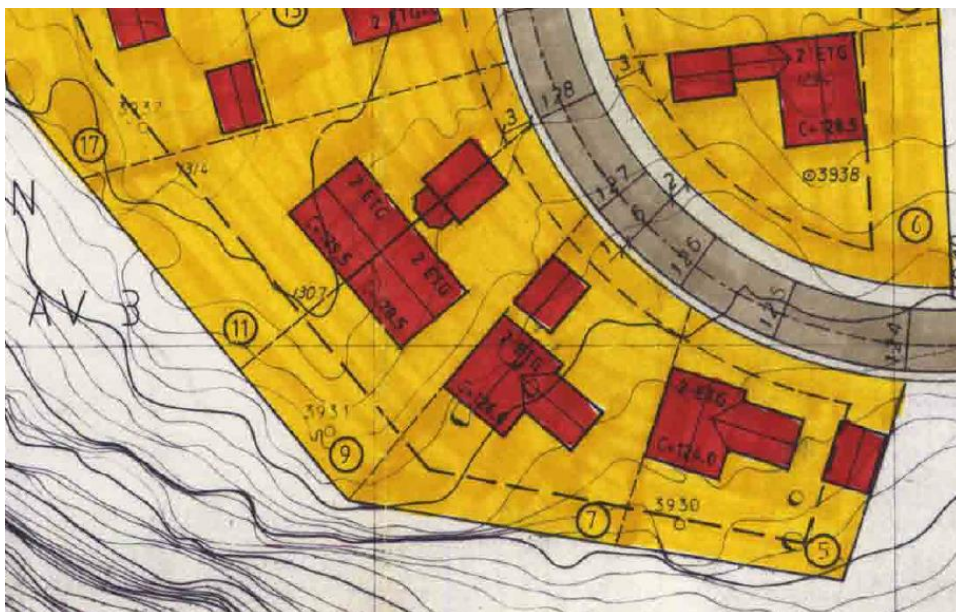
§ 2 BOLIGOMRÅDER

1. I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Boligområdet er vist på planen med tillatt bebygd areal i % av tomteområdet.
3. For hver bolig skal det avsettes plass for to biloppstillingsplasser inkl. garasje. Boliger med hybelleil. skal ha en biloppstillingsplass i tillegg.
4. Lekeplasser og adkomster til friluftsområdene opparbeides før innflytting av boligene.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkler og materiale.

Bebyggelsesplanens plankart viser at det kan bygges bolig i inntil 2 etasjer på tomten.
Tomtenummer (adressenummer) er vist på plankartet.



Figur 1 Utsnitt av bebyggelsesplanen

Kommuneplanen har følgende retningslinje om estetikk:

2.1.1 Retningslinjer for estetikk, side 54.

Bebyggelsesstruktur:

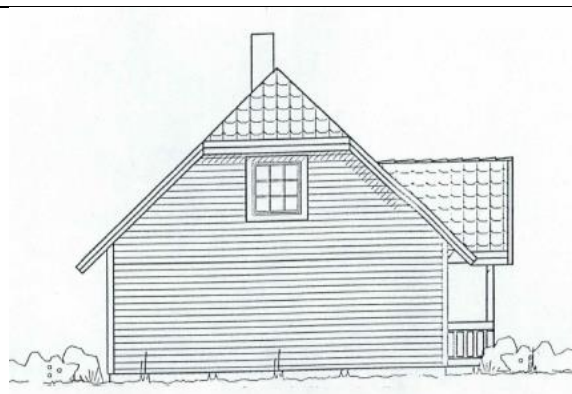
I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte.

Eksisterende forhold

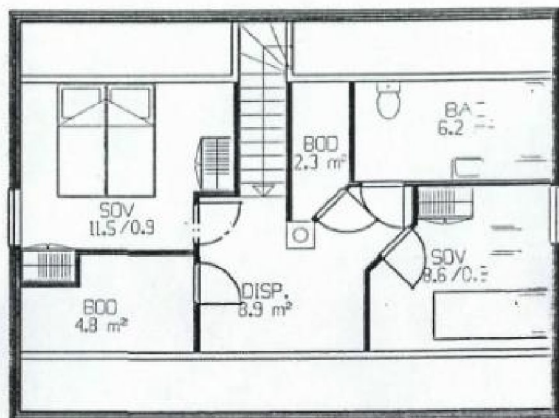
Det er godkjent endret plassering av bolig og garasje i forhold til det som bebyggelsesplanen viser. Godkjent bebyggelse på eiendommen er enebolig og frittliggende garasje. Nedenfor er vist godkjente fasadetegninger av eksisterende bolig, planløsning av loftsetasje og bilde tatt fra innkjørselen til boligområdet.



Figur 2 Fasade sør



Figur 3 Fasade øst



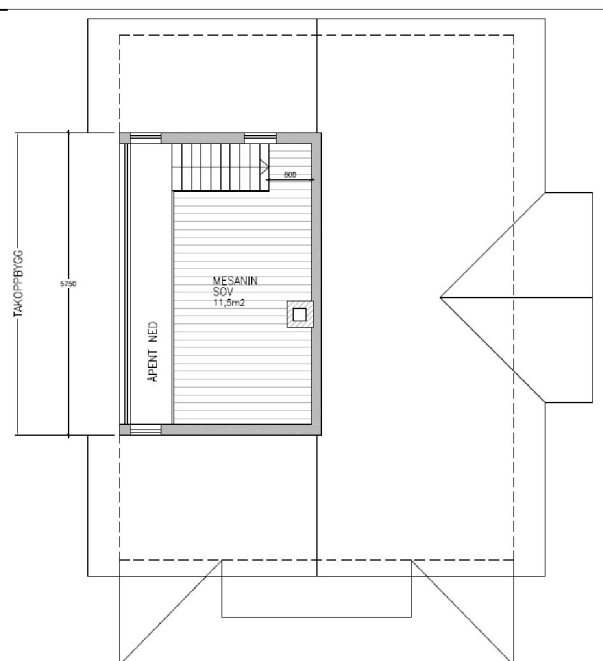
Figur 4 Lofsetasje



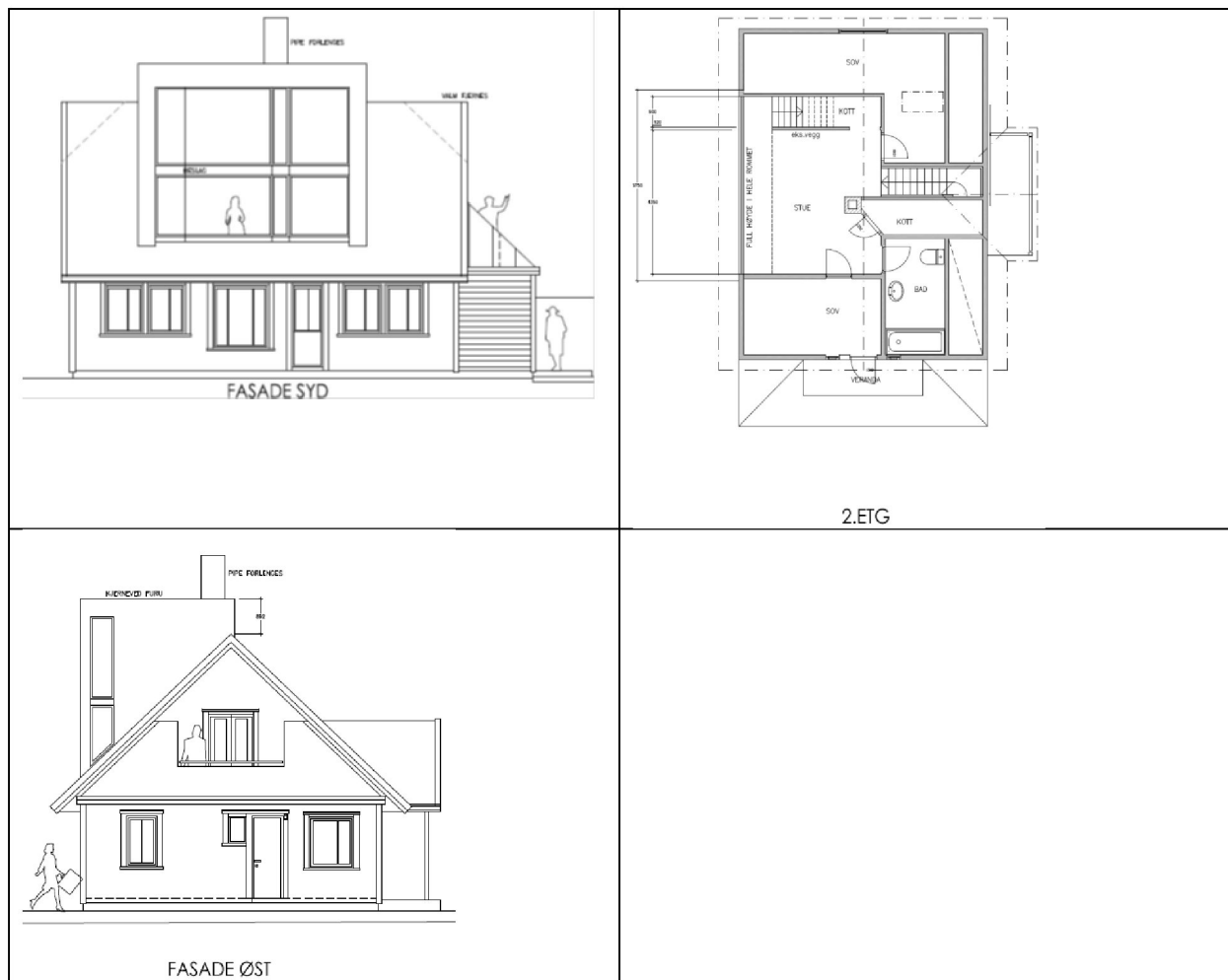
Figur 5 Bilde tatt fra veien inn til boligområdet. Nr. 9 ses ca. midt i bildet (hvitt hus og garasje med halvvalmet tak)

Søknaden

Søknaden omfatter påbygg og ombygging av eksisterende bolig. Påbygget inneholder mesaninetasje med soverom. Naboer samtykker til tiltaket. Økning i bruksareal for påbygget er beregnet til: 20 m². Eksisterende % BYA er beregnet til: 27 % BYA. Nedenfor er vist utsnitt av situasjonsplan og tegninger som viser omsøkt tiltak.



3. ETG



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Strøksanalysen:

I strøksanalysen for boligfeltet Slettheitoppen er vurdert følgende:

Boligtype

Eneboliger.

Arkitektur

90-talls bebyggelse. Likt formspråk med tanke på størrelse, takform og 2 etg.

Saltak og

kvist.

Bebyggelsesstruktur

Bygd ut etter plan. Boligene forholder seg til vei, ulik mønneretning.

Eiendomsstruktur

Tomtestørrelse på ca. 0,5 daa.

Vei- og gatestruktur

Blindvei med fortau. A3 vei.

Terreng

Skråning ned mot Fiskåvann i vest. Feltet ligger på ei hylle noe høyere enn

Slettheiveien i øst på toppen av Slettheia.

Boliger forholder seg til terreng.

Grøntområder

Noen grøntkorridorer ut av området. Store grøntområder i nord, vest og sør.

Naboskap

Blokkbebyggelse i øst.

Plangrep

Bebyggelse langs stikkvei, jevne tomtestørrelser, grøntkorridorer til marka.

Historisk utvikling

Bygd ut etter plan over kort tid på 90-tallet. Lite endringer.

Plan

Slettheia 8, byggetrinn 1, 27.02.1992.

Slettheia 8, byggetrinn 2 og 3, 07.10.1993.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder påbygg til eksisterende bolig. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser fra annen myndighet:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket 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. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 5, vedrørende oppføring av påbygg. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

- Slik byggefeltet fremstår i dag er fellesnevneren en felles avkjørsel og vei som fører til en samling av relativt like bygningsvolumer med tilhørende uthus som har hovedtak med møner. Disse er av varierende utforming og retninger med saltak, halvvalm og skjev røsting. Noen har låvekvis, noen arker og noen påbygg med verandaer. Andre bygg er uten påbygg, tilbygg eller oppløft. Boligene har også varierende materialitet med forskjellig type kledninger og farger; røde, hvite, grå og gule boliger med forskjellige nyanser innenfor fargeskalaen.
- Påbygget er planlagt i et moderne formspråk, med flatt tak og med et nytt innvendig soveroms- mesanin som ikke teller med i det totale etasjeantallet. Tiltaket har karakter av et påbygg som stiger ut av hovedhusets grunnform og volum. Det er sentrert på boligens eksisterende tak og forstyrrer ikke gavlen som er vendt mot veien eller mot hagen. Tiltaket er også delvis skjult fra bakkeplanet av naboboliger og garasjer som ligger foran og mellom. Med den omsøkte utformingen bevarer man oppfatningen av hovedhusets karakter samtidig som påbyggets element med et flatt tak som stiger opp over eksisterende møne tar i bruk et velkjent arkitektonisk grep ved bruk av en motsats. Dette er med på å fremheve og forsterke formen på det

eksisterende bygget samtidig som man tilfører eiendommen nye visuelle kvaliteter. Man kan ikke se at tiltakets størrelse, form eller plassering vil endre områdets karakter, eller helhet, og at det da ikke er i strid med hensynet i bestemmelsene. Man snakker om et påbygg av begrenset størrelse som er underordnet boligens form, men med en litt annen utforming enn forventet. Påbygget er utformet som en avveksling til hovedbygningen. Dette fremhever både påbygget og hovedbygningen. Påbygget stiger over dagens møne av to grunner: funksjonell og visuell. For å få til en godt funksjonell mesanin som kan fange den fantastiske utsikten mot horisonten trenger man en viss romhøyde innvendig. Denne kunne da blitt fulgt opp ved å skrå det nye taket ned mot eksisterende møne til et slapt knutepunkt. Man har i stedet valgt å utforme påbygget som en presis kuboide som gir forståelige og godt definerte møtepunkter mot det eksisterende taket og som rankt tør å heve seg over det eksisterende mønet.

- Det omsøkte påbygget er planlagt innenfor boligens eksisterende fotavtrykk og vil dermed ikke øke utnyttelsen i forhold til tomtens eksisterende BYA. Alternativ plassering av en utvidelse på sydvestside av tomten er vanskelig og kostbar da den eksisterende bygningsmassen til Slettheitoppen 9 og tilstøtende nabotomter ligger veldig tett slik at det ikke er mulig å komme til med maskiner bak boligen. Her vil det være nødvendig med sprengningsarbeider for eventuelt å plassere et tilbygg. Dette vil også ta utsikt fra Slettheitoppen 11.
- Det antas at hensynene som det ble tenkt på da bestemmelsene ble utformet var at området skulle fremstå med en samlet gjenkjennbar karakter og helhet, slik at man kan identifisere de enkelte boligene som del av en felles plan. Bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt da påbygget tilfredsstiller bestemmelsenes formulering om harmonisk utførelse og vil berike områdets visuelle kvaliteter. Påbygget inngår i boligens eksisterende volum og vil føres opp med ubehandlet kledning som vil gli inn sammen med de eksisterende, grå, takformene. Dispensasjonen gjelder eventuelt subjektive oppfatninger av hva som er harmonisk byggevolum, takvinkel og materiale i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Fordelen med å gi dispensasjon er større enn ulempene da tiltaket ikke har noen vesentlige ulemper for naboskapet i forhold til sol- og utsikt, man får utvidet den eksisterende boligen uten å bebygge uteoppholdsareal og tiltaket ikke vil gi noen negative presedenser i forhold til eventuelt andre tiltak i området.
- Fordelen med å gi dispensasjon er større enn ulempene da tiltaket ikke har noen vesentlige ulemper for estetikk, naboskapet eller reguleringsplan. Det er ikke kommet inn protester fra naboskapet. Familien Løvdal får utvidet den eksisterende boligen uten å bebygge uteoppholdsareal. Andre alternative utvidelsesmuligheter er utredet, men vil være vanskelige og kostbare å utføre og ha større konsekvenser for naboskapet.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

- Hensynet bak bestemmelsen om fastsetting av etasjeantallet til to etasjer og reguleringsbestemmelsen i § 5 er å ivareta helheten og terrengtilpasningen av byggverk i området, sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området og samtidig unngå for store silhuettvirkninger av bygninger mot resten av området og naboer. Samt å få bebyggelsen til mest mulig til underordne seg naturpreget i området. Den arkitektoniske utformingen i området, tilpasningen til det aktuelle landskapet og hensynet til naboer blir på den måten godt bevart.

Vurdering, konklusjon:

Bebyggelsen i området har en enhetlig utforming. Takformen er saltak. Variasjonen av takoppbygg i området består av takopplett og ark-kvister. Det er ingen takoppbygg med flatt tak og ingen takoppbygg som går over mønet. Formen på omsøkte påbygg med flatt tak avviker fra det som er vanlig i området. Det avviker også mht. materialbruk da omsøkte påbygg er vist med store glassflater. Påbygget ikke er tilpasset huset eller strøket med typiske 90-tallshus. Påbygget er stort og dominerende og framstår som et fremmedelement. Det reageres også på at takoppbygget stikker over mønet med ca. 90 cm.

Vi kan ikke se at påbygget bidrar vesentlig til funksjonell bruk av boligen. Arealøkningen for påbygget er liten, ca. 20 m². Ett av soverommene i eksisterende loftsetasje får en lite hensiktsmessig form med et langt, smalt rom med vinkel. Mesaninen vil kun gi ett soverom på 11,5 m².

Påbygget vil bli godt synlig fra veien inn til boligfeltet Slettetoppen. Påbygget vil påvirke landskapet og bygningsmiljøet. Som enkeltstående tilfelle vil ikke påbygget endre hele områdets karakter, men dersom det gis dispensasjon vil dette kunne gi presedens for lignende saker i området. Vi har mottatt andre forespørsler om takoppbygg/påbygg i området. Et tilbygg til boligen på ca. 20 m² bør være mulig, men ved f.eks. et tilbygg mot vest vil en ikke oppnå tilsvarende utsikt. Utsikt er hovedgrunnen til at det søkes om dispensasjon for dette påbygget. En eventuell videre utvikling av området med økt utnyttelse og takoppbygg bør vurderes i plansammenheng og ikke skje ved dispensasjon i enkeltsaker.



Figur 6 Illustrasjon av påbygget som følger søknaden. Påbygget er vist midt i bildet.

Ved vurderingen er det også lagt vekt på kommuneplanens retningslinje om estetikk, 2.1.1: «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.»

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke. Det kan dermed ikke gis dispensasjon.

Sak 43/15: Andåsveien 11, gnr. 5 og bnr. 42 - Søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av ny bolig

Vedlegg

Søknad.pdf

Tegninger.pdf

Kart som viser store ubebygde arealer.pdf

Dato 27. januar 2015
Saksnr.: 201410034-14
Saksbehandler Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Andåsveien 11, gnr. 5 og bnr. 42 - Søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av ny bolig

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra plankravet for oppføring av ny bolig. Hovedtemaet er om man skal gi dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Det å gi dispensasjon i enkeltsaker kan på sikt gi dårligere bokvalitet for innbyggerne, dette fordi området ikke blir vurdert i en større sammenheng mht. lekeplasser, friareal, skolevei osv. Slik vil området kunne utvikle seg i en retning som ikke er ønskelig, og som heller kunne vært vurdert i en overordnet planprosess. Fordelene ved å gi dispensasjon synes kun å være tiltakshavers egne interesser. Det er knyttet mindre kostnader ved å søke dispensasjon fremfor å regulere. Dersom man godkjenner boligen uten gjennom plan, vil det samtidig føre til at noen får være «gratispassasjerer» og bare nyte godt at andre må gjennomføre tiltak knyttet til rekkefølgekrav.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 11-6 da hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Søknad
2. Tegninger
3. Kart som viser store ubebygde arealer i området

[illegible]

Illustrasjonsfoto som viser stedet hvor boligen er plassert:



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel for 2011-2022 er gjeldene. Formål: Bebyggelse og anlegg

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Eiendommen ligger i et område på Flekkerøya der byggepresset stadig er økende. Miljøvernavdelingen vil derfor fremheve viktigheten av at plankravet i kommuneplanen opprettholdes. En fortetting av området må derfor etter vår vurdering løses gjennom helhetlige planprosesser og ikke enkeltstående dispensasjoner. Gjennom en planprosess får en mulighet til å gjøre en helhetlig vurdering av arealbruken i et større område samtidig som planarbeidet sikrer bred medvirkning for berørte parter og interessegrupper. Planprosessen vil også legge til rette for gode løsninger knyttet til boligutforming og bokvalitet, infrastruktur, herunder trafiksikker skolevei, grønnstruktur, lekeplasser og uteoppholdsarealer. Miljøvernavdelingen forutsetter at de nasjonale føringene knyttet til barn og unges interesser i planleggingen, jf. RPR for barn og unge samt nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging følges opp i kommunens behandling av saker etter plan og bygningsloven.

Ved vurderingen av om det kan gis dispensasjon må kommunen etter vår vurdering også legge vekt på om et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak vil medføre uheldige presedensvirkninger for senere lignende saker. Vi minner i denne sammenheng om at en praksis med mange dispensasjoner over tid vil svekke kommuneplanen sin verdi som styringsverktøy for den overordnede arealbruken i kommunen.

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet kan med dette innvilge utvidet bruk av privat avkjørsel på følgende betingelser:

- Avkjørsel skal flyttes syd ca 10 m.

- Utformingen av avkjørselen skal gjennomføres etter kommunal norm, maks 2,5 % stigning.
- Sikt i avkjørselen opparbeides til 3x25m.

Ingeniørvesenet antar at alle nødvendige veirettigheter er innhentet fra de øvrige veiholdere.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19,1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

- Siden eiendommen er bebygd og eier bor her fra før vil en plan ikke medføre noe nytt vedr. infrastruktur. Eiendommen er tilkoplest offentlig vann og avløp. Tomta er fradelt og i bruk som boligtomt. Stedet og tomta er allerede privatisert.
- Barn og unge har gode oppvekstvilkår på Flekkerøy. Det er tilfredsstillende kapasitet på barnehage og skole. Det er god plass for lek og ballspill på egen eiendom. Det er gode fritidstilbud i bydelen /på øya.
- En reguleringsplan vil ikke avklare nye forhold. Det har vært dialog med eiere av eiendommen i øst om å regulere samlet, men det har ikke gitt positiv respons.
- I nabovarslingen framkom det ingen merknader fra naboer.
- Det er ingen allmenne interesser som blir tilsidesatt som følge av at tiltaket godkjennes. Tiltaket er ikke til hinder for allmennheten eller har innvirkning i negativ virkning på biologisk mangfold. Det vises til kunnskapsgrunnlaget vs. artsdatabanken og naturbasen der det ikke er gjort funn, eller forhold som påvirkes negativt som følge av tiltakene.
- Grønnstruktur, friluftsliv: Områdene vest på Flekkerøya har store og gode grøntområder, som innbyr til friluftsliv, lek og rekreasjon. Beltevigaaområdet, Risleviga og Andåsområdene er nært til tomta. Tiltaket hindrer ikke bruk av grønnstruktur på stedet.
- Omsøkte bygg ligger midt inne i en klynge med fast bosetting.
- Landskap: Tomta består av en flate og i øst en stor knaus / fjelltopp, vi har plassert bygningen inn mot fjellet for å få bygd på fast grunn. Bygget er trappet slik at det faller naturlig inn i landskapet.
- Naturvern, kulturlandskap: Selve tomta er privatisert og har vært bebodd og opparbeid av eiers forfedre tilbake i tid.
- Universell utforming: Det er ikke krav til dette på private eiendommer, men kravet til tilrettelagt bolig blir oppfylt jfr. TEK 10. Dagens bolig er ikke tilrettelagt.
- Naboskap: Strøket er fra før bebygd med boliger.
- Arealforbruk: Utnyttelse for eiendommen blir ca. 16 %.
- Trafikk: Eiendommen har avkjøring fra offentlig veg, gående benytter vei mot Kilura. Risiko og sårbarhet: Det er foretatt ROS-analyse for eiendommen. Den har ingen negativ parametre.

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 bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vurdering:

I en dispensasjonsvurdering kan man ikke bare vurdere det enkelte tiltak isolert, da det også er avgjørende å vurdere en eventuell dispensasjon i forhold til presedens for fremtidige saker. Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av et større område enn bare aktuelle boligtomter. Det er flere store tomter i nærheten slik at andre kan også ønske å bygge i dette området. Gjennom planarbeid kan man stille krav om opparbeidelse av infrastruktur i tilknytning til større utnytting av planområdene. Utbygging gjennom dispensasjon fremfor gjennom vedtatt reguleringsplan 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 areal til rekreasjon

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært på befaring. Eiendommen er en del av ett større område som ikke er regulert der det også er eiendommer som er ubebygde. Det er heller ikke unaturlig at eiendommer som er bebygde inngår i en reguleringsplan. Det må tillegges vekt at kostnader/ grunnavståelse i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealer/ lekeplasser må fordeles mellom alle eiendommer som omfatter en plan. Dersom man godkjenner tiltaket uten gjennom plan, vil det samtidig føre til at noen får være «gratispassasjerer» og bare nyte godt at andre må gjennomføre tiltak knyttet til rekkefølgekrav.

En praksis med mange dispensasjoner over tid vil svekke kommuneplanens verdi som styringsverktøy for den overordnede arealbruken i kommunen. Fordelene ved å gi dispensasjon synes kun å være tiltakshavers egne interesser. Det er knyttet mindre kostnader ved å søke dispensasjon fremfor å regulere. Det er også en prosess som tar kortere tid, og som involverer færre parter.

Plan- og bygningssjefen har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger ikke.

Sak 44/15: Kystveien 684 - 85/30 - flytebrygge - søknad om dispensasjon og rammetillatelse

Vedlegg

Søknad om rammetillatelse.pdf

Uttalelse fra fylkeskommunen.pdf

Uttalelse fra fylkesmannen.pdf

Uttalelse fra Norsk Maritimt Museum.pdf

uttalelse fra Kristiansand Havn.pdf

Arkivsak-dok. 201404455-9
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

**Kystveien 684 - 85/30 - flytebrygge - søknad om dispensasjon og rammetillatelse
Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon og tillatelse til anleggelse av flytebrygge som stikker ti meter ut fra land. Tiltaket er i strid med kommuneplanens begrensning i forhold til størrelse på brygge, da tiltakseiendommen allerede har ca. 60 meter brygge langs eiendommen sin. Området er uregulert, og er i kommuneplanen avsatt som LNFR – område, spredt bolig-, erverv- og fritidsbebyggelse. I tillegg er tiltaket omfattet av pbl § 1-8, og kommuneplanens bestemmelser. Fylkesmannens miljøvernavdeling og fylkeskommunen har uttalt seg negativt til innvilgelse av dispensasjon.

Plan- og bygningssjefen mener at dispensasjonene må avslås da hensynene bak bestemmelsene og lovens formål, blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår i medhold av plan- og bygningsetaten § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel og forbud mot tiltak mv. lang sjø og vassdrag, søknad om dispensasjon og rammetillatelse. Dispensasjonene avslås da hensynene bak bestemmelsene og lovens formål, blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

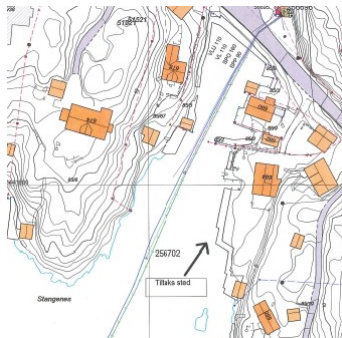
Trykte vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Uttalelse fra fylkeskommunen
- 3 Uttalelse fra fylkesmannen
- 4 Uttalelse fra Norsk Maritimt Museum

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, og ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR – område, spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse. Tiltakseiendommen er også omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø. Sjøarealene er i kommuneplanen avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone.

Kommuneplanens bestemmelser § 7, bokstav d, sier at; «Brygger skal begrenses i størrelse og kaifront skal ikke være lengre enn 8 meter. Arealet skal maksimum være 16m². Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder g brygger tillates ikke gjerder, levegger eller liknende.»

Eksisterende forhold

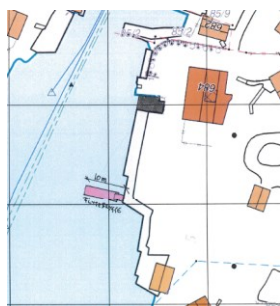
Tiltakseiendommen er etablert 30.10.1965, med navn Solsiden, og har et areal oppgitt til 3.921m² i matrikkelen. Eiendommen er bebygd med enebolig, to garasjer \ anneks og et naust. I tillegg er det etablert bryggearlegg langs hele eiendommen mot sjø.

Historikk

I 2011 ble det omsøkt en molo/bølgebryter med samme plassering som omsøkte flytebrygge. Molo/bølgebryter ble avslått administrativt.

Søknaden

Det søkes om dispensasjon og tillatelse til utlegging av flytebrygge. Brygga er vist på vedlagte situasjonsplan, og det er oppgitt en lengde på 10 meter på flytebrygga. Hvor brei brygga er, er ikke oppgitt.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt fylkesmannens miljøvernavdeling for uttalelse. I sitt svarbrev datert 22.5.2014 konkluderer miljøvernavdelingen med tiltaket etter deres vurdering er i strid med de nasjonale føringene med hensyn til forvaltning av strandsona. De nasjonale føringene skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. På denne bakgrunn fraråder miljøvernavdelingen at det gis dispensasjon for utlegging av omsøkte flytebrygge.

Søknaden har vært oversendt Norsk Maritimt Museum for uttalelse. I sin uttalelse datert 22.12.2014 konkluderer Norsk Maritimt Museum med at tiltaket anser tiltaket til å ha lite potensial for å skade fredete eller vernede kulturminner under vann. De har følgelig ingen merknader til tiltaket.

Søknaden har vært oversendt fylkeskommunen for uttalelse. I sin uttalelse datert 3.6.2014 konkluderer fylkeskommunen med at kommunen anmodes om å følge bestemmelsene til kommuneplanen.

Søknaden har vært oversendt Kristiansand Havn KF for uttalelse. I sin uttalelse datert 26.1.2015 konkluderer Kristiansand Havn med at tiltaket ikke er i konflikt med Havne og Farvannsloven. Det minnes samtidig om at tiltaket er søknadspliktig etter Havne og Farvannsloven § 27, og at slikt vedtak ikke er gitt.

Naturmangfoldloven

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

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke og komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om størrelse på brygger, og plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensyn bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak begrensninger på størrelse brygger

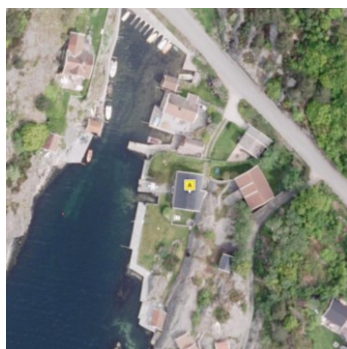
Hensynet bak størrelsesbegrensningen på brygger i kommuneplanens arealdel er ment å ivareta adkomst til eiendommene samtidig som tiltaket ikke skal gi et privatiserende inntrykk. Dette for å sikre at strandsonen og tiliggende sjøarealer, skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, samt pbl § 1-8. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at;

- tiltaket er lite til hinder for ferdsel med båt i bukta
- estetiske kvaliteter er ivaretatt
- tiltaket vil være til stor nytte for tiltakshaver som bølgebryter og båtplass
- ingen naboer har merknader

Vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, første setning, setter et vilkår for innvilgelse av dispensasjon til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke skal bli vesentlig tilsidesatt. I denne saken er det hensynene bak størrelsesbegrensning som er sentralt. Det er redegjort for hensynene i teksten over. Sikring av adkomst til denne eiendommen er ikke avhengig av omsøkte tiltak. Eiendommen har allerede ca. 60 meter brygge langs sjøsiden av eiendommen. I tillegg er eiendommen sikret adkomst fra Kystveien. Adkomst til eiendommen vil på denne måten ikke være et argument som tilsier at tiltaket bør kunne innvilges. Hensynet til allmenn tilgang til arealer innerst i bukta, hvor det blant annet er etablert felles brygge, vil bli redusert ved at det etableres en flytebrygge ute i bukta. Dette fordi flytebrygga vil beslaglegge ti meter fra land hvor bukta er dypest, og dermed har den mest naturlige innseglinga.



Hensynet i kommuneplanen er en felles begrensning for kommunen. Dermed vil et hensyn bak bestemmelsen også være en tilnærmet lik størrelse på bryggene ved private eiendommer. I denne sammenhengen vil estetikken i området og tiltakets estetikk bli vurdert. I denne søknaden ligger det ikke detalj - tegninger på ny brygge, og derfor er det vanskelig og si mye om estetikk. Området er bebygd med mange store brygger, hvor de fleste ligger langs land. Dette fører til at en flytebrygge stikkende ti meter ut fra land, klart vil bli iøynefallende i området. Dermed blir hensynet til likhet på de ulike eiendommene vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsene er også å ivareta at tiltak i området er så godt opplyst som mulig. Dette gjør at kanskje området bør vurderes sammen med et større område for å ivareta flere fellesinteresser. En slik vurdering vil bygge på om tiltaket er opplyst så bredt at andre berørte parter enn direkte tilgrensende naboer, har hatt mulighet til å ivareta sine tarv. Myndigheter har i denne saken hatt anledning til å uttale seg, men det er i forhold til dette tiltaket isolert sett, slik at det ikke er tatt hensyn til en helhetlig vurdering av et større område. Hensynet til en forutsigbarhet i forhold til gjeldende bestemmelser i området, synes og være tilsidesatt.

Ved vurdering av dispensasjon skal det vurderes hvorvidt innvilgelse av dispensasjon vil kunne gi en uheldig dispensasjonspraksis i et område. I denne saken er det ikke noen argumenter i forhold til adkomst til eiendommen som ikke andre kan påberope seg.

Eiendommen har allerede store brygge arealer, og det er ikke terreng på stedet som gjør at saken vanskelig kan sammenliknes med andre. Dermed vil heller ikke behovet for flytebrygge som verken adkomst eller som båtplass, være av avgjørende karakter for innvilgelse av dispensasjon uten at dette kan påberopes av andre. Eiendommen ligger ikke slik til at bølgebryter er mer naturlig her, enn på naboeiendommer.

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-2, fjerde ledd, at kommunen ikke bør dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt. I foreliggende sak foreligger det negative uttalelser fra nevnte myndigheter, noe som tas til inntekt for at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger ikke.

Sak 45/15: Grunnevågkilen - 4/2 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.

Vedlegg

Vedlegg 1. Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune.pdf

Vedlegg 2 Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling.pdf

Vedlegg 3 Plan- og bygningssjefens vedtak datert 05.01.2015.pdf

Vedlegg 4 Klage på vedtak datert 26.01.2015.pdf



Arkivsak-dok. 201409580-16
Saksbehandler Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Grunnevågkilen - 4/2 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.

Sammendrag:

Søknaden om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel og byggeforbud, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (Jfr. PBL 1-8) til å bygge bod og brygge i Grunnevågkilen ble mottatt av kommunen 23.09.2014. Søknaden ble avslått med bakgrunn i at viktige natur- og friluftsinnteresser står sterkt i dette området og hensynet bak reguleringsformålet og byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens vedtak ble påklaget 26.01.2015. Søker mener sjøboden vil bidra til en positiv fortetting i området og at en jordskiftedom fra 1986 ga antydninger om at tomten burde bebygges.

Plan- og bygningssjefen presiserer at jordskifteretten er en privatrettslig instans som ikke kan sette kommunale bestemmelser til side. En fortetting i dette området er etter vårt skjønn ikke positivt.

Klagen bringer ikke frem nye opplysninger i saken. Svært mange grunneiere er i samme situasjon, de eier et stykke land langs sjøen som ikke skal bebygges fordi området er avsatt til LNF-området. En såpass ny plan bør ikke dispenseres fra, da det kan føre til at den mister sin virkningskraft. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF- område i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 05.01.2015.
Klagen fra søker datert 26.01.2015 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommunes regionalavdeling
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling
- 3 Plan- og bygningssjefens vedtak av 05.01.2015
- 4 Klage på vedtaket av 26.01.2015

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket kommer inn kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen. Denne planen ble vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06 2011. Formålet for området er beskrevet som «Viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Kommunedelplanen beskriver

Grunnevollkilen slik:

«Det ubebygde arealet mellom Haraldsodden og Skibbuodden og den innerste delen av Kilen er gitt arealformål LNF-område med retningslinje. Områdene er viktige som ubebygd landskap. Området innerst i Kilen er svært viktig område for biologisk mangfold. En liten bukt

med tilsluttende landskap øst i Hvalbukta er gitt arealformål friområde. Bukta har potensial som badeplass».

Tiltaket er i strid med formål og byggeforbudet i kommunedelplanen for Flekkerøy, I tillegg strider tiltaket mot bygging i 100-metersbeltet, jfr. PBL 1-8.

Eksisterende forhold



Strandsonen mellom Hvalbukta og Haraldsodden har verdi som sammenhengende naturelement.

I landskapsanalysen over Flekkerøya beskrives dette området slik:

«Mellom Haraldsodden og Hvalbukta ligger et urørt sammenhengende parti med bratte svaberg i front og spredt furuskog på flatene i bakkant. Også svaberget som danner en odde ved innløpet til Hvalbukta fremstår i hovedsak som urørt tross enkelte mindre brygger (...). (...)Også det spesielle naturmiljøet innerst i kilen vil være sårbart for inngrep. Det er viktig å bevare de vegetasjonspregede terrengprofil lene langs åskammene på begge sider av kilen. Strandsonen mellom Hvalbukta og Haraldsodden har verdi som sammenhengende naturelement».

Søknaden

Søknad om dispensasjon
mottatt 23.09.2014
omhandler oppføring av bod
og brygge i Grunnevågkilen.
Boden oppgis å ha et BYA
på 15m².

Bryggen viser ingen mål og
det fremkommer ikke av
tegningene om
vindusstørrelser samsvarer
med bestemmelse 3E i
kommunedelplanen for
Flekkeøya:

«Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

Lager/sjøboder skal ikke være
større enn 15 m² bruksareal (BRA)
med maksimum gesimshøyde
3,0 m. De skal ha dør uten vindu,
og ellers ikke mer enn 2 vinduer,
hvert med glassareal inntil 0,5
m². Takvinkel skal være 33-45
grader. Ark, kvist, halvtak og
overbygg tillates ikke».

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt
Fylkesmannens
miljøvern avdeling og Vest-
Agder Fylkeskommunes
regionalavdeling for uttalelse.
Begge avdelingene

vektlegger at arealet på stedet er uberørt og nøye vurdert i en omfattende planprosess.
Kommunedelplanen for Flekkeøya er nylig vedtatt og omsøkt område er avsatt som «viktig
turvegdrag/grøntstruktur der bygge og anleggstrafikk ikke tillates».

Plan- og bygningssjefens vedtak av 05.01.2015

I (revidert) vedtak datert 05.01.2015, ble søknaden avslått med bakgrunn i at viktige natur og
friluftsinnteresser står sterkt i dette området. Hensynene bak arealformålet og byggeforbudet
er i denne saken relativt sammenfallende, hvor formålet er å sikre et sammenhengende og
egenartet skjærgårdslandskap som er lite preget av tekniske inngrep og som er
representativt for sørlandskysten.

Plan- og bygningssjefen mener hensynet bak reguleringsformålet og byggeforbudet i dette
området blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av omsøkt bod/hytte.

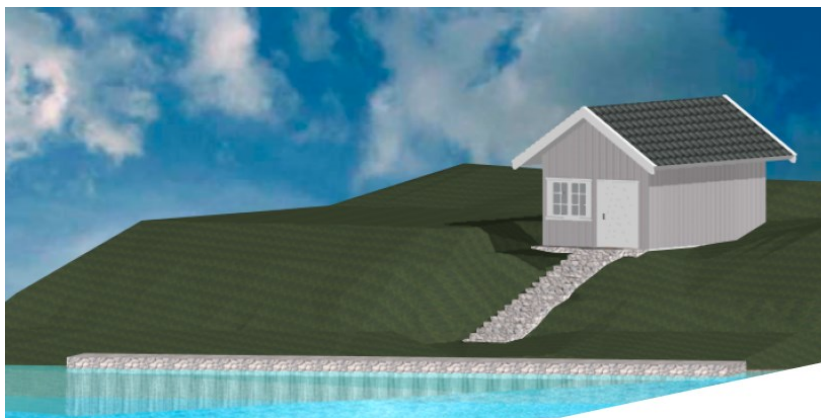
Klagebehandling:

Vedtaket er påklaget i brev mottatt 26.01.2015. Klagefristen ble utsatt fordi vedtaket ble
sendt rett før jul. Plan- og bygningssjefen valgte derfor å gi utsettelse med bakgrunn i at
tiltakshaver og søkere hadde juleferie.

Klagen anses for å være rettidig, samt formriktig, og tas til behandling etter forvaltningsloven
§§ 28-33, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Ansvarlig søker klager på vegne av tiltakshaverne og mener i korte trekk:

- at tomte ikke egner seg til frområde og bading.



- Bygging av omsøkt bod vil bidra til en positiv fortetting i et allerede eksisterende miljø.
- Eiendommen ble opprettet ved en jordskiftesak i 1985 hvor retten den gang anførte at området ikke egnet seg for utmark men hadde potensiale til å bli utnyttet på annen måte og kunne gi verdiøkning i fremtiden. Ut fra dette tolkes at jordskifteretten mente tomte kunne bebygges.
- Det er etablert tursti i bakkant av tomte. Hele øvre del av tomte vil forbli uberørt.
- Eierne bor på Flekkerøy og ønsker bod for oppbevaring av utstyr. Tomten har kjørevei til eiendommen, men ikke parkeringsplass. Parkeringsplass finnes på eiendommen Kjæreveien 32.

Plan- og bygningssjefen mener verneinteressene står svært sterkt i dette området. Oppføring av bod og brygge vil gi sterke signaler til andre tomteeiere i samme situasjon og gi føringer som kan få konsekvenser for hele kystlinjen. Boden og bryggen vil bli svært synlig fra sjøen og føre til at området oppfattes som privat. Plan- og bygningssjefen er uenig med søkeren i at en sjøbod vil bidra til en positiv fortetting i et såpass uberørt område.

Jordskifteretten er en privatrettslig instans som ikke kan sette kommunale bestemmelser til side. Svært mange grunneiere er i samme situasjon, de eier et stykke land langs sjøen som ikke skal bebygges fordi området er avsatt til LNF-området.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Kommunedelplanen ble vedtatt i 2011. En såpass ny plan bør ikke dispenseres fra, da det kan føre til at den mister sin virkningskraft. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-område i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser.

På tross av sterkt politisk fokus de siste årene, har andelen strandsoneareal som ligger nærmere enn 50 meter fra en bygning (byggningsnært strandsoneareal) blitt fordoblet på landsbasis i perioden 2000-2012. Fra 8,3 prosent i 2000 til 16,7 prosent i starten av 2011. Tilgjengelig strandsone krymper i hele landet.

Plan- og bygningssjefen har forståelse for eiernes ønske, men en tillatelse til omsøkt vil gi svært uheldige føringer da denne situasjonen omfatter mange. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som kan føre til at plan- bygg og oppmålingsetaten omgjør sitt vedtak.

Sak 46/15: Grunnevågkilen - 4/11 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.

Vedlegg

Vedlegg 1. Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune.pdf

Vedlegg 2 Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling.pdf

Vedlegg 3 Plan- og bygningssjefens vedtak datert 18.12.2014.pdf

Vedlegg 4 Klage på vedtak datert 26.01.2015.pdf



Arkivsak-dok. 201409587-14
Saksbehandler Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Grunnevågkilen - 4/11 - Klage på kommunens avslag om oppføring av bod og brygge.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel og byggeforbud, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (Jfr. PBL § 1-8). til å oppføre bod og brygge i Grunnevågkilen. Søknaden ble avslått i vedtak datert 18.12.2014, fordi viktige natur- og friluftsinnteresser står sterkt i dette området og hensynet bak reguleringsformålet og byggeforbudet blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens vedtak ble påklaget 26.01.2015. Søker mener området ikke egner seg til friområde og at sterke familierelasjoner til stedet bør tillegges vekt. Det vises og til at søkerens bestefar hadde tilsvarende skibbu oppført på dette stedet. Det fremgår imidlertid ikke av søkerens dokumentasjon når denne boden var oppført og når den ble revet. I kommunens weblager har vi funnet dokumentasjon på at boden ikke eksisterte i februar 2001.

Etter vårt skjønn vil mange kunne påberope seg tilsvarende rettferdighetsprinsipp. Det har sannsynligvis stått oppført mange boder langs kysten som ved følge av tidens tann og mangel på vedlikehold har forsvunnet. Familierelasjon og tilknytning er forhold som også gjelder mange andre og derfor vil gi sterke føringer.

Klagen bringer ikke frem nye opplysninger i saken. Svært mange grunneiere er i samme situasjon, de eier et stykke land langs sjøen som ikke skal bebygges fordi området er avsatt til LNF-området. En såpass ny plan bør ikke dispenseres fra, da det kan føre til at den mister sin virkningskraft. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF- område i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.12.2014.
Klagen fra søker datert 26.01.2015 tas ikke til følge. Saken oversendes
fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommunes regionalavdeling
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling
- 3 Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.12.2014
- 4 Klage på vedtaket av 26.01.2015

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket kommer inn kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen. Denne planen ble vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06 2011. Formålet for området er beskrevet som «Viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Kommunedelplanen beskriver Grunnevågkilen slik:

«Det ubebygde arealet mellom Haraldsodden og Skibbuodden og den innerste delen av Kilen er gitt arealformål LNF-område med retningslinje. Områdene er viktige som ubebygd landskap. Området innerst i Kilen er svært viktig område for biologisk mangfold. En liten bukt

med tilsluttende landskap øst i Hvalbukta er gitt arealformål friområde. Bukta har potensial som badeplass».

Tiltaket er i strid med formål og byggeforbudet i kommunedelplanen for Flekkerøy, I tillegg strider tiltaket mot bygging i 100-metersbeltet, jfr. PBL 1-8.

Eksisterende forhold



Strandsonen mellom Hvalbukta og Haraldsodden har verdi som sammenhengende naturelement.

I landskapsanalysen over Flekkerøya beskrives dette området slik:

«Mellom Haraldsodden og Hvalbukta ligger et urørt sammenhengende parti med bratte svaberg i front og spredt furuskog på flatene i bakkant. Også svaberget som danner en odde ved innløpet til Hvalbukta fremstår i hovedsak som urørt tross enkelte mindre brygger (...). (...)Også det spesielle naturmiljøet innerst i kilen vil være sårbart for inngrep. Det er viktig å bevare de vegetasjonspregede terrengprofilene langs åskammene på begge sider av kilen. Strandsonen mellom Hvalbukta og Haraldsodden har verdi som sammenhengende naturelement».

Søknaden

Søknad om dispensasjon mottatt 23.09.2014 omhandler oppføring av bod og brygge i Grunnevågkilen. Bodens oppgis å ha et BYA på 15m².

Bryggens mål er fastsatt til 8m x 2m. Det fremkommer ikke av tegningene om vindusstørrelser samsvarer med bestemmelse 3E i kommunedelplanen for Flekkerøya:

«Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke».

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Vest-Agder Fylkeskommunes regionalavdeling for uttalelse. Begge avdelingene vektlegger at arealet på stedet er uberørt og nøye vurdert i en omfattende planprosess. Kommunedelplanen for Flekkerøya er nylig vedtatt og omsøkt område er avsatt som «viktig turvegdrag/grøntstruktur der bygge og anleggstrafikk ikke tillates».

Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.12.2014

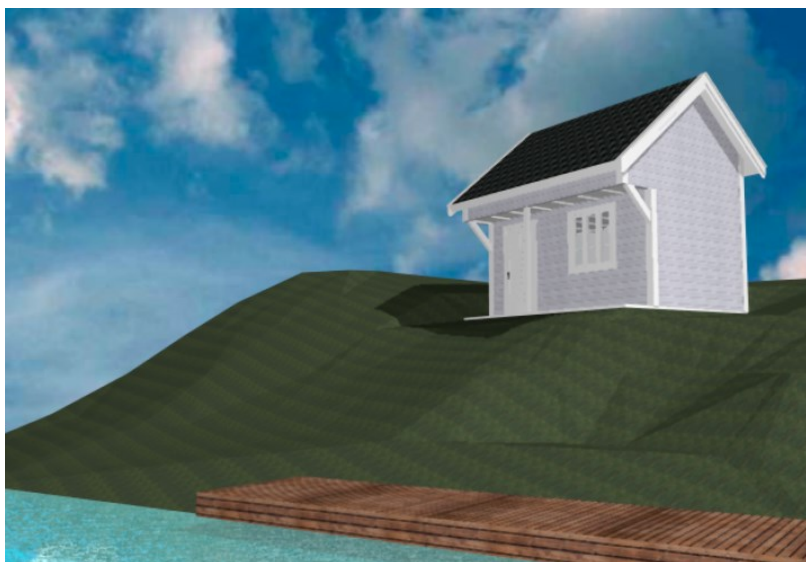
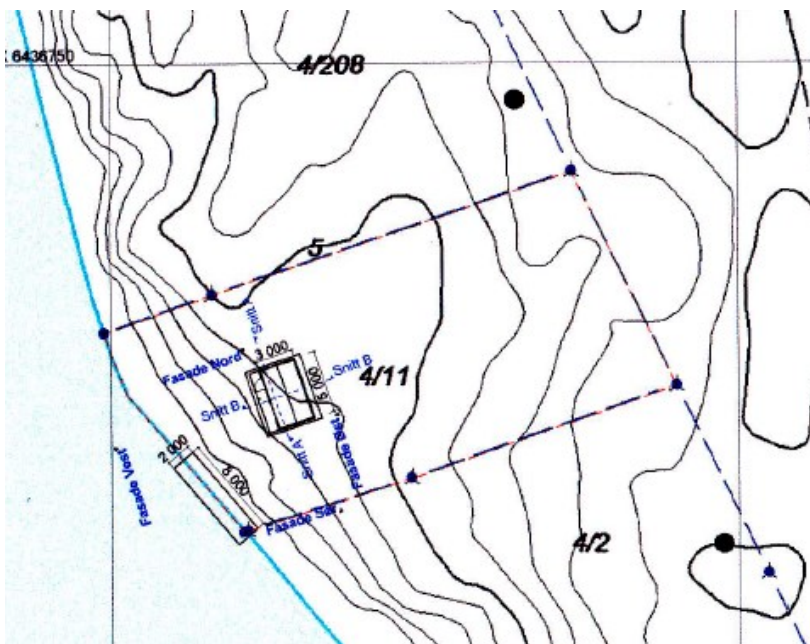
I vedtak datert 18.12.2014, ble søknaden avslått med bakgrunn i at viktige natur og friluftsinnteresser står sterkt i dette området. Hensynene bak arealformålet og byggeforbudet er i denne saken relativt sammenfallende, hvor formålet er å sikre et sammenhengende og egenartet skjærgårdslandskap som er lite preget av tekniske inngrep og som er representativt for sørlandskysten.

Plan- og bygningssjefen mener hensynet bak reguleringsformålet og byggeforbudet i dette området blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av omsøkt bod/hytte.

Klagebehandling:

Vedtaket er påklaget i brev mottatt 26.01.2015. Klagefristen ble utsatt fordi vedtaket ble sendt rett før jul. Plan- og bygningssjefen valgte derfor å gi utsettelse med bakgrunn i at tiltakshaver og søker hadde juleferie.

Klagen anses for å være rettidig, samt formriktig, og tas til behandling etter forvaltningsloven §§ 28-33, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

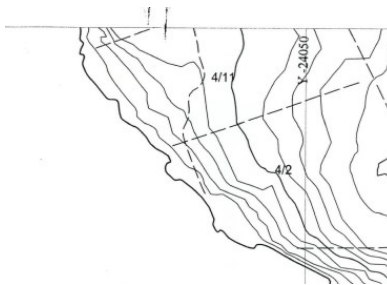


Ansvarlig søker klager på vegne av tiltakshaverne og mener i korte trekk:

- Eiendommen ble opprettet ved en jordskiftesak i 1985 hvor retten den gang anførte at området ikke egnet seg for utmark men hadde potensiale til å bli utnyttet på annen måte og kunne gi verdiøkning i fremtiden. Ut fra dette tolkes at jordskifteretten mente tomte kunne bebygges.
- Det er etablert tursti i bakkant av tomte. Hele øvre del av tomte vil forbli uberørt.
- Tomten har tidligere vært bebyggt og bua var en av de opprinnelige skibbuene i området, og det står fremdeles en utedo der. Søkerne mener det er ulogisk at kommunen ønsker å beholde deres eiendom som «friareal» for allmennheten, når det noen hundre meter lengre ute i bukta er sammenhengende kilometervis med vakre ubebygde bukter, turområder og naturlige badeplasser på områder som tidligere har vært eid av militæret.
- Det som på kartet ser ut som ei strand er i realiteten ei «sølebukt» som i hvert fall ikke egner seg til bading og heller aldri har vært brukt.
- Familien kommer fra en Flekkerøyfamilie med lange fisketradisjoner. I likhet med andre medeiere i Kjære fellesskog, trenger de også en uthavn. Det oppleves urettferdig å få avslag fordi de ikke har vært raskt ute med å søke eller ta seg til rette med å sette opp hytter og sjøbuer. Omsøkt sjøbu er kopi av deres bestefars gamle sjøbu og lenger inne i bukta er det gitt tillatelse til både hytter og sjøbuer av helt andre dimensjoner og utforminger.

Plan- og bygningssjefen mener verneinteressene står svært sterkt i dette området. Oppføring av bod og brygge vil gi sterke signaler til andre tomteeiere i samme situasjon og gi føringer som kan få konsekvenser for hele kystlinjen. Boden og bryggen vil bli svært synlig fra sjøen og føre til at området oppfattes som privat.

Jordskifteretten er en privatrettslig instans som ikke kan sette kommunale bestemmelser til side. Svært mange grunneiere er i samme situasjon, de eier et stykke land langs sjøen som ikke skal bebygges fordi området er avsatt til LNF-området.



Tiltakshaver mener de bør få tillatelse til å føre opp en sjøbod tilsvarende den deres bestefar hadde. Det fremgår imidlertid ikke av søkerens dokumentasjon når denne boden var oppført og når den ble revet. I kommunens weblager har vi funnet

dokumentasjon på at boden ikke eksisterte i februar 2001. Etter vårt skjønn vil mange kunne påberope seg tilsvarende rettferdighetsprinsipp siden det sannsynligvis har stått mange sjøboder langs kysten som har forsvunnet som følge av tidens tann og manglende vedlikehold. Familierelasjon og tilknytning er forhold som gjelder svært mange nordmenn og derfor gir sterke føringer.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Kommunedelplanen ble vedtatt i 2011. En såpass ny plan bør ikke dispenseres fra, da det kan føre til at den mister sin virkningskraft. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNF-område i kommuneplanen, har kommunen valgt å sette hensynet til de ulike allmenne interessene foran private interesser.

På tross av sterkt politisk fokus de siste årene, har andelen strandsoneareal som ligger nærmere enn 50 meter fra en bygning (byggningsnært strandsoneareal) blitt fordoblet på landsbasis i perioden 2000-2012. Fra 8,3 prosent i 2000 til 16,7 prosent i starten av 2011. Tilgjengelig strandsone krymper i hele landet.

Plan- og bygningssjefen har forståelse for eiernes ønske, men en tillatelse til omsøkt vil gi svært uheldige føringer da denne situasjonen omfatter mange. Det fremkommer ingen nye momenter i klagen som kan føre til at plan- bygg og oppmålingsetaten omgjør sitt vedtak.

Sak 47/15: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.02.2015

Vedlegg

Mindre endring av reguleringsplan for Hommeren - varsel

Rv 9 Strai - detaljregulering - begrenset høring

Oversender avvisningsvedtak for endelig avgjørelse



Arkivsak-dok. 201500002-4
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
12.02.2015

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 12.02.2015

- 16/15 Varsel om mindre endring av reguleringsplan / detaljregulering for Hommeren, vedtatt 17.12.76. Trykt vedlegg.
- 17/15 Kom med merknader til forslaget til detaljregulering for RV 9 Strai – begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 06.01.2015. Trykt vedlegg.
- 18/15 Jaktoddveien 17 – oversender avvisningsvedtak for endelig avgjørelse. Plan- og bygningssjefens skriv 27.01.2015. Trykt vedlegg.
- 19/15 Utvidet planområde, varsel om igangsetting av detaljregulering dvergsnes delfelt B5 i Kristiansand. Skriv fra Vianova datert 22.01.2015.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær