

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 10-01-2013

Møtedato Torsdag d. 10. januar 2013 kl. 10:20

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.12.2012.....	3
Travparken - felt F/K 16, T 1 mfl - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling.....	5
Kongshavn Øst. Reguleringsplan. Sluttbehandling.....	19
Eidsbukta småbåthavn. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	34
Bosmyrveien 17, søknad om oppføring av tilbygg, ny(e) boenheter.....	43
Brøvig Gnr. 8 Bnr. 297 - klage på avslag på bod/lager - ny behandling.....	50
Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - søknad om forlenget dispensasjon.....	52
25/1, Stølen, Mosby. Søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt.....	56
Alsviga 11 - søknad om dispensasjon fra plankrav.....	62
Nedre Hånes 25 - 63/1 - søknad om dispensasjon for bruksendring i landbruksområdet.....	68
Kårholmsveien 116 - 1/825 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og reguleringsbestemmel	73
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013.....	80
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013.....	82

Sak 1/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.12.2012

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.12.12



Dato: 18.12.2012
Saksnr.: 201200006-100
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.12.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 13.12.2012

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 2/13: Travparken - felt F/K 16, T 1 mfl - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

3. Planbeskrivelse, sist datert 14.05.2012 med ROS-analyse
2. Bestemmelser, sist datert 17.12.2012
1. Plankart. sist datert 18.12.2012



Dato: 18.12.2012
Saksnr.: 200804267-45
Arkivkode O: PLAN: 1199
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
10.01.2013
16.01.2013

Travparken - felt F/K 16, T 1 mfl - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planområdet er lokalisert ved travparken og omfatter en videreutvikling av området rundt dagens travpark som er nærmeste nabo til Dyreparken beliggende sør for E 18.

Planen legger til rette for et hotell i sørvest med inntil 300 rom hvor bygget kan bli opptil 8 etasjer med en samlet BRA på 20650 m². Hvorav 2000 m² er avsatt til kontor og 500 m² til forretning. Dagens travparkbygg kan bygges på inntil en etasje med total BRA på 6000 m², hvorav 1000 m² kan være kontor. I nordøst er det lagt til rette for et bygg på inntil 12500 m² hvor formålene er hotell/privat tjenesteyting/ næring, hvor hotell kan utgjøre 7500 m² og 5000 m² kan være privat tjenesteyting. Videre legger planen til rette for at travparken kan utvikles med utvidelse av parkeringsareal på indre bane, samt at den store parkeringsplassen i nordvest blir oppdelt og bedre utnyttet. Det kan også tilrettelegges for parkering i 2 plan på denne plassen. Videre legger planen til rette for at Epona ryttersenter kan videreutvikles noe. Ny atkomst inn til Sørlandsparken Øst er regulert inn med busstrase samt gang/sykkelvei.

Området tåler en høyere utnyttelse og kan med de nye tiltakene få en bedre sambruk med travparkens anlegg. Parkeringsanlegget kan bli bedre utnyttet ved at hotellene også benytter deler av parkeringsanlegget, men det vil medføre at Dyreparken trenger noen alternativer til parkering i høysesong. Planen legger til rette for parkeringsanlegg i 2 plan, men det er usikkert om det er økonomi til å gjennomføre dette tiltaket.

Planen hjemler et bygg på 32 meter noe som kan bety et bygg i 10 etasjer med en samlet BRA på 20650 m². Området kan tåle denne bebyggelsen da det er lite naboarealer som blir berørt og det er store åpne arealer som trenger å få klarere definisjoner.

Hotellkapasiteten i Kristiansand har styrket seg betraktelig siden denne planen startet opp med nye hoteller i byen som Aquarama og Ernst hotellet. Samtidig har Dyreparken styrket sitt konsept med Abra Havn som "overnattingsby" lokalt i dette området. Det er usikkerhet omkring om det er riktig å tilrettelegge for enda mer hotell i området som ligger så langt fra byen, og om Dyreparken kunder også har enda større behov for overnatting. Busstrase til Sørlandsparken Øst har vært mye diskutert og planen viser nå en to - feltsvei som bare er tenkt for kollektivtrafikk og gangs/sykkelvei. Erfaring fra Sørlandsparken tilsier at det bør sikres en mulighet for kollektivvei fra sørvest. Plan - og bygningsetaten mener områdets arrondering med parkeringsplasser og ny atkomstvei burde ha kommet på plass samtidig med ny bebyggelse, samtidig er det vanskeligere å komme inn i etterkant å kreve veien opparbeidet med en befestet bruk av området til parkering.

Parkeringsanlegget mot E 18 blir i planforslaget bedre utnyttet som et flerbruksanlegg, hvor enda flere parter skal utnytte dette parkeringsområde. For Dyreparken vil deres tilbud bli svekket og medføre at de kanskje må realisere parkeringsanlegg innenfor eget område. Fylkesmannen har hatt innsigelse til privat tjenesteyting, men med en presisering av underformål *lekeland* er dette i tråd med områdets profil som fylkesmannen har akseptert. Teknisk direktørs anbefaler planforlaget vedtatt med tilleggsvedtak om rekkefølgekrav til O_v2 .

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Travparken - felt F/K 16, T 1 m.fl. sist datert 18.12.2012, med bestemmelser sist datert 17.12.2012.
2. Nytt pkt i bestemmelsene: Før det kan gis brukstillatelse til nye bygg innenfor K1 – K3, skal o_V2 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 18.12.2012
2. Bestemmelser, sist datert 17.12.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.05.2012 mer ROS - analyse

Utrykte vedlegg

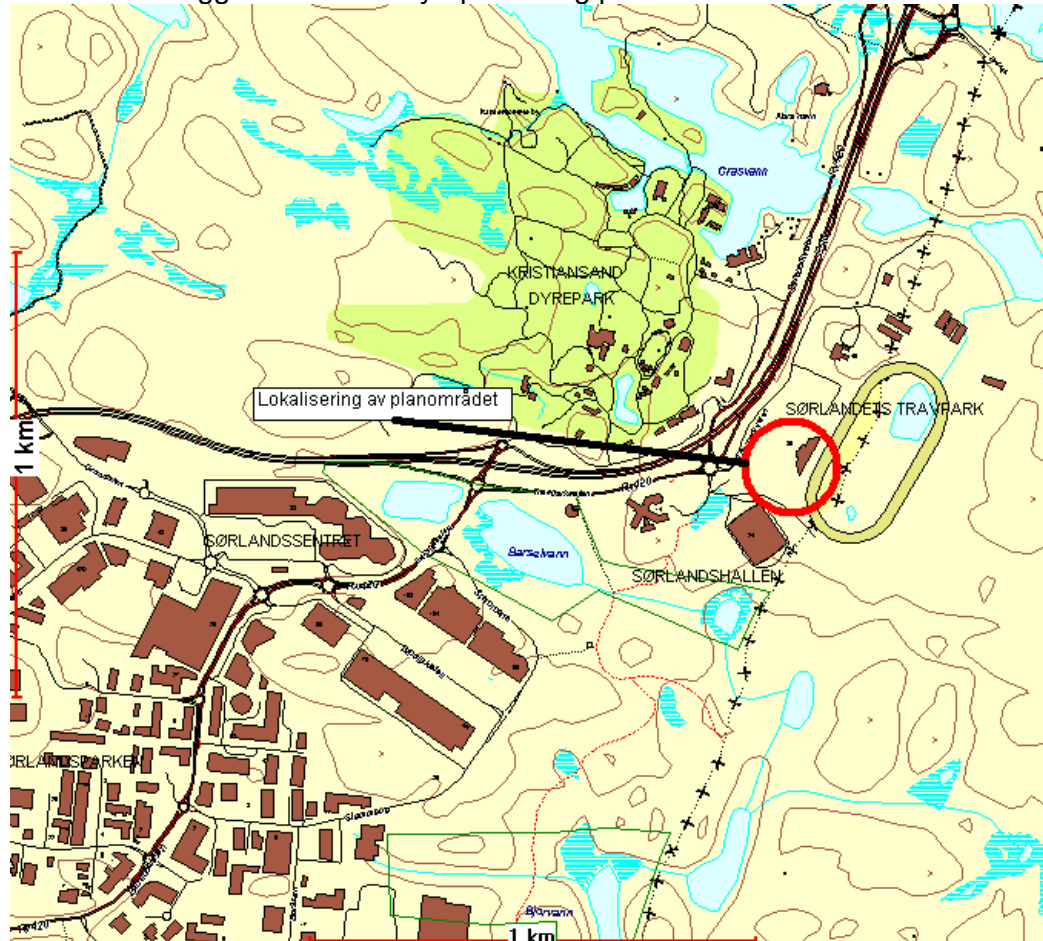
1. Markedsanalyse av hotellmarkedet i Kristiansand regionen
2. Kapasitetsanalyse trafikk for kollektivtrase
3. Notat – Travparken. Vurderinger i forhold til sulfid i konsekvensrapport

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll Norge fremmer på vegne av Travparken Eiendom og Sørlandets Travpark, samt EPONA ryttersenter detaljreguleringsplan for Travparkområdet i Kristiansand og Lillesand kommune. Bakgrunnen for planen er bl.a. å legge til rette for at hestesportmiljøet får muligheter til å utvikle seg videre i området. Samtidig er det et mål å utnytte kapasiteten til området bedre i sambruk med nye virksomheter, slik at området er i aktivitet i større deler av året.

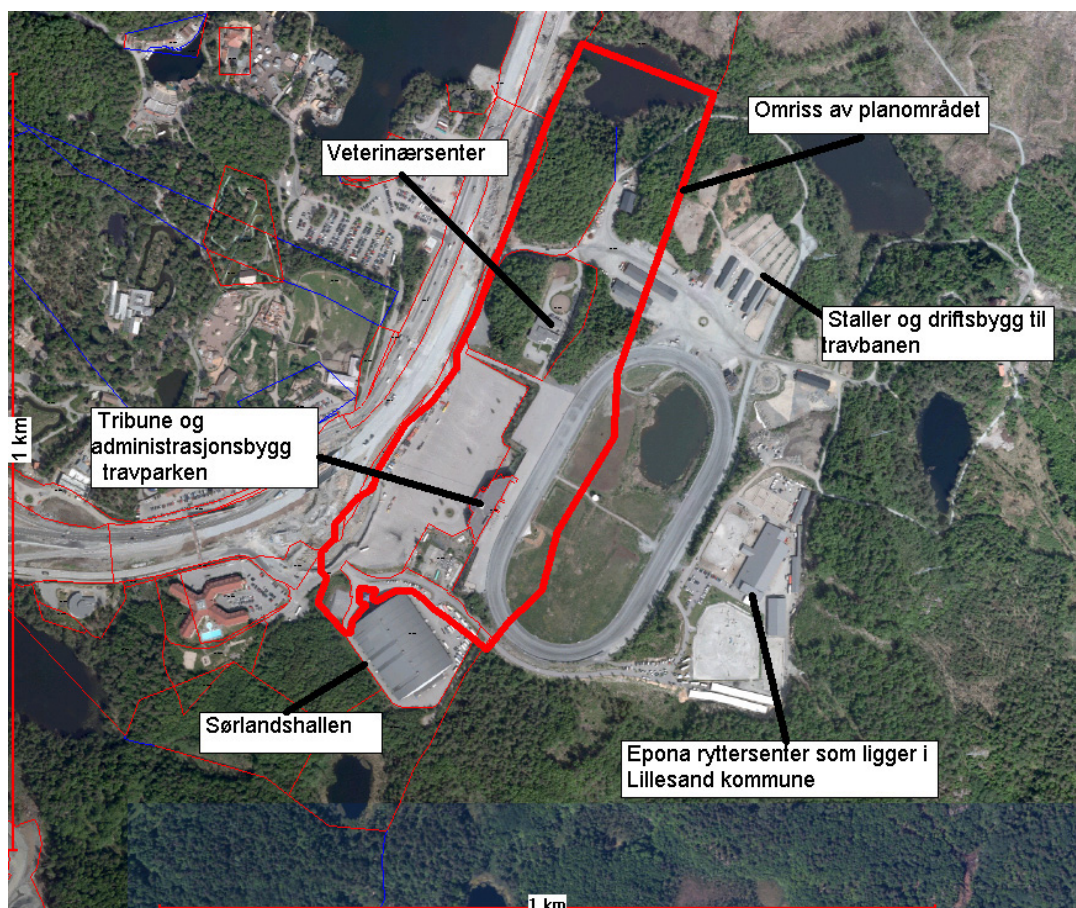
Dagens situasjon

Planområdet ligger sørøst for Dyreparken og på sørsiden av E 18.



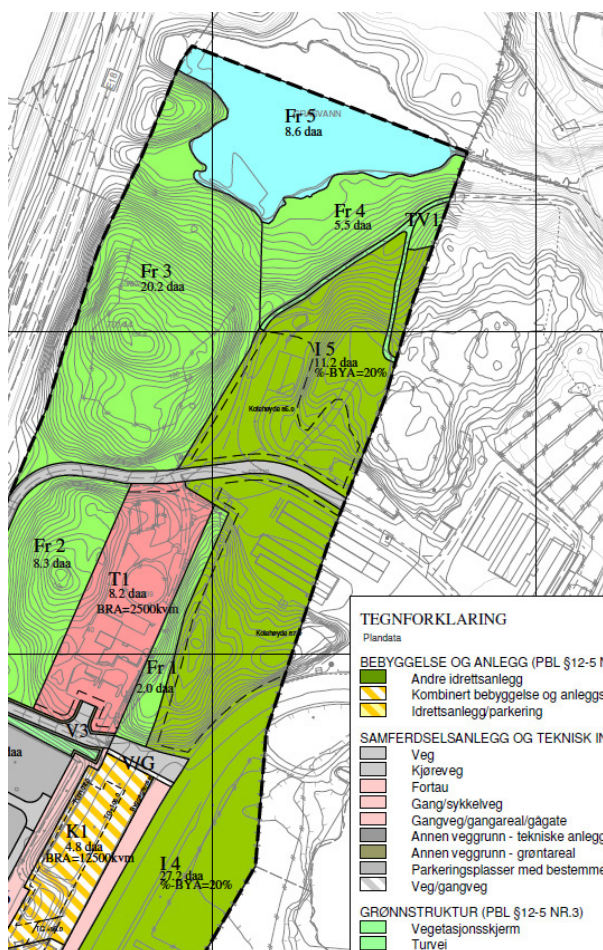
Oversiktskart

I dag er det et administrasjonsbygg, med tribuner til Travparken innenfor planområdet. EPONA ryttersenter har atkomst fra Kristiansand kommune på østsiden av Sørlandshallen. I nord ligger et veterinærsenter samt staller til travbanen. Foran administrasjonsbygget til travparken ligger en stor parkeringsplass som benyttes av Dyreparken ved dager med stort behov for parkering (se utsnitt av ortofoto under).



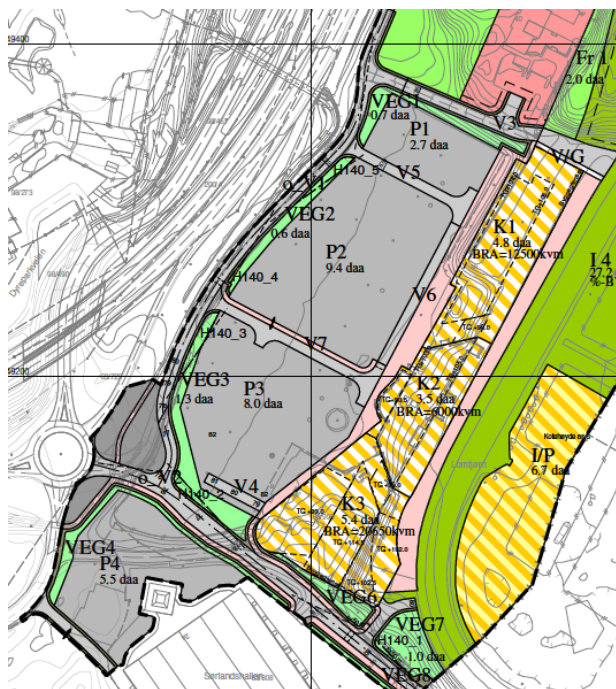
Situasjonskart

Planens innhold



Utsnitt av forslag til plan i nord.

I nord innenfor I 5 og I 4 kan eksisterende travbane utvikles og særlig innenfor I 4 i nord kan kolle sprenges ned for å etablere ny bebyggelse/driftsarealer for travbanen. Området T1 er avsatt til dagens veterinærseier.



Utsnitt av forslag til plan fra sør

- Byggeområde K1 hjemler hotell hvor det tenkes etablert 100 hotellrom med en utnyttelse på inntil 7500 m². Inntil 5000 m² kan nyttes til privat tjenesteyting med attraksjonsbasert næring.
- Byggeområde K2 hjemler Travpark/bevertning/kontor på inntil 6000m², hvorav 1000m² kan nyttes til kontor. Høyde på bebyggelsen kan være opp til 23 meter
- Byggeområde K3 hjemler hotell, forretning og kontor. Hotell kan bygges ut med inntil 20650 m², men planen åpner for inntil 500 m² forretning og 2000 m² kontor. Byggehøyden på dette området kan være opptil 32,5 meter høyt.
- Innen for I/P som er indre bane av travbanen kan det etableres parkering eller idrett.
- Innenfor P1 –P3 kan det etableres parkeringsanlegg i 2 etasjer. Området vil bli mer oppdelt og bedre tilrettelagt for gående enn det er i dag. Innenfor P3 kan det etableres rampe for nedkjøring til parkeringskjeller. Samtidig skal grøntskjerm mot E - 18 opparbeides for å dempe inntrykket av det store parkeringsanlegget. P 4 er parkeringsanlegget foran Sørlandshallen som får ny atkomst fra sørvest med en ny arrondering av parkeringsanlegget i mot nord.



Illustrasjon av ny bebyggelse ved travparken

PLANPROSESSEN

Detaljreguleringen utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning da tiltakene planen legger til rette for samsvarer til ett eller flere av oppfangskriteriene i nevnte forskrift. Planforslaget med konsekvensutredning har oppfylt kravene til utredning i følge vedtatt planprogram.

Gjeldende planer

- Regionalplan for Kristiansandsregionen

I Regionalplanen for Kristiansandsregionen som er vedtatt i juni 2011 er Sørlandsparken definert som regional handelspark. For Sørlandsparken vest skal det ikke tillates mer detaljhandel enn det som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner. De 500 m² som er hjemlet i planforslaget er i tråd med gjeldende reg.plan for området.

- Kommuneplan

Området vises som nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, samt nåværende idrettsanlegg.

Området ligger delvis innenfor nedslagsfeltet for Ånavassdraget, og ligger innenfor område hvor det er stor risiko for sulfidholdige bergarter. Det er i bestemmelsene § 3.11 satt krav til dokumentasjon ved eventuell berøring med sulfidholdige masser og eventuelle tiltak skal ivaretas på en forsvarlig måte.

- Reg.planer

Reguleringsplan for Sørlandsparken, vedtatt av bystyret 22.06.05, endret ihht. til bystyrets vedtak sist 05.12.05. Planen hjemler forretning/kontor, travbane og allmenntilgjengelig formål samt parkering.

Reguleringsplan for Sørlandsparken F/K-16 vedtatt i bystyret 13.2.08. Denne planen detaljerer området ved travbanens administrasjonsbygg samt område vest for dette hvor det hjemles hotell.

Reguleringsplan for nordre del av Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune, vedtatt i bystyret 15.10.08. Denne planen er tatt med i oversikten da den har rekkefølgebestemmelser om regulering av kollektivtrase.

Tidligere saksgang

For Sørlandsparken Øst er det i reg.planen for IKEA satt rekkefølgebestemmelser om at busstrase mot vest i Kristiansand kommune skal være ferdig regulert, før nye tiltak kan igangsettes.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.08 – 21.09.2012. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 28.09.2012.

- Planforslagets formål er slik de kan se i tråd med reguleringsplanen, med unntak av at det åpnes for privat tjenesteyting i området T1 og K1. Det går ikke fram av planen hvilke type tjenesteyting man tenker seg. Generelt bør det ikke åpnes for tjenesteyting i Sørlandsparken, som fra kommunens side er planlagt å skulle fungere som avlastningssenter for handel og næring. Tjenesteyting i dette området vil utarme Kvadraturen og bydelssentrene, og i denne sammenheng legge til rette for økt biltrafikk. Fylkesmannen er også kjent med kommunens meklings av 27.09.2012 hvor kommunen har forpliktet seg til å endre vedtatte planer i Sørlandsparken slik at tjenesteyting ikke lokaliseres utenfor områder som ble regulert til dette formålet i 2005. Dersom planen ikke endres i forhold til dette fremmes **innsigelse** til områdene T1 og K1.
- Planforslaget åpner for kontorformål, men i kommuneplanens retningslinjer legges det opp til at kontorarbeidsplasser skal plasseres nær sentrum, i kvadraturen og i bydelssentrene. Dersom disse retningslinjene ikke overholdes vil det være få alternative måter å justere dette på. Fylkesmannen råder kommunen til å ta ut vesentlig deler av kontorformål av planen.
- Tilrettelegging for kollektivtransport i Sørlandsparken er viktig for å få opp et attraktivt alternativ til bilkjøring. Det er viktig at kommunen sikrer at foreliggende reguleringsforslag ikke blokkerer for en fremtidig kollektivtrase`.
- Sulfidholdig masser er påvist i området og de erfaringer man etter hvert har fått av dette tilsier at det ikke bør sprenges i områder der det er påvist sulfid. Fylkesmannen råder kommunen til å innarbeide i bestemmelsene at i områder der man konstaterer sulfid skal sprenging ikke forekomme. Dette synspunktet underbygges også av naturmangfoldlovens føre var prinsipper.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det er avholdt møte med fylkesmannen den 25.10 hvor det er forelagt en forklaring for tjenesteyting i området T1 som i dag er veterinærsenter. Dette er tenkt videreført i planen, og er nå presisert mer detaljert slik at formålet stemmer bedre med tiltaket. Fylkesmannen har med bakgrunn i ovennevnte trukket innsigelsen på dette pkt. For området K1 er bestemmelsene også presisert bedre og de bygger opp under virksomhet som er etablert i område i dag med underholdningsbasert næring/idrett. Fylkesmannen har trukket innsigelsen også på dette pkt.*
- *Kontorformål i området er tenkt benyttet i hovedsak til de virksomheter som er etablert der, samtidig er andelen kontor lavere enn det som gjelder for Sørlandsparken for øvrig (maksimum 25 %).*
- *Rekkefølgebestemmelse til kollektivtrase` er det ikke kommet til enighet om i prosessen, og plan og – bygningsetaten har valgt å innstille på dette da realiseringen av denne veien bør komme som en del av den totale infrastrukturen som må på plass.*
- *Det er stilt krav til miljøplan som skal godkjennes av fylkesmannen for områder som kan komme i berøring med sulfidholdige masser. Ved eventuelle forekomster av sulfid bør særlig område I4 kunne unngå for store inngrep da det er mulig å finne erstatningsarealer.*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.09.2012

- Det er positivt at det nå tilrettelegges for gang – og sykkelvei og busstrase til Sørlandsparken øst. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at det bør settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastrukturen i området før en åpner for videre utbygging.

- Hotellet i sør blir liggende 3 meter fra eksisterende vei. Dette vil gi utfordring mhp. blant annet trafikk og framkommelighet til hotellets fasade. Fylkeskommunen vil anbefale at avstanden økes ved at byggegrensen trekkes bort fra formålsgrensen. Videre bør det vurderes om det bør settes krav til arkitektkonkurranse for bygget.
- Det er åpnet for privat tjenesteyting i planen, og fylkeskommunen forstår det slik at kommunen regulerer eksisterende dyreklinikk. Videre har fylkeskommunen akseptert etablering av "hoppeland", men forutsetter at det ikke åpnes for ytterligere tilbud.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Plan – og bygningsetaten mener en så stor utbygging hvor det kreves ny opparbeidelse av parkeringsanlegget foran travparken, bør sees i sammenheng med ny kollektivtrase til Sørlandsparken øst. Samtidig er det erfaringsmessig vanskeligere å komme i etterkant hvor alle utbyggingshjemmler er bygd ut og kreve et slikt tiltak realisert.*
- *Avstanden til nærmeste vei blir ca 5, 5 meter med ny vei, mens fortau kommer nærmere. Avstanden har vært vurdert tilstrekkelig, men det er viktig å stille rekkefølgekrav til at ny vei kommer på plass før byggetiltak slik at dagens vei som ligger bare 3 meter fra blir flyttet. Det er ikke stilt krav til arkitektkonkurranse, da det er tiltro til at prosjektet kan finne sin form uten dette.*
- *Det er regulert til tjenesteyting innenfor de rammer som fylkeskommunen i sin tid uttalte seg om. Fylkesmannen har trukket sin innsigelse fra samme formål med de spesifiseringene som er foretatt.*

Statens Vegvesen, brev datert 19.09.2012

- Statens vegvesen støtter kommunens vurdering om at det bør stilles rekkefølgekrav til ferdigstillelse av O_V2, del av fremtidig busstrase med gang – og sykkelvei.
- De er positive til at det foreslås beplantning langs V5 og V6 slik at eksponering mot E 18 dempes.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Angående rekkefølgebestemmelse til offentlig vei, se kommentar over.*

Aust – Agder fylkeskommune, brev datert 28.08.2012

- Fylkeskommunen anbefaler at det utarbeides en detaljreguleringsplan for hele travparkenområdet, også den delen som ligger i Lillesand kommune. Alternativt bør det vurderes om området bør innarbeides i områdeplanen for Sørlandsparken øst.
- Fylkeskommunen er enig med kommunen i at det bør stilles rekkefølgekrav til veien i denne detaljreguleringsplanen, da det er svært viktig for Sørlandsparken og for kollektivtrafikken at denne veien blir bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Plan – og bygningsetaten har ved høringen for områdeplan for Sørlandsparken øst anbefalt at kollektiv trasse` blir innarbeidet for områdeplanen da denne delvis også lå i detaljreguleringsplanen for Travparken i Lillesand kommune. Det er klart en fordel om det bare er to planer for dette området som ligger innenfor to kommuner.*
- *Viser til svar over for kommentar av kollektivtrasse`.*

Endringer etter offentlig ettersyn

Bestemmelsene pkt er tilføyd/endret:

2.1.2 I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for kompensierende tiltak til brannsikkerhet for å ivareta differansen mellom reell beregnet innsatstid og krav til innsatstid (dette for å ivareta tilstrekkelig brannvannsforsyning)

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, –

Næringsbebyggelse/idrettsanlegg/privat tjenesteyting, K1

Det tillates etablert hotell, idrettsanlegg og annen privat tjenesteyting som lekeland innenfor formålskombinasjonen. (presisering av tjenesteyting)

3.4 Privat tjenesteyting, T1

Området skal brukes til veterinær/dyreklinikk (presisering av tjenesteyting)

3.10.2 Følgende parkeringsdekning skal gjelde for sykkel:

Det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA kontor.

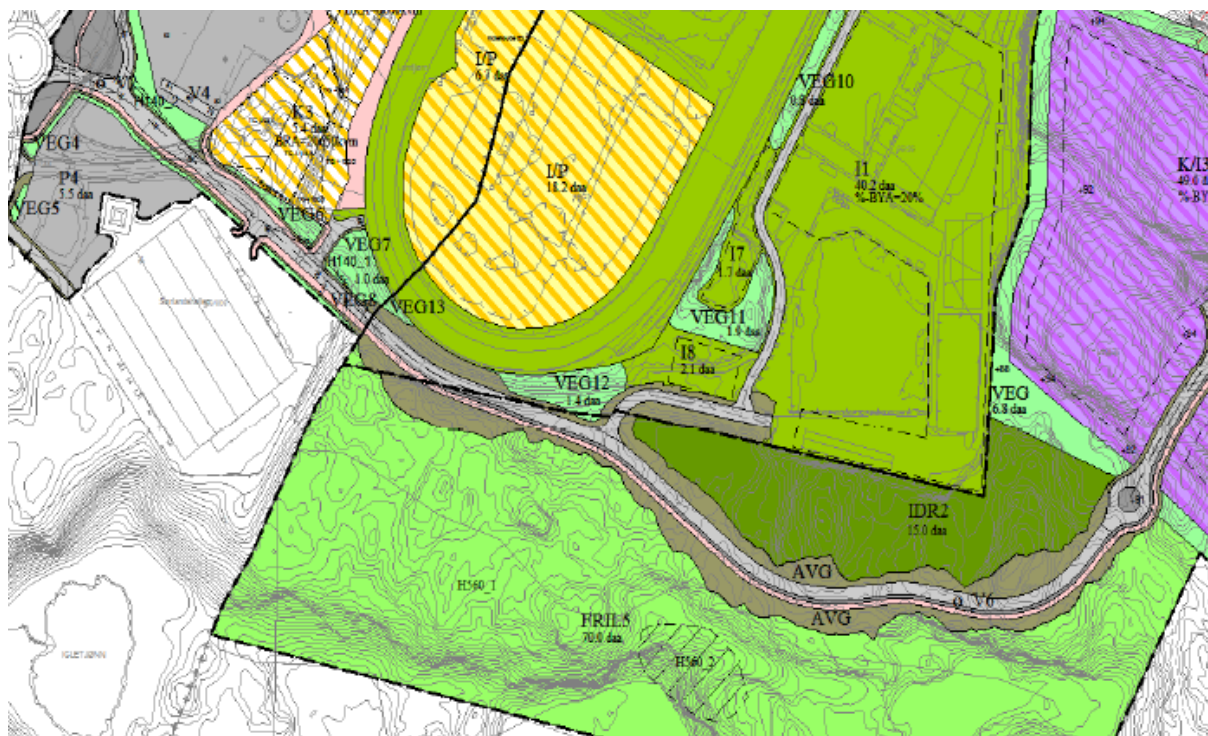
Det skal etableres 0,5 sykkelparkering pr. 100 m² BRA forretning.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa øst og det er enighet om rekkefølgekrav til o_V2.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Området fremstår i dag med store åpne arealer mot E 18, hvor de store parkeringsplassene foran travparken og Sørlandshallen er dominerende, og hvor byggene mangler arkitektoniske kvaliteter. Planen legger til rette for å skape bedre rammer rundt eksisterende bygg og de nye byggene kan bidra til å skape bedre romdannelse. Samtidig legger planen til rette for at området kan samspille bedre med aktiviteter av området for store deler av året. Dette er i tråd med hva Dyreparken også ønsker, hvor man i dag har en topp i ferie trafikken i juli måned men det ønskes at anleggene kan utnyttes bedre over flere måneder av året. Planen legger til rette for en kollektivtrase mot Sørlandsparken Øst i fra nordvest, slik at det blir en sammenhengende veitrase for buss og gang/sykkelvei mot det nye næringsområdet i Lillesand kommune.



Utsnitt av forslag til reg.planer som viser kollektivtrase fra nordvest i Kristiansand kommune mot sørøst i Lillesand kommune.

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Innenfor planområdet finnes ikke forekomster som er registrert i forhold til biologisk mangfold. I sør av planområdet drenerer området til Ånavassdraget som er verna. Det er i bestemmelsene satt krav til hvordan sulfidholdig steinmasser skal behandles. Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) vurderes som tilstrekkelig og den samlede belastningen (§ 10) vurderes som liten.

- Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i forbindelse med reg.planen for Sørlandsparken som også innbefatter dette området.

- Barn og unges interesser

Utover at det kan bli tilrettelagt for betalende aktiviteter for barn og unge innenfor K1 er det viktig å sikre gode gangatkomster til anleggene som Dyreparken, Travparken og Sørlandshallen som blir mye brukt av barn og unge. Det er i reg.planen sikret gode gangforbindelser fra parkeringsanleggene og til tiliggende anlegg, som er sikret opparbeidet med rekkefølgebestemmelser.

- Universell utforming

Alle nye anlegg innenfor området skal tilrettelegges for universell utforming.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen påpeker at det kan være sulfidholdige masser i området og krav til hvordan disse skal håndteres.

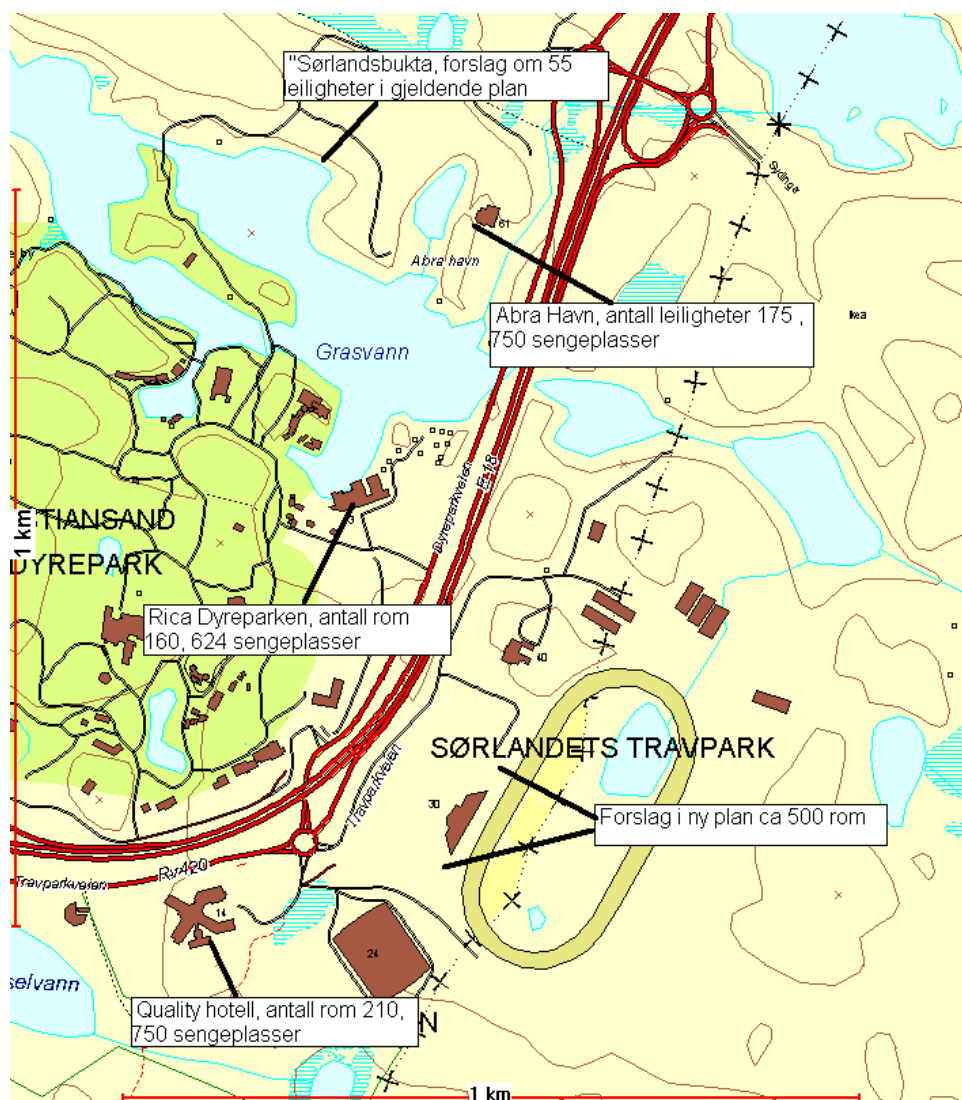
- Senterstruktur/Næringsareal/Idrett

Planområdet ligger innenfor området som er definert som en regional handelspark for Aust og Vest Agder. Området ligger nordøst for Sørlandsenteret der konsentrasjonen av forretningsdelen er lokalisert. Samtidig blir området liggende sørvest for Sørlandsparken Øst som nå reguleres til et handelstyngdepunkt med etableringen av IKEA som den første forretningen i dette området. Med Dyreparken som nærmeste nabo i nord og travbane og idrettsanlegg innenfor planområdet vil det være naturlig å prøve og videreutvikle området rundt Travparken slik at de store anleggene som er i området kan utnytte sin kapasitet bedre. Dyreparken har med sine stadige nyetableringer klart å være attraktiv og tiltrekke seg nye kunder. Utviklingen av næringsarealene ved travbanen vil også prøve å støtte opp om dette med å tilby enda mer overnattingskapasitet. Samtidig ønskes det å tilrettelegge for noe attraksjonsbasert næring uten at det er noe konkrete planer for hva dette kan være. Tidligere i prosessen har det vært jobbet med et innendørs lekeland uten at det er kommet noe konkret ut av det. Reg. bestemmelsene må presisere bedre hvilke underformål av næring/tjenesteyting som skal tillates innenfor området.

Det er utarbeidet en markedsanalyse for hotellmarkedet i Kristiansand som underbygger påstanden om at det er et markedsbbehov for de hotellplanene som ligger i denne reg. planen.

Analysen er utarbeidet i 2008 når man startet opp denne reguleringsplanen og mange nyetableringer er kommet etter dette. I forhold til debatten som går om konkurranse vridning fra sentrum mot Sørlandsparken er det vanskelig å bevise at hotelletableringer i dette området skal hindre utviklingen av hotellene i sentrum. Miljømessig er det enkelt å tenke at besøkende til Dyreparken som bor i nærheten er bedre, enn å bo i sentrum å pendle ut til Dyreparken. Samtidig kan ytterligere hotelletableringer i dette området dra nytte av nærheten til Kjevik når ny vei til Kjevik om Hamrevann blir etablert.

Planen legger opp til å regulere travbanen og Epona ryttersenter sitt anlegg i Lillesand kommune, til å kunne videreutvikle seg. Anleggene er viktige for regionen og de kan trekke sammen om store arrangementer. Samtidig er disse anleggene så store at de har kapasitet til å brukes til andre arrangementer. I dag tar man i bruk travbanen til parkering på de store dagene i Dyreparken. Utstillinger og messer kan være noe som kan videreutvikles på disse arenaene, men travbanens kjernevirksomhet må være det primære som skal utvikles.



Oversikt over eksisterende og nye overnattingsmuligheter i området ved Dyreparken/Travparken.

- Grønnstruktur

Landskapsanalysen påpeker at det er viktig å bevare de overordna terrengformene, landskapselementene og at grønnstrukturen blir mest mulig bevart. I nordvest er området rundt Grasvannet bevart som friluftsområde, og er utvidet noe i forhold til gjeldende plan for Sørlandsparken. I sørvest berører ikke planen verdifullt området mot Nygårdsstien. Innenfor planområdet blir kolle mellom veterinærsenteret og travbanen delvis berørt ved at det åpnes for noe utvidelse av travbanens virksomhet i dette området. Dette gir en lokal negativ konsekvens men blir ikke eksponert mot E 18. Det er viktig at terreng og vegetasjon skaper skille mellom ulike virksomheter. De store parkeringsplassen mot E 18 er delt opp og det skal beplantes med trær og eventuelt anlegges voll som demper inntrykket av disse store flaten.

For friluftinteressene har planen ingen innvirkning utover at det blir tilrettelagt for gang/sykkelvei til nye områder som kan tas i bruk til å komme videre ut i marka.

- Transport (infrastruktur, kollektivtransport, parkering)

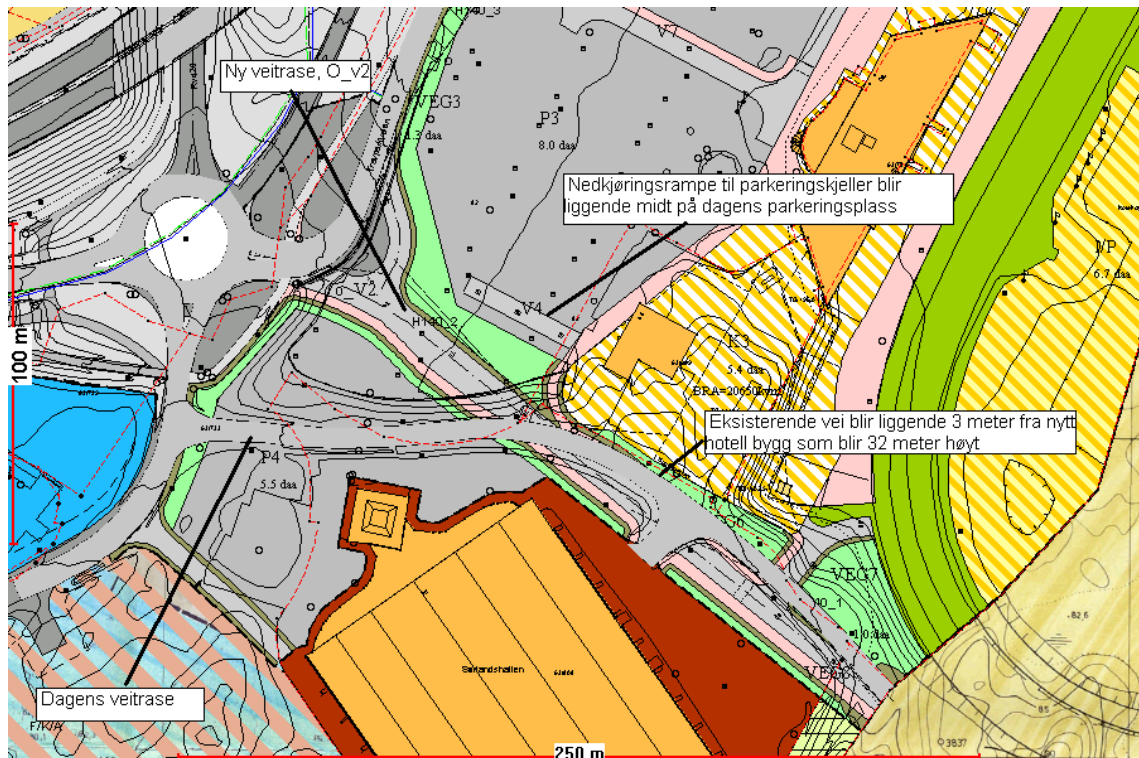
Som tidligere nevnt er det et viktig element i denne planen å få regulert inn en buss og gang/sykkelvei forbindelse til Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune. I Sørlandsparken Øst planen er det rekkefølgebestemmelse om at deres kopling mot Kristiansand skal avgjøres når kommer på plass, når man starter å regulere delområdene som grenser mot vår kommune.

I planforslaget som nå legges frem mener plan – og bygningsetaten det bør stilles rekkefølgebestemmelse til at o_V2 bør komme på plass før det startes bygging i området innen for K1 –K3. Det er uenighet med tiltakshaver /konsulent om dette. Som skissen under viser er den nye arronderingen av området viktig å få på plass slik at ikke området K3 blir liggende kloss inntil dagens vei (3 meter). Et høyt bygg på 32 meter krever noe sideareal og i

planforslaget er veien forskjøvet sørvest over til ca 5 meter fra fortauskant og ca 8 meter fra vei. Plassen foran hvor det er vist en nedkjøringsrampe (V4) blir liggende midt på dagens parkeringsplass, hvis ikke området arronderes etter den nye planen.

Til sammen økes utnyttelsen av området fra dagens 11000 m² BRA til 39150 m² BRA. Dette tilsier at området bør få på plass en ny infrastruktur som et første ledd i en så storstilt utbygging.

Trafikkanalysen for Sørlandsparken Øst som er gjennomført har to scenarier. En med lav utbyggingsprognose (stor andel lettindustri/lager, noe handel og noe kontor), og en med høy utbyggingsprognose (større andel handel, i tillegg en del lettindustri/lager og noe kontor). Ved begge scenarier er hotell og Lekeland lagt inn som forutsetninger for travparkenområdet. Analysen peker på noen tiltak som bør gjennomføres på veinettet fra Barstølveien til Travparkveien, men disse tiltakene må komme i forbindelse med Sørlandsparken Øst utbyggingen. Usikkerheten ligger i hvilken utnyttelse med andel handel som tillates i dette området.



Utsnitt av planen med dagens situasjonskart

- Parkering (se planbeskrivelsen s 22 – s 27)

Parkeringsplassen foran Travbanen er eid av KNAS og er i dag benyttet av Travbanen til daglig, men Dyreparken leier den ved dager med stor trafikk. Store deler av året er plassens kapasitet ikke utnyttet. I det nye planforslaget deles plassen mer opp og det blir lettere for myke trafikkanter å ferdes i området. De tre utbyggingsområdene K1-K3 vil få rettigheter for bruk av hvert sitt delområde, og det vil bli en bedre utnyttelse av dette området som følge av utbyggingen.

Som en følge av dette vil kapasiteten for Dyreparkens behov senkes, men det er i planen tilrettelagt for parkering på indre bane av travbanen og parkering i to plan for dagens parkeringsareal i vest slik at samlet sett vil kapasiteten økes. Dette avhenger av at tiltak gjennomføres med bygging av de nye parkeringsanleggene, noe som planen ikke stiller som krav om. Hovedproblemstillingen er at det ikke er økonomi i dag til å bygge foreslåtte nye parkeringsanlegg, og at Dyreparken kanskje må finne alternative løsninger for parkering i de mest intensive dager av året.

For å få gjennomført ny vei (o_V2) må noe av parkeringsplassen foran Sørlandshallen ofres til vei. Erstatning av dette arealet er regulert inn nord for Sørlandshallen med ny atkomst noe lenger nordvest. Arealregnskapet for denne løsningen er vist på s. 25 i planbeskrivelsen, og plan og bygningssetaten mener den nye situasjonen vil bedre forholdene for parkering. Det er stilt rekkefølgekrav til at denne plassen skal opparbeides som en del av utbyggingen av o_V2.

- Estetikk

Ved en vurdering av hvordan området kan bebygges er det lagt vekt på at området trenger overordna romdannelser, slik at de store åpne flatene kan dempes. Med den eksponeringen mot E 18 som området har må det stilles stenge krav til arkitektur og materialvalg.

Skalaforholdene på området med så store parkeringsflater tåler noe høyere bebyggelse, og en variasjon i høyde er viktig. Planen viser forskjell i høyde på bebyggelsen, med et høyhus på inntil 32 meter imot Sørlandshallen i sør. Samtidig dempes denne høyden noe med at bygget skal trappes ned med noe lavere bebyggelse mot E 18 og travbanen. Bebyggelsen holder en linje i sørvest/nordøst retning. I dag er bebyggelsen lukket ut mot E 18 mens ny bebyggelse vil være mer eksponert i denne retning, noe som er med å skape mer liv i bebyggelsen. Høydevariasjonen og byggegrenser setter krav som ivaretar noen av intensjonene i forhold til de estetiske kvalitetene, men det bør jobbes videre med bestemmelsene for å ivareta de arkitektoniske kvaliteter og materialvalg.

Det er stilt krav til beplantning langs vegetasjonsskjerm mot E 18, men det må innarbeides krav om beplantning langs atkomstveiene V 7 og V 5.

- Støy

Støyanalysen viser at fasadene ut mot E 18 blir liggende i gul støysone. Det er ikke aktuelt å etablere støyskjerming for å dempe denne støyen mot hotellet. Det er innarbeidet bestemmelser om at støytiltak skal foretas som en del av utforming av fasaden.

- Forurensning

Bergrunnen innenfor planområdet består ifølge gjennomførte bergrunnsgeologisk kartlegging av bergarter som kan inneholde sulfid. Det er viktig ved byggetiltak å sikre at det blir gjennomført en miljøplan/tiltaksplan for hvordan eventuelle sulfidholdige masser skal behandles. Videre er det viktig å sikre at overvann fra området tas vare på forsvarlig og at det ikke skal forekomme utslipp av sur avrenning. Dette er sikret i bestemmelsene.

- Energi

Planen ligger utenfor konsesjonsområde for Agder Energi Varme og det er opp til tiltakshaver å velge energikilde for bebyggelsen.

- Utbyggingspolitikk

Det forutsettes at partene internt avklarer rekkefølgebestemmelser og at det ikke er behov for en utbyggingsavtale. Av teknisk infrastruktur er det brannvannsforsyning som må dokumenteres i byggesaken.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Plan og bygningsetaten mener det er positiv at det tilrettelegges for mer aktivitet rundt Travparken og Sørlandshallen, da det er store områder her som kan sambrukes mer aktivt og skape mer liv i området større deler av året. I dag er det stor aktivitet i sommermånedene når Dyreparken har sin besøkstopper, samt ved noen større arrangementer ved Travparken eller i Sørlandshallen. Mulighetene til å sambruke disse anleggene til større messer/utstillinger og lignende bør være til stede. Hotellkapasiteten til Kristiansandsområdet er styrket de siste årene, men beliggenheten til dette området kan være med å legge til rette for mer miljøvennlig overnatting for besøkende til Dyreparken. Samtidig som Dyreparken nå har styrket sitt eget tilbud for overnatting med Abra Havn, vil beliggenheten i forhold til Kjevik lufthavn med ny veiforbindelse om Hamrevann være gunstig for dette området.

For å forsvare en så stor økning i utnyttelse av dette området som planen legger opp til, er det viktig å få plass en overordnet infrastruktur. Rekkefølgebestemmelse til gjennomføring av offentlig vei o_V2, som også blir en fremtidig busstrase til Sørlandsparken Øst er viktig å få på plass. Samtidig holder dagens infrastruktur god kapasitet utenom toppene i Dyreparken. Den store parkeringsplassen foran Travparken vil bli noe redusert i størrelse ved at særlig område P3 blir redusert ved at internveien forflyttes mot øst for å få en effektiv busstrase. Ved å utsette denne opparbeidelsen vil en befestet bruk vanskeliggjøre en fremtidig gjennomføring av denne veien. Planforslaget anbefales vedtatt med tileggsvedtak.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 18.12.2012

Sak 3/13: Kongshavn Øst. Reguleringsplan. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

6. Meklingsprotokoll fra mekling av innsigelser
5. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken
4. Oppsummerte høringsuttalelser med plan- og bygningsetatens kommentarer
3. Planbeskrivelse, sist dateart 26.11.2012
2. Bestemmelser, sist datert 13.12.2012
1. Plankart, sist datert 26.11.2012



Dato: 13.12.12
Saksnr.: 200600248-88
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
10.01.2013
16.01.2013

Kongshavn Øst. Reguleringsplan. Sluttbehandling.

Planområdet ligger øst for Kongshavn i Randesund og planforslaget legger til rette for et nytt lite boligområde med 11 nye eneboligtomter, lekeplass og friområder. Tre eksisterende hytter foreslås endret til boligtomter. Videre forslås det utskilt seks boligtomter fra forskjellige eiendommer innen planområdet. Til sammen inneholder planen 20 nye eneboligtomter og tre eksisterende boliger. Mot Kongshavn forslås det å etablere en ny sjøbod i en vik som i dag er uten bygninger. Ny gang- og sykkelvei langs Kystveien og parkeringsplass for turgåere med tilhørende turvei ut til marka er positive kvaliteter planforslaget tilfører planområdet og lokalområdet for øvrig. Deler av strandsonen er avsatt til byggeområde og deler til friluftsområder.

Bakgrunnen for planarbeidet er private utbyggingsønsker i et spedt bebygd område. Planforslaget vurderes til å være i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og kommuneplanens hovedgrep innen arealutvikling, ved at det legges opp til et desentralisert boligfelt som gjør at transportbehovet øker ved at det er lange avstander til daglige gjøremål som jobb, skole, butikk og fritidssysler. Nye tomter ligger i eksisterende byggeområder i kommuneplanen. Planforslaget er således ikke i strid med kommuneplankartet. På denne bakgrunn kan Teknisk direktør anbefale reguleringsplanen. En slik utbyggingsform er likevel ikke bærekraftig som byutviklingsprinsipp. Regionale myndigheter har også påpekt dette.

Sentrale problemstillinger er spørsmål om bygging i strandsonen, kvalitet og utforming av ny bebyggelse og bevaring av verneverdig bebyggelse.

Trafikksikker skolevei til Kringsjå skole har vært en sentral problemstillingen i hele planprosessen. Mangel på gang/sykkelvei har også vært gjenstand for innsigelse. Oppvekstdirektøren mener at det må stilles krav om gang/sykkelvei helt frem til Kringsjå skole. Teknisk direktør mener behovet for å sikre trygg skolevei veier tungt, men heller mot å anbefale utbygging uten ytterligere krav til gang/sykkelvei på strekningen Kongshavn -

Kringsjå siden dette er politisk vedtatt av byutviklingsstyret, og vegvesenet nå har frafalt innsigelsen.

Det har vært en lang planprosess som blant annet har vært preget av innsigelser fra fylkesmann, fylkeskommune og vegvesen. I løpet av prosessen har tunge problemstillinger som innsigelser til bygging i strandsonen og manglende trafiksikkerhet på skolevei, samt noen nabouenigheter blitt løst. Planen er siden forrige politiske behandling blitt forbedret på en rekke punkter. Planen er nå uten innsigelser og kan egengodkjennes av bystyret.

Teknisk direktør mener det fremdeles må gjøres endringer i planen. De er nærmere redegjort for i saksfremstillingen. Med de foreslåtte endringer, kan det anbefales at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kongshavn øst sist datert 26.11.2012, med bestemmelser sist datert 13.12.2012, med følgende endringer:
 - a. B10a reguleres til bevaring med tilhørende bestemmelser slik beskrevet i saksfremstillingen
 - b. Ab3 endres til «Annet kombinert formål – byggeområde – naust og spesialområde – friluftsområde». I bestemmelsene § 2.14 tillegges:
Arealet går over fra byggeområde – naust til spesialområde – friluftsområde når det ikke lenger er et dokumentert behov for bod tilknyttet yrkesfiske.
 - c. Søndre del av B6 endres til friluftsområde i tråd med kart i saksfremstillingen.
 - d. Tomt B9 tas ut av planen.
 - e. Det legges til bestemmelser om at tomtene i B4, B5 og B10 skal ha saltak.
 - f. Det legges til bestemmelser om at tomtene i B1-B3 og B8 skal ha saltak.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

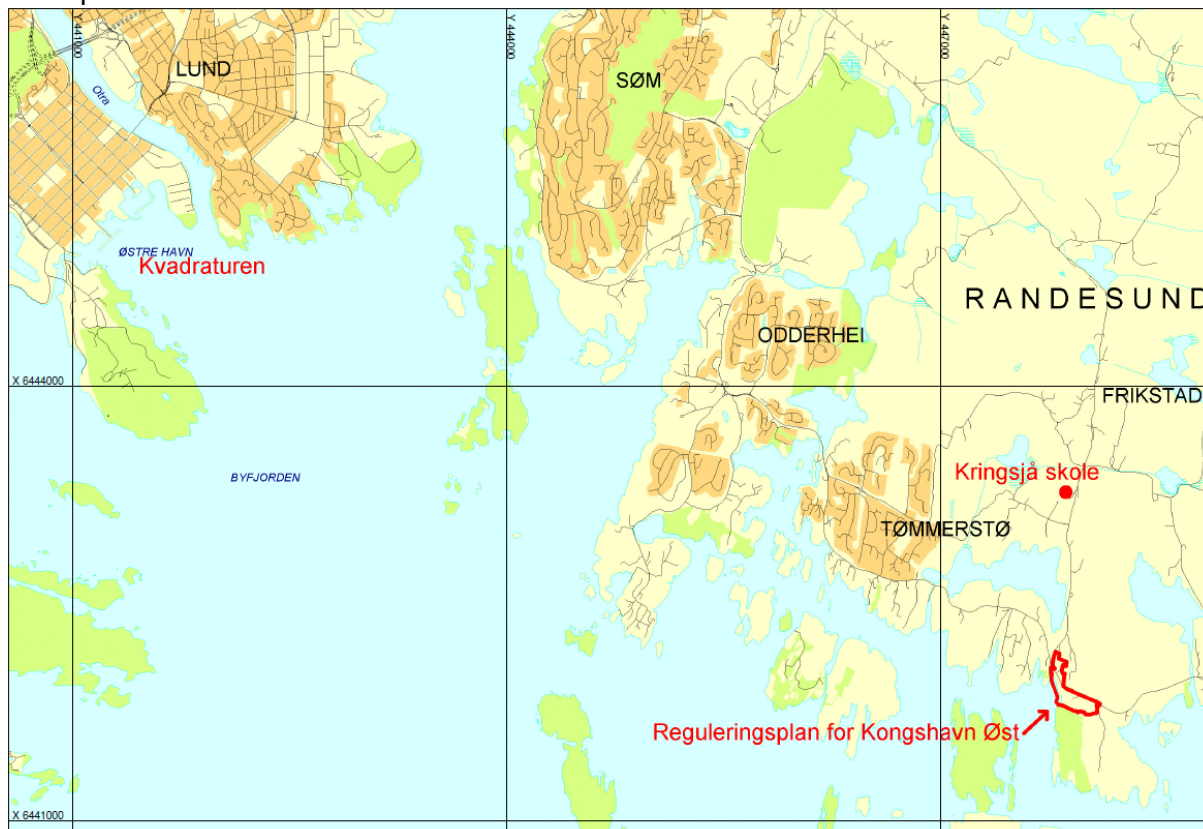
1. Plankart, sist datert 26.11.2012
2. Bestemmelser, sist datert 13.12.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.11.2012
4. Oppsummerte høringsuttalelser med plan- og bygningsetatens kommentarer.
5. Saksprotokoller fra tidligere politiske vedtak i saken.
6. Meklingsprotokoll fra mekling av innsigelser.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av flere av grunneierne i samarbeid med HSH AS. Bakgrunnen fra forslagsstillernes side er egne utbyggingsønsker som f.eks å tilrettelegge for et nytt lite boligfelt, innpasse nye tomter på eksisterende bebygde eiendommer, erstatte eksisterende hytter med boliger og ønske om å få tillatelse til å bygge sjøbod(er).

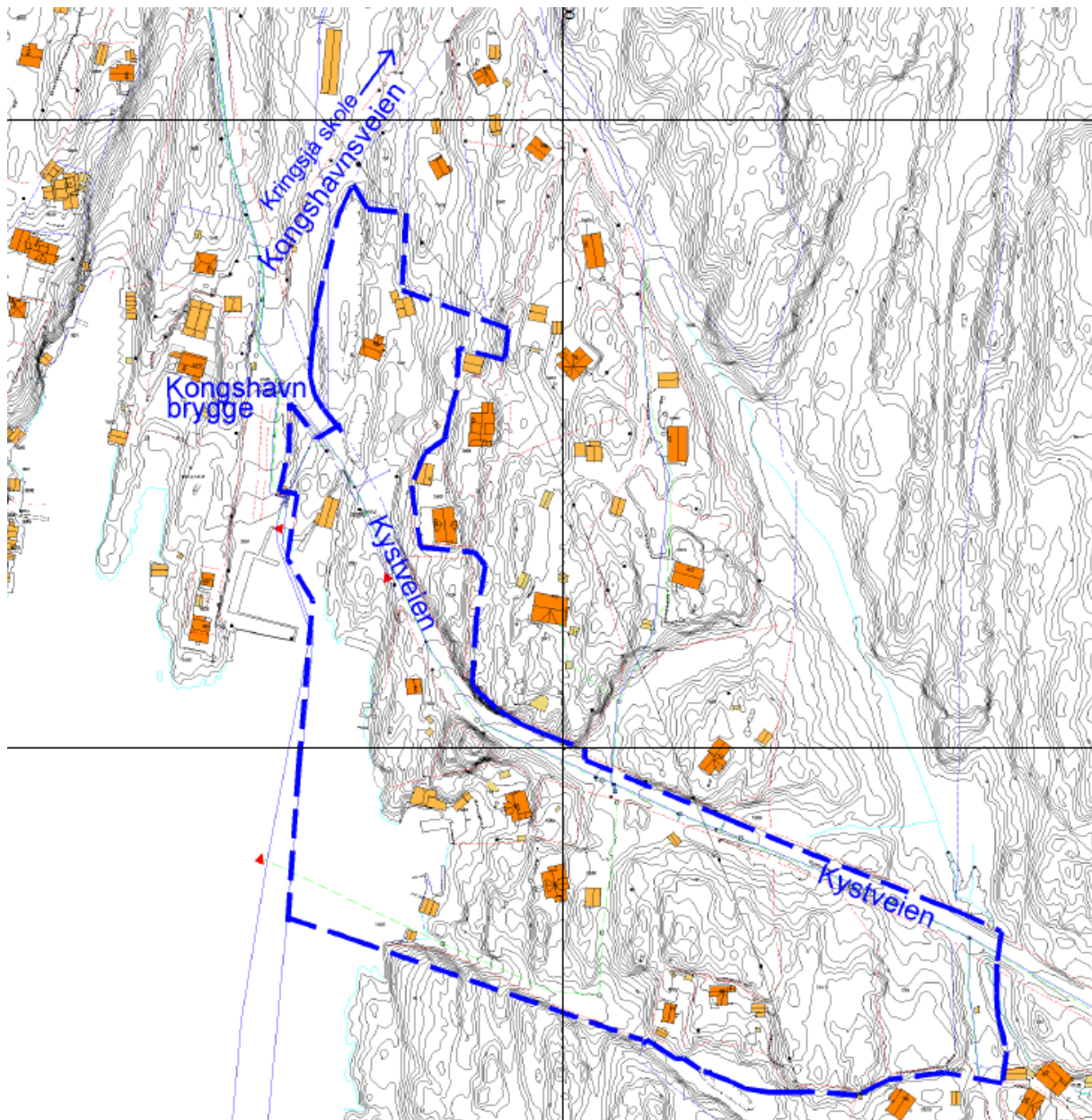
Dagens situasjon

Planområdet ligger øst for Kongshavn brygge i Randesund. Selve Kongshavn brygge inngår ikke i planen.



Oversiktskart

Innenfor planområdet er det tre eksisterende boliger med tilhørende sjøboder og tre eksisterende hytter av liten størrelse. Kystveien går igjennom planområdet og er smal, til dels uoversiktlig og med flere avkjørsler. Strandsonen er flere plasser enten privatisert eller terrengmessig vanskelig tilgjengelig, men det er også plasser hvor det er tilgjengelighet. Deler av strandsonen er opparbeidet hage/innmark eller brygger, mens andre deler er svaberg, terreng og vegetasjon hvor det ikke har skjedd inngrep. I øst er det en større skogkledd kulle uten bebyggelse. Sentralt gjennom området går det en sti/vei som fungerer som atkomst til to av boligene i planen og som atkomst for allmennheten til større friområder mot Oddane og Smørvarden, og for hytteiere som har veiløse hytter langs kysten lengre sør.



Situasjonskart. Blå stiplet linje viser planens avgrensning.

Planens innhold

På den ubebygde kollen i øst planlegges det et nytt lite boligområde med 11 eneboligtomter samt to eksisterende hytter foreslås til boligtomter. Feltet har ordinær kommunal infrastruktur som atkomstvei, lekeplasser og friområder. Videre forslås det utskilt fem boligtomter fra forskjellige eiendommer innen planområdet. En eksisterende hytte ved sjøen foreslås erstattet med bolig. På nordsiden av Kystveien foreslås det en ny bolig på toppen av en høy skrent med en original parkeringsløsning i fjellet under. Mot Kongshavn forslås det å etablere en bod i en vik som ikke har bebyggelse i dag. Langs Kystveien frem til Kongshavn reguleres det inn gang/sykkelvei. Deler av strandsonen er avsatt til byggeområde og deler til friluftsområder. Det avsettes areal til parkeringsplasser for brukere av friluftsområder og for hytteiere. Turvei ut til friluftsområdene er regulert. Det foreslås ikke nye veinavn i området, men nye boliger adresseres til Kystveien.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

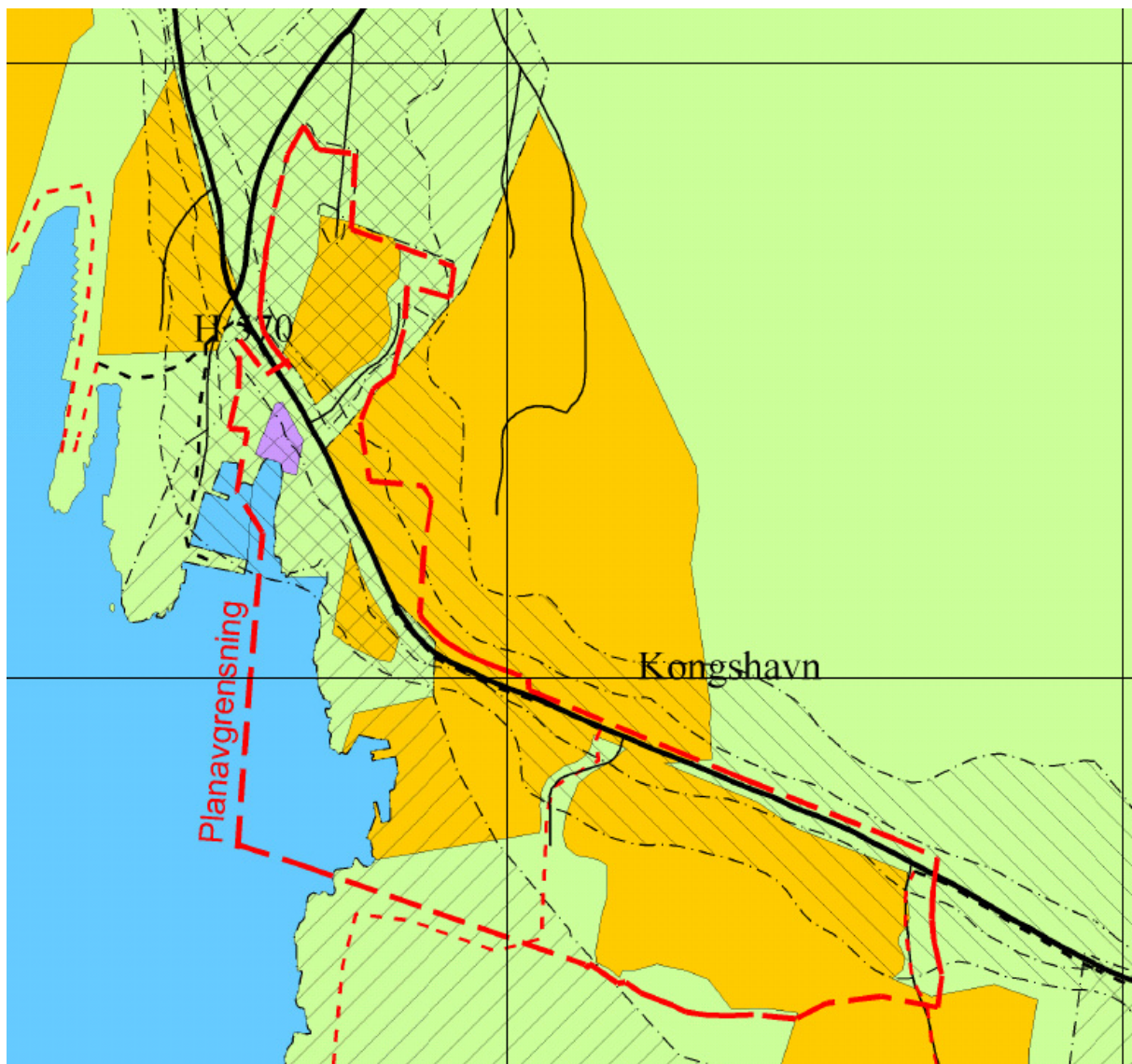
Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Planforslaget er i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ved at det legges opp til et desentralisert boligfelt som gjør at transportbehovet øker ved at det gir lengre avstander til daglige gjøremål. Slike boligfelter er med på å viske ut grensene mellom bebygde områder og landbruk-, natur-, og friluftsområder, mens retningslinjene sier man bør tilstrebe slike grenser.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med retningslinjene om barn og planlegging.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet dels avsatt til "bebyggelse og anlegg" og dels "LNF-område". Kyststi er vist igjennom planområdet. Deler av LNF-områdene og byggeområdene i strandsonen har hensynssone friluftsliv. Nordlig del av reguleringsplanen har hensynssone "bevaring - kulturmiljø". Langs Kystveien er det hensynssone for støy.



Utsnitt av kommuneplanen

Reguleringsforslaget er i strid med kommuneplanens satsningsområder ved at det åpnes for desentralisert, spredt utbygging. Kommuneplanen sier prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging er overordnet all planlegging. Boligbygging skal skje i dagens byggeområder samt i nye utbyggingsområder på bussmetroens forgreininger. Området har dårlig busstilbud og begrensede muligheter til å nå daglige gjøremål som butikk, skole og barnehage med gange eller sykkel. Videre legges til rette for mer bygging i strandsonen. Reguleringsplanen åpner for ny sjøbod i LNF-området, noe kommuneplanen sier det ikke skal. Kommuneplanen sier arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse skal bevares. Dette er ikke fullt opp for planens ene verneverdige hus. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens øvrige satsningsområder.

Kommuneplanens bestemmelser sier at utbygging ikke skal skje før det foreligger reguleringsplan. Det er krav til redegjørelse/utredning av naturmangfold og miljøkonsekvenser herunder klimakonsekvenser med vekt på transport. Det er egne bestemmelser om størrelser og utforming på lager/boder ved sjøen. Det er krav om at tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann, avløp, og energiforsyning, veinett herunder gang- og sykkelveier, kollektivtransport, skoletilbud, barnehagetilbud, utearealer for lek, rekreasjon skal være etablert før det kan gis tillatelse til utbygging. Videre er det blant annet krav til universell utforming, parkering og uteoppholdsarealer. Reguleringsarbeidet startet opp, og plan ble utarbeidet på bakgrunn av forrige kommuneplan. Den hadde ikke så detaljerte bestemmelser og planforslaget var i tråd med den, men er også i tråd med de fleste av den nye bestemmelsene.

Reguleringsstatus

Området er i dag uregulert. I sør grenser området til vedtatt reguleringsplan for Mannevik, Oddane, Lervika og Nordbukta som har store friområder på tilstøtende arealer.

Tidligere saksgang

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn av BUS 11.06.09. Plan – og bygningsetaten hadde da en rekke forslag til endringer i planforslaget. Byutviklingsstyret vedtok: *"Innspillene fra adm. pkt. 2 og 3 følger saken (Enst)"*. Flere av disse punktene er avklart igjennom planprosessen. De resterende problemstillingene tas opp nå. De er redegjort for i saksfremstillingen, og innstilt i forslag til vedtak.

På grunn av innsigelser reist ved offentlig ettersyn av fylkeskommune, fylkesmann og vegvesen ble innsigelsene behandlet av BUS den 30.09.10. På bakgrunn av behandlingen ble det avholdt mekling med innsigelsesmyndighetene den 06.01.11 hos fylkesmannen. Utfallet av meklingen, samt ett innsigelsespunkt som man ikke ble enige om, førte til endringer i planen som krevde ny høring. Denne høringen ble gjennomført våren 2012. Meklingsprotokoll og saksprotokoller fra BUS-behandling følger vedlagt.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.09 – 28.08.09. Det kom inn 13 merknader, inkludert innsigelser fra offentlige myndigheter.

Revidert planforslag ble lagt ut til begrenset høring i tiden fra 09.03.12-13.04.12. Det kom inn 9 merknader. Alle innsigelser ble trukket.

I vedlegg følger sammendrag av hver enkelt uttalelse fra begge høringsperioder med plan- og bygningsetatens vurdering.

Nærmere om innsigelsene

Følgende innsigelser ble reist:
Vest-Agder fylkeskommune:

- Reiser innsigelse til byggeområdene B10 b og B8 b. Innsigelsen i B10 b gjaldt 4 nye boder i strandsonen. Innsigelsen kunne trekkes hvis nevnte bebyggelse ble tatt ut av planen og områdene endret til friluftsområde eller sikret mot utbygging på andre måter.

Fylkesammen i Vest-Agder:

- Reiste innsigelse til planen. Innsigelsen kunne trekkes dersom:
- Det ble regulert inn byggegrense mot sjøen i områdene B6 og B7.
- Byggeområde B10 b, B8a og B8b ble tatt ut av planen som byggeområde og regulert til friluftsområde, og (sjø)bodene som var regulert inn ble tatt ut av planen.

Statens vegvesen:

- Reiste innsigelse hvis det ikke blir tatt inn rekkefølgebestemmelser om gang/sykkelvei langs Kystveien fra adkomstvei Tk2 til Kongshavn, og fra Kongshavn til Kringsjø skole.

De to første innsigelsene kom man til enighet om i meklingen ved at bodene ble tatt ut. Bolig i B8a ble tillatt men med redusert størrelse, og byggegrenser i B6 og B7 ble lagt inn.

Krav til gang/sykkelvei ble det ikke enighet om på meklingen. I etterkant har man kommet til enighet og statens vegvesen har trukket innsigelsen.

Planen er fri for innsigelser og kan egengodkjennes av bystyret.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort en rekke endringer i planen etter offentlig ettersyn. Dette gjelder både endringer for å imøtekomme innsigelsene, som en følge av høringsuttalelser og en juridisk kvalitetssikring av plan- og bestemmelser. Endringene er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse.

Medvirkning

Byutviklingsstyret har vært på befaring med innkalte parter. Videre har det vært en rekke møter mellom plan- og bygningsetaten og grunneierne.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har blitt diskutert jevnlig i samarbeidsgruppa. Gjennom prosessen har de fleste av samarbeidsgruppas merknader blitt imøtekommet i planforslaget.

Parkvesenet mener det ikke skal åpnes for ny bod i Ab3

Oppvekstdirektøren mener trygg skolevei ikke er løst i planen og at det er uheldig med utvidet boligbebyggelse uten at det er etablert gang- og sykkelvei fram til Kringsjø skole. Oppvekstdirektøren opprettholder krav om trygg skolevei, slik at elever kan trygt gå og sykle til skolen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Ny gang- og sykkelvei langs Kystveien og parkeringsplass for turgåere med tilhørende turvei ut til marka er positive kvaliteter planforslaget tilfører planområdet og lokalområdet for øvrig.

I løpet av prosessen har tunge problemstillinger som innsigelser til bygging i strandsonen og manglende trafiksikkerhet på skolevei, samt noen nabouenigheter blitt løst. Planen er siden forrige politiske behandling forbedret på en rekke punkter.

Bakgrunnen for planarbeidet er private utbyggingsønsker i et spedt bebygd område. Planen tilfører et nytt lite boligfelt og noen nye enkelttomter til området. Dette hovedgrep er i strid med kommuneplanens hovedgrep innen arealutvikling. Boligbygging skjer et sted der infrastrukturen ikke er tilrettelagt for dette. En slik arealutvikling bidrar videre til å øke transportbehovet til daglige gjøremål som jobb, skole, butikk og fritidssysler. Regionale myndigheter har også påpekt dette. Arealene der nye tomter er plassert ligger som eksisterende byggeområder i kommuneplanen. Planforslaget er således ikke i strid med

kommuneplankartet. På denne bakgrunn kan plan- og bygningsetaten anbefale reguleringsplanen. En slik utbyggingsform er likevel ikke bærekraftig som byutviklingsprinsipp.

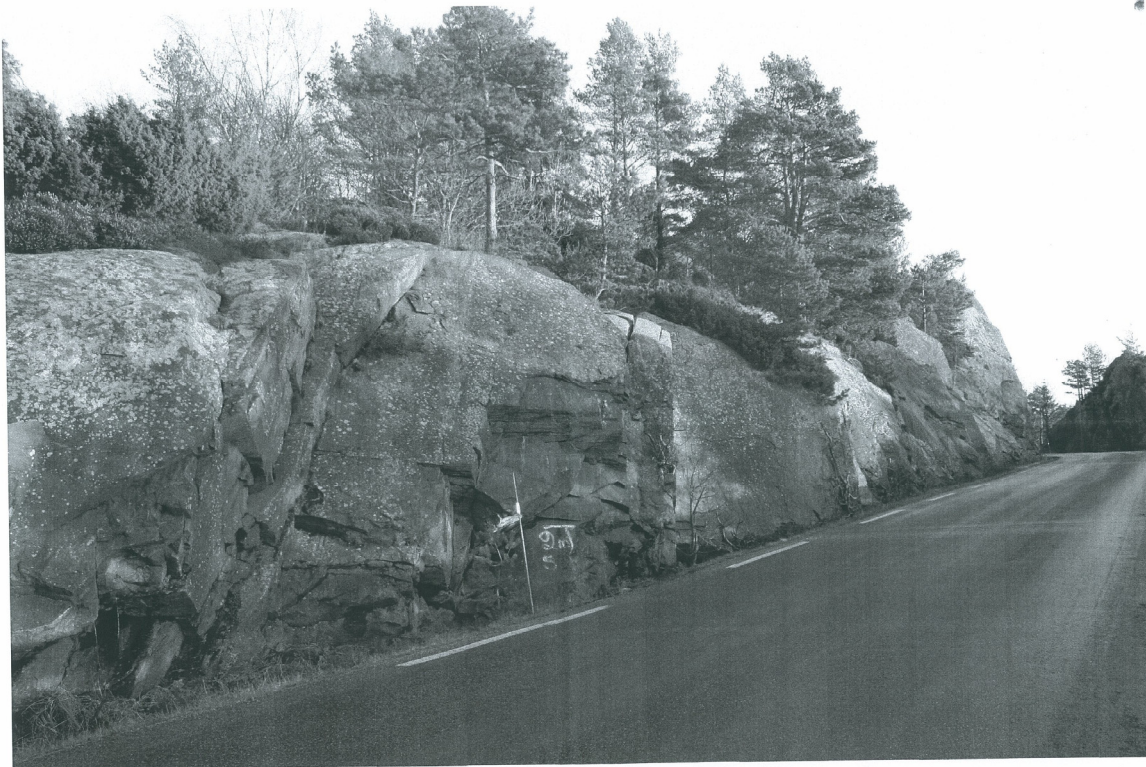
Foreslått bebyggelse:

Sol-skyggeanalysen viser at boligene får gode solforhold og at nye boliger ikke vil ta nevneverdig sol fra eksisterende bebyggelse. Et mulig unntak er foreslått tomt på B9 som i deler av året kan skygge noe for bakenforliggende bolig.

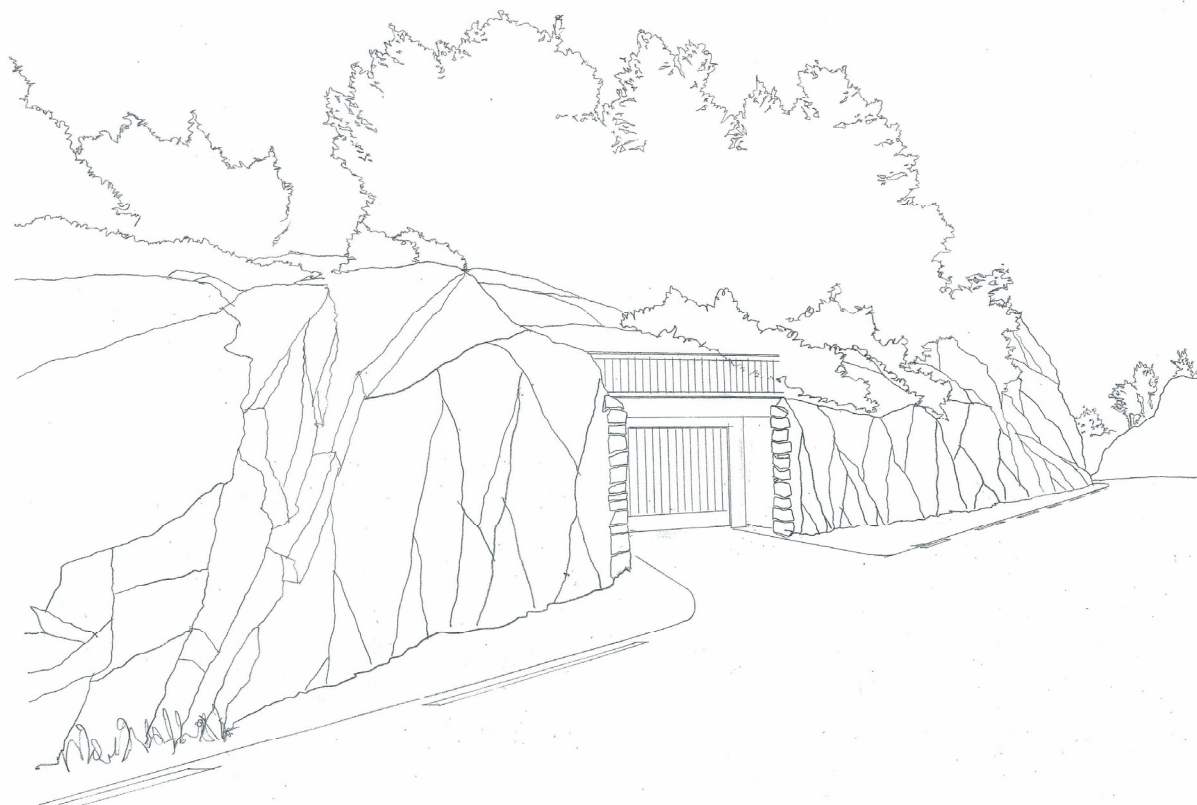
B4 og B5 er tre nye tomter som ligger i en avstand på 70-100 meter fra sjøen. De benytter eksisterende atkomstvei som også fungerer som viktig turvei til områdene i sør. Plan- og bygningsetaten kan anbefale denne bebyggelsen da den ikke vil privatisere ny strandsone og turveien er sikret i planen.

Eksisterende hytte i B8 reguleres til boligtomt. Denne ligger i strandsonen og er avklart igjennom mekling med fylkesmannen og fylkeskommunen. Parkvesenet frarår endring fra hytte til bolig med begrunnelse i privatisering av strandsonen.

B9 utgjør en høy veiskjæring hvor forslagstiller ønsker en enebolig. Siden det terrengmessig ikke er mulig med ordinær avkjørsel, har forslagsstiller foreslått en underjordisk parkering i fjellet med bolig på terrenget over. Fjellparkeringen er plassert slik at ordinære krav til sikt oppnås. Avkjørselen er rett etter en uoversiktlig sving på Kystveien. Det har tidligere vært alvorlige ulykker på strekningen. Vegvesenet frarår at det etableres ny tomt med ny avkjørsel. Plan- og bygningsetaten kan heller ikke anbefales at det etableres nye avkjørsler langs denne veistrekningen. Det er naboprotester fra de nærmeste naboene mot denne tomten. Det anbefales at tomten tas ut av planforslaget.



Bildet viser B9 fra veien.



Tegningen viser foreslått atkomstløsning.

Estetikk

Terrengmessig er det østligste området såpass kupert og eksponert at det egner seg middels for et boligfelt. Internveien må løses med til dels større fyllinger og skjæringer for å kunne etableres. Uheldige estetiske løsninger kan oppstå. Toppene og høytliggende partier ut mot kantene av kollen er eksponert. Mye av bebyggelsen er i samarbeid med forslagsstiller lagt utenom viktige topper.

Planen har ikke bestemmelser om utforming av nye boliger. Planen sikrer ikke god estetikk. Plan- og bygningsetaten mener et minimum er at det fastsettes bestemmelser om takform. Nye boliger i planens vestre del (B4-B5 og B10) må utformes slik at ny bebyggelse integreres i dagens bygningsmiljø. Tomtene ligger inntil eksisterende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener B4, B5 og B10 må bygges med saltak for å passe inn og sikre god estetikk. Plan- og bygningsetaten er usikker på om det bør velges flatt tak eller saltak for tomtene i boligfeltet øst i planen (B1-B3). Feltet utgjør en egen utbyggingsfraksjon som uttrykksmessig muligens kan skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse. Tilsvarende vurdering gjøres for tomt B8 som også ligger mer for seg selv. Plan- og bygningsetaten heller likevel til at tomtene bør ha saltak i tråd med strøkskarakteren. Uansett er det viktig med bestemmelser som sikrer at alle husene i B1-B3 må få samme takform, enten flatt tak eller saltak. Utbygger mener dette må være fritt og opp til tomtেকjøper. Plan- og bygningsetaten mener dette vil gi et svært uheldig resultat.

Transport og infrastruktur

Kystveien er smal og uoversiktlig med høye skjæringer. På strekningen har det tidligere vært alvorlige ulykker. Planen har regulert inn ny gang- og sykkelvei langs Kystveien innenfor planområdet fram til Kongshavn brygge med krav om opparbeidelse i forbindelse med utbygging (en 400 m lang strekning). Denne gir en god situasjonen for mange trafikanter. Plan- og bygningsetaten mener likevel nye avkjørsler må begrenses av hensyn til trafiksikkerheten for bilister og anbefaler på denne bakgrunn ikke ny bolig i B9.

Trafikksikkerhet på skolevei til Kringsjå:

Opprinnelig hadde fylkeskommunen og vegvesenet innsigelse til nye boliger som følge av manglende trafikksikkerhet på skoleveien helt fram til Kringsjå skole. Dette gjaldt en samlet strekning på 1,6 km. Utbyggerne har ikke ønsket et slikt krav fordi dette ville vært for tungt å bære økonomisk for utbyggingsprosjektet. Byutviklingsstyret støttet dette. Innsigelsen ble forsøkt meklet hos fylkesmannen, men dette førte ikke helt frem. Innsigelsen er nå i ettertid trukket på grunn av at opprinnelige vilkår fremsatt i meklingen nå er ordnet. Dette gjelder krav til forbedret belysning langs strekningen og ny kommuneplan som ikke legger til rette for vesentlig ny boligbygging øst for Kongshavn.

Berørte fageter i kommunen, skoleetaten, miljørettet helsevern, ingeniørvesenet og barn- og unges representant anbefaler at det stilles krav om opparbeidelse av g/s-veg for hele strekningen (utbyggingsområdet – Kongshavn - Kringsjå) før boligutbygging kan finne sted. De mener trafikksikkerheten på skoleveien ikke er god nok at det kan tilrås bygging av nye boliger.

Strekningen innen planområdet langs Kystveien er den mest prekære delen siden trafikken her er større og veien mer uoversiktlig. Denne strekningen er løst i planen. Strekning videre fra Kongshavn til Kringsjå skole er smal, men likevel noe mer oversiktlig enn på Kystveien. Plan- og bygningsetaten mener behovet for å sikre trygg skolevei veier tungt, men heller mot å anbefale utbygging uten ytterligere krav til gang/sykkelvei på strekningen Kongshavn - Kringsjå siden det er politisk vedtatt og vegvesenet nå har frafalt kravet.

Barn og unges interesser

Området brukes av barn og unge for det meste i friluftssøyemed som gjennomfart til turstien mot Smørvarden. Det er lagt inn sandlekeplass i planen. Det finnes ikke kvartalslekeplass i området i dag. På grunn av få antall boenheter er dette ikke krevd.

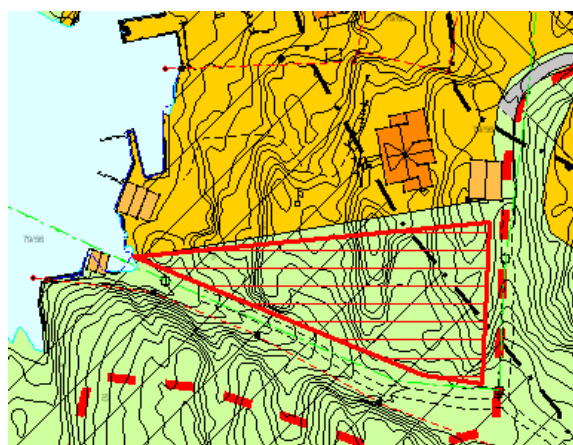
Universell utforming

Planen sikrer at totalt 13 av de nye boligene skal være universelt utformet. Plan- og bygningsetaten mener dette er bra gitt terrengets kupert beskaffenhet. Friområdene skal opparbeides i tråd med kommunens normal for uteanlegg som sikrer universelt utformede løsninger.

Strandsone

Plan- og bygningsetaten har gjort en konkret vurdering av arealenes beskaffenhet og privatiseringsgrad, og anbefaler at områdene i umiddelbar nærhet til bebyggelsen, og som er opparbeidet hage/innmark med høy privatiseringsgrad, kan legges ut til byggeområder. Områder der naturlig terreng delvis er bevart og har utmarkspreget må legges ut til friluftsområder. Dette er i stor grad fulgt opp i planforslaget. Plan- og bygningsetaten mener strandsonen i hovedsak er godt ivaretatt.

Søndre del av B6 består av en liten del opparbeidet plen, men er for det meste vegetasjon og eksisterende terreng. Av hensyn til friområdet i sør bør dette området gis et vern mot større terrenginngrep og hageanlegg, noe som ikke er sikret ved utleggelse til byggeområde. Plan- og bygningsetaten fremmer forslag om endring av arealformål fra byggeområde til friluftsområde slik vist med rød skravur på kartutsnitt under. Dette er også i tråd med kommuneplanen som legger området ut til LNF. Eier ønsker ikke dette.



Rød skravur viser området som i reguleringsplanen er forselått til byggeområde (felt B6). Området er i kommuneplanen LNF-området. Plan- og bygningsetaten anbefaler endring fra byggeområde til friluftsområde.

Ny bod ved sjøen – Ab3

Grunneier av B10a ønsker å bygge en ny sjøbod i en vik som i dag ikke har bebyggelse (benevnt Ab3 på plankartet). Det ble reist innsigelse fra fylkesmann og fylkeskommune. Under meklingen ble partene enige om å ta boden ut. Grunneier har protestert og argumentert med at denne er nødvendig i hans arbeid som yrkesfisker, og fremlagt dokumentasjon. Fylkesmann og fylkeskommune har i siste høringsrunde trukket innsigelsen på bakgrunn av dette. Plan- og bygningsetaten mente ved første gangs behandling at det ikke var grunnlag for å anbefale bygging av nye boder i ubebygde deler av strandsonen hvor det i dag i henhold til frilufsloven er åpent for allmenn ferdsel. Forslaget slik det forelå fra forslagsstiller var i strid med nasjonale retningslinjer for forvaltning av strandsonen. Parkvesenet mener det ikke skal tillates nye boder i strandsonen grunnet privatiseringshensyn. Plan- og bygningsetaten kan under sterk tvil anbefale ny bod grunnet dokumentert behov knyttet til fiskerinæring. Forslagsstiller har lagt inn tomt for ny bod på plankartet som byggeområde Ab3. En slik regulering vil permanent hjemle en sjøbod. Plan- og bygningsetaten mener en klar forutsetning for å bygge ny bod må knyttes til fiskerivirksomheten. Det foreslås derfor å endre planen slik at Ab3 reguleres som til kombinert byggeområde og friluftsområde, der arealet går over fra byggeområde til friluftsområde når det ikke lenger er et dokumentert behov for bod knyttet til yrkesfiske.

Grønnstruktur

Frilufsinteressene er etter plan- og bygningsetatens skjønn tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget ved at den viktige turkorridoren mot Smørvarden og friområdene i sør er regulert til turvei. Det er også avsatt plass til parkering for frilufsformål. Kyststien vist i kommuneplanen ligger i et daldrag ned mot sjøen med eksisterende gammel ferdselsvei. Denne er regulert til turvei i planen. De høyeste toppene i planområdet er viktige landskapselementer og er regulert til friområde.

Planen berører ikke viktige landbruksområder. Det er registrert kulturlandskap av stor verdi innenfor planområdet.

Biologisk mangfold - Naturmangfoldslovens §§8-12

I Ytre Randesund er det mange oppføringer i naturbasen. Dette gjelder blant annet i flere av områdene rundt planområdet. Kunnskapsgrunnlaget i denne delen av kommunen er derfor godt. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig jf. Naturmangfoldloven § 8. Det er ikke registrert forekomster i kommunens naturbase og den nasjonale naturbase innenfor planområdet eller i planområdets influensområde. Utbygging i tråd med planforslag vurderes å ikke komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven.

Miljøvern

Det anses ikke behov for støyutredning da trafikkbelastningen på Kystveien er lav. Tiltaket forurensrer ikke og det er heller ikke kjent forurensning i grunnen. Nye boliger kan ikke forsynes med fjernvarme og det er ikke satt krav til spesielle energiltak utover det som følger av lovverket.

Kulturminner og verneverdig bebyggelse – B10a

Fylkesarkeologen mener den nordvestligste del av planområdet er en tørrlagt forhistorisk havn som er et automatisk fredet kulturminne og er derfor regulert til spesialområde bevaring (FL2). Det er her tidligere funnet deler av en forhistorisk båt i tre og rester av et havneanlegg.

Eiendommen 79/3 (B10 a- b) har vesentlig bevaringsverdi og er registrert i kommunens kulturminnevernplan. Våningshuset har en særpreget byggestil og eiendommen i sin helhet med hage/innmark og forbindelse til sjøen representerer et særegent lokalt kulturminne. Byantikvaren mener boligen med tomt må reguleres til spesialområde bevaring. Det må formuleres tilpassede bestemmelser. Grunneier ønsker ikke dette og har foreslått at bygningen kan rives og erstattes med ny bolig. Bakgrunnen er at eier mener huset er i for dårlig forfatning. Grunneier har sendt inn et brev fra en arkitekt der det argumenteres med at huset bør rives. Eier ønsker videre at eiendommen kan tillates fortettet med to nye tomter slik som foreslått i B10b. Plan- og bygningsetaten mener en slik fortetting under tvil kan godtas. En klar forutsetning er at høyder og bestemmelser om utforming av nye bygg tilpasses det verneverdige hovedhuset. Byantikvar har tidligere under sterk tvil godtatt fortettingen, men mener ideelt sett at hagen burde vært beholdt uten ny bebyggelse. En klar forutsetning er at det gamle hovedhuset reguleres til bevaring. Plan- og bygningsetaten mener huset og eiendommen er så særpreget og representerer en så viktig lokal byggeskikk at den må reguleres til bevaring. Dette gjøres ved at B10a reguleres til «spesialområde – bevaring av bygninger». Hovedhuset markeres med tykk strek for bevaring. § 2.11 i bestemmelsene endres fra: «*Eksisterende bolig tillates revet ved oppføring av nytt hovedhus med tilsvarende plassering*» til «*Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse i feltet. Eksisterende bygning markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdig bygning kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.*» Det vises til eget punkt i innsillingen.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er tilstrekkelig kapasitet på skolene i området. Det er ikke barnehager i nærheten.

Risiko- og sårbarhet

Forslagsstillers risiko- og sårbarhetsvurdering avdekker lite sannsynlighet for forhold som medføre risiko eller sårbarhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen er privat og utbyggerne må selv besørge opparbeidelse av infrastruktur (gang/sykkelvei, veianlegg, friområder etc.) Areal avsatt til offentlige parkeringsplasser for friluftsbruk må erverves og opparbeides av kommunen.

Skolebarn får på 1-4. trinn skoleskyss på grunn av farlig vei. Tilrettelegging av nye boliger medfører derfor ytterligere merkostnader for kommunen.

Utbyggingspolitikk

Det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtale før utbygging.

Samlet anbefaling

Plan- og bygningsetatens anbefaler at de nevnte endringer foretas, og at planforslaget vedtas.

Eirik Martens Svensen, 13. desember 2012.

Sak 4/13: Eidsbukta småbåthavn. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

3. Planbeskrivelse Eidsbukta småbåthavn 12-12-2012
4. ROS-analyse
7. Notat fra SINTEF, bølgehøyder
6. Rapport fra Agder naturmuseum
8. Utomhusplan Eidet Boligområde
5. Rapport fra Norsk Maritimt Museum
2. Bestemmelser Eidsbukta småbåthavn 12-12-2012
1. DETALJREGPLAN-12-12-2012



Dato: 14.12.12
Saksnr.: 201200194-14
Arkivkode O: PLAN: 1326
Saksbehandler: Isabel Lenzion-Kulka

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Eidsbukta småbåthavn. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet på land og i sjø utgjør ca. 48 daa. Forslag til reguleringsplan omfatter etablering av ny småbåthavn i Eidsbukta, som er en bukt på vestsiden av Topdalsfjorden. Området består av gnr/bnr 37/4, 191, 192, 204/3, 4, 226/1. Det er ingen bygninger innenfor planområdet.

Planområdet avgrenses i nord av friområdet på Justneshalvøya og Justnesskauen, mot vest av Ålefjærveien, mot sør av Gillsveien og g/s-vegen. Sør for planområdet ligger boligområdet ved Ingebjørgs vei, og mot nordvest ligger Eidet boligfelt.

Området er vist som fremtidig småbåthavn i gjeldende kommuneplans arealdel. I sjøen er det regulert flytebrygge og bølgedemper, med fremtidig utvidelse av bølgedemper. På land er det regulert areal til brygge med vaktbu/WC, HC-rampe, miljøstasjon, samt vendehammer for atkomstvegen ned til brygga. Vest i planområdet er det regulert ny p-plass (med 40 parkeringsplasser) som skal betjene småbåthavna.

Det er stor etterspørsel av kommunale båtplasser i kommunen, og det er lang ventetid. På grunn av dette er det fattet vedtak om å øke antall båtplasser i kommunen. På Justneshalvøya og Eidet er det store boligutbygginger, og det vil bli stort behov for båtplasser i nærområdet.

Planområdet som er vist i kommuneplanens arealdel (SH6), ble noe utvidet for å oppnå mer areal for p-plasser. Reguleringsplanen åpner ikke for båtopptak eller utsettingsrampe for båter.

Planområdet omfatter arealer som er regulert til fri- og friluftsområder. Diskusjoner er knyttet til de mindre badeplassene på nordsiden av planområdet (vist i utomhusplan for Eidet). Reguleringsplanen for Eidsbukta småbåthavn viser gode løsninger med avbøtende tiltak ift. tilstøtende friområder, strand og badeplasser på nordsiden av bukta.

Videre er det adkomstveien som har blitt viet oppmerksomhet i dette planarbeidet. Det er drøftet flere alternative for adkomstveien. Forslaget som er valgt gir kortest mulig veg, minst mulig inngrep i terrenget og det er i dag etablert en atkomst ned til sjøen i denne traseen.

Det eksisterer en bekkekanal som er en bindeledd mellom sjøen og Gilsvannet. I utarbeidelsen av reguleringsplanen er det tatt hensyn til å holde denne forbindelsen åpen og opprettholde ålegressforekomsten som er påvist i dette området.

Plan- og bygningsetaten mener at planen slik den foreligger viser gode løsninger og avbøtende tiltak for utvikling av området innenfor de rammene som er lagt i den gjeldende kommuneplanen.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Eidsbukta småbåthavn sist datert 12.12.12, med bestemmelser sist datert 12.12.12, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Isabel Lenzion-Kulka
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 12.12.12
2. Bestemmelser, sist datert 12.12.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 12.12.12
4. ROS-analyse
5. Rapport fra Norsk Maritimt Museum
6. Rapport fra Agder naturmuseum
7. Notat fra SINTEF, bølgehøyder
8. Utomhusplan Eidet Boligområde

BAKGRUNN FOR SAKEN

Ingeniørfirma ViaNova Kristiansand fremmer planforslaget på vegne av Kristiansand Eiendom. Planens hovedformål er å legge til rette for ny småbåthavn i Eidsbukta.

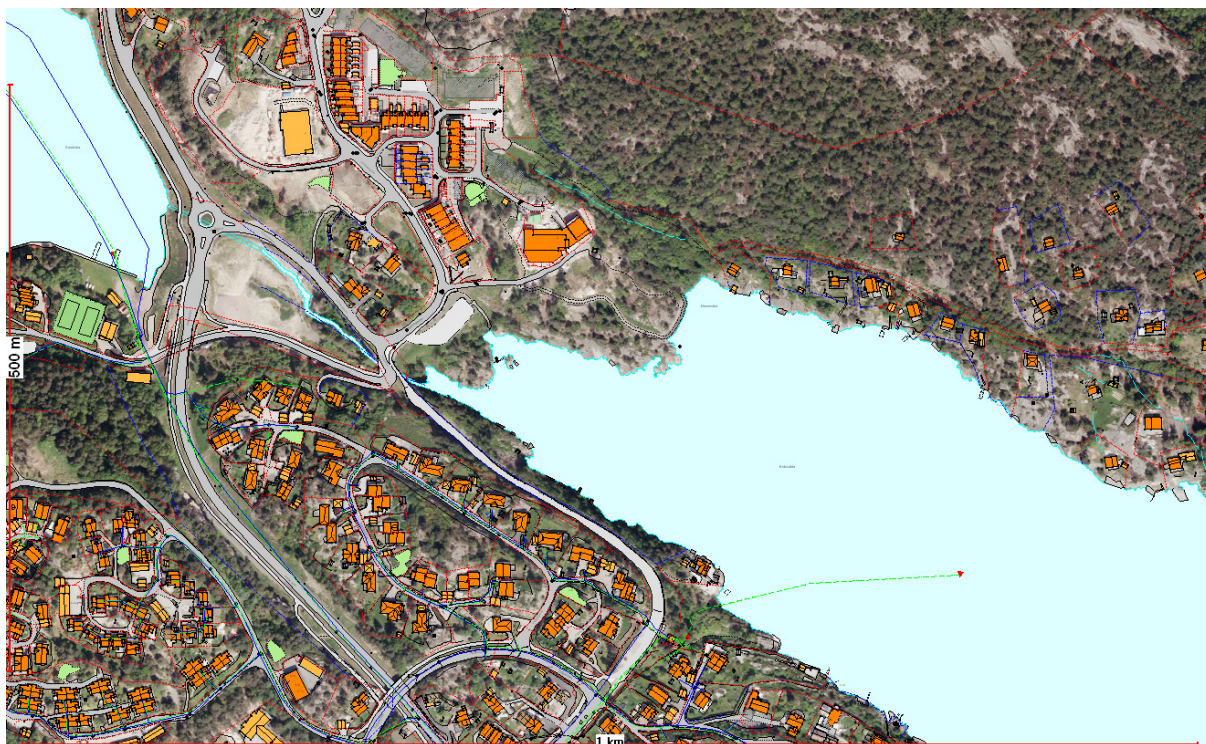


Oversiktskart, beliggenhet av planområdet

Dagens situasjon

Planområdet ligger i Eidsbukta på vestsiden av Topdalsfjorden i Kristiansand kommune. Området består av gnr/bnr 37/4, 191, 192, 204/3, 4, 226/1. Det er ingen bygninger innenfor planområdet.

Planområdet avgrenses i nord av friområdet på Justneshalvøya og Justnesskauen, mot vest av Ålefjærveien, mot sør av Gillsveien og g/s-vegen. Sør for planområdet ligger boligområdet ved Ingebjørgs vei, og mot nordvest ligger Eidet boligfelt.



Situasjonskart som viser Eidsbukta

Planens innhold

Planforslaget omfatter Bebyggelse (øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg), Samferdselsanlegg (veg, g/s-veg, annen vegareal, parkeringsplass), Grønnstruktur (naturområde, friområde), Bruk og vern av sjø og vassdrag (farled, småbåthavn, friområde, friluftsområde i sjø og vassdrag).

Forslag til reguleringsplan omfatter etablering av ny småbåthavn i Eidsbukta, som er en bukt på vestsiden av Topdalsfjorden. Området er vist som fremtidig småbåthavn i gjeldende kommuneplans arealdel. I sjøen er det regulert flytebrygge og bølgedemper, med fremtidig utvidelse av bølgedemper. På land er det regulert areal til brygge med vaktbu/WC, HC-rampe, miljøstasjon, samt vendehammer for atkomstvegen ned til brygga. Vest i planområdet er det regulert ny p-plass som skal betjene småbåthavna.

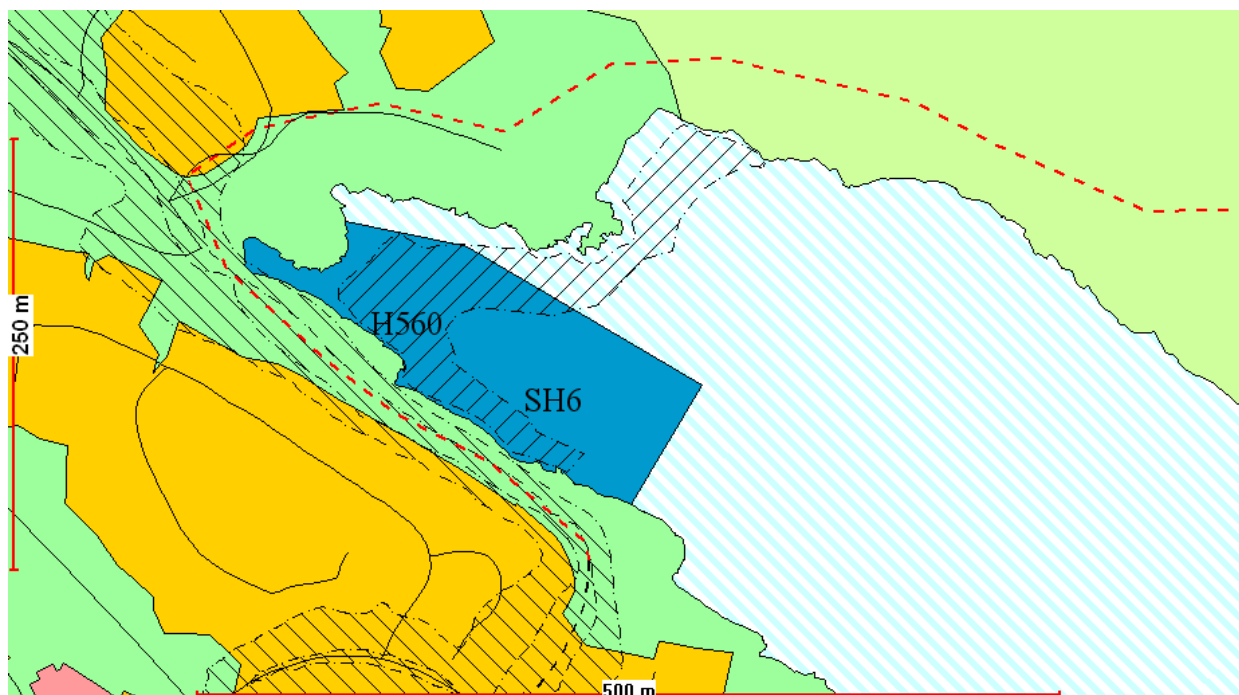
Området er klarert med hensyn til automatiske fredede kulturminner av fylkeskonservator i Vest-Agder Fylkeskommune. Norsk Maritimt Museum har utført befaring med dykkere i sjøen. Biologisk mangfold er kartlagt av Agder naturmuseum. Det vises til egne rapporter (se vedlegg).

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

I Kommuneplanens arealdel for 2011-2022, er planområdet regulert til nåværende Grønnstruktur, fremtidig Småbåthavn (SH6), Kombinerte formål i sjø og vassdrag, Hensynssone (H560) og nåværende veier.

Planområdet som er vist. kommuneplanens arealdel (SH6), ble noe utvidet for å oppnå mer areal for p-plasser, men reguleringsplanen åpner ikke for båtopptak eller utsettingsrampe for båter.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan (2011-2022)

Planområdet omfatter følgende reguleringsplaner:

- Ålefjærveien G/S vei med boligområdet Bleget/Fagerholt
- Rv 452 Ålefjærveien
- Eidet Boligfelt
- Justneshalvøya

I eksisterende reguleringsplan "Rv 452, Ålefjærveien, strekning Fagerholt-Justvik" godkjent 14.09.2005, er området regulert til Trafikkområde (kjøreveg, g/s-veg og annen veggrunn). I reguleringsplan "Eidet boligfelt" godkjent 16.11.2005, er området regulert til Friområde (offentlig friområde, friområde i sjø og vassdrag). I reguleringsplan "Justneshalvøya" godkjent 25.06.2006, er området regulert til Spesialområde (friluftsområde i vann).



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er omfattet av reguleringsplanen for «Eidet boligfelt». Planområdet omfatter arealer som er regulert til friområde og friluftsområde.

Etablering av småbåthavn i dette området er i strid med de regulerte badeplassene som er vist i utomhusplan for Eidet. Videre er det adkomstveien som har blitt viet oppmerksomhet i dette planarbeidet. Det er drøftet flere alternative for adkomstveien. Forslaget som ble valgt gir kortest mulig veg, minst mulig inngrep i terrenget og det er i dag etablert en atkomst ned til sjøen i denne traseen. Pga. den valgte traseen vil badeplass 1 (vist i utomhusplan for Eidet) bli fylt opp.

Med bakgrunn i dette ble det i rekkefølgebestemmelsene for reguleringsplanen for Eidsbukta småbåthavn tilført at det skal gjennomføres avbøtende tiltak på badeplasser nr. 4 og 5 (mulig nr. 3) (i h.h.t. utomhusplan for Eidet Boligområde, se vedlegg) før det gis ferdigattest for småbåthavna.

Det skal etableres nødvendige badebøyer i sjøen for sikring av badeplassene. Det er forbudt med motorisert ferdsel, og fortøyning av båt i disse områdene.



Prosjektert flytebrygge og bølgedemper i forhold til eksisterende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel

En god del av flytebrygga og hele bølgedemperen ligger i uregulert sjø. I forhold til planskissen som var utgangspunktet til kommuneplanens arealdel, er flytebrygga regulert lengre mot nord, for å øke avstanden til bolighuset på gnr/bnr 37/157. Dette er også gunstig i forhold til lokaliseringen av ålegras som ligger som et belte på nord- og sørsiden av Eidsbukta. Beliggenheten av flytebrygga gir minst mulig skade i forbindelse med kryssingen av ålegras forekomsten i vest. I forhold til kommuneplanens arealdel, blir en mindre del av bølgedemperen liggende utenfor arealet som er avsatt til formål «fremtidig småbåthavn». Det er i tillegg avsatt et areal til en fremtidig forlengelse av bølgedemperen, dersom forholdene i småbåthavna ikke blir tilfredsstillende i forhold til bølger. Det vises til notat fra SINTEF (som vedlegg til detaljreguleringsplanen) i forhold til bølger og regulering av bølgedemper.

Melding om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet med annonse i avisen Fædrelandsvennen den 24.05.2012 og KristiansandAvis den 07.06.2012, samt brev til grunneiere og naboer, aktuelle offentlige etater og organisasjoner, med svarfrist innen 20.06.2012. Det ble varslet at formålet med planarbeidet var å legge til rette for ny småbåthavn i sjøen, parkeringsplass, friområde, samt atkomst ned til flytebrygga for funksjonshemmede og service. Det er ikke varslet oppstart av utbyggingsavtale, pga av at tiltakshaver er en del av Kristiansand kommune.

Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Det har vært en aktiv samarbeid mellom ViaNova parkvesenet, plan- og bygningsetaten og ingeniørvesenet. Planforslaget ble diskutert og drøftet flere ganger i samarbeidsgruppa.

Det ble spesielt diskutert formålet på nordsiden av bukta (badeplasser) og adkomstvegen til småbåthavna. Det ble drøftet flere alternative for adkomstveien. Vinforslaget som ble valgt gir kortest mulig veg, minst mulig inngrep i terrenget og det er i dag etablert en atkomst ned til sjøen i denne traseen.

Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovedformål er å legge til rette for ny småbåthavn i Eidsbukta.

Hovedinnholdet i planen er:

- Etablering av flytebrygge med bølgedemper.
- Regulering av sjømrådene, sikre atkomst fra sjøen til Gillsbekken.
- Regulering av ny atkomstveg og parkering.
- Sikre friområde på land.

Planområdet omfatter arealer som er regulert til fri- og friluftsområder. Diskusjoner er knyttet til de mindre badeplassene på nordsiden av planområdet (vist i utomhusplan for Eidet). Reguleringsplanen for Eidsbukta småbåthavn viser gode løsninger med avbøtende tiltak ift. tilstøtende friområder, strand og badeplasser på nordsiden av bukta.

Videre var det adkomstveien som har blitt viet oppmerksomhet i dette planarbeidet. Forslaget som er valgt gir kortest mulig veg, minst mulig inngrep i terrenget og det er i dag etablert en atkomst ned til sjøen i denne traseen.

Opp mot de opplysninger/vurderinger som foreligger (se vedlegg 5,6,7), er det ikke registrerte forhold som vesentlig kan skade naturmangfoldet (biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12) i planområdet. I forhold til kulturlandskapet, vil planforslaget utgjøre mindre forskjell i forhold til dagens landskap. Synlig inngrep på land vil være etablering av atkomstveg ned til sjøen i fra eksisterende parkeringsplass (o_PP1) (se plankart), samt brygge ytterst på neset. I området hvor det reguleres ny p-plass (o_PP2), er arealet så å si utfyllt og planert. I sjøen vil det være den nye flytebryggen som vil være synlig. De nye tiltakene legges skånsomt i terrenget, for å få minst mulig påvirkning av uberørt landskap.

I Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin «Naturbase» er det ikke registrert spesielle forhold knyttet til vern, kulturlandskap eller friluftsliv. Sør for planområdet er det under naturtype registrert vanlig ålegras med kraftige planter som lokalt viktig. Forekomsten krysser innerste delen av Eidsbukta fra nord til sør. Etablering av brygga på land kommer ikke i konflikt med forekomsten. I sjøen er den nye flytebrygga regulert midt i bukta for å gi minst mulig påvirkning. Ålegraset strekker seg nord og sør for flytebrygga.

Under biologisk mangfold, er Gillsvannet registrert som naturtype Kalksjø, med verdi svært viktig. Vannet er en kalkrik tjønnaksesjø som er svakt brakkvannspåvirket. Planområdet omfatter ikke Gillsvannet, men det renner en bekk fra vannet og ned i Eidsbukta. Det skal ikke gjøres inngrep i vannet eller i bekken.

Under biologisk mangfold er det i Gillsvannet registrert som brakkvannspåvirket, hvor både makrell, fjordsild og torsk er tatt. Området er vektet til 3. Vannet er også yngleområde for andefugler. Selv om deler av området griper inn i planområdet, er det tilnærmet ingen areal som blir påvirket av nye tiltak.

Det eksisterer en bekkekanal som er en bindeledd mellom sjøen og Gillsvannet. I utarbeidelsen av reguleringsplanen ble det tatt hensyn til å holde denne forbindelsen åpen og opprettholde ålegressforekomsten som er påvist i dette området.

Artsdatabanken er en nasjonal kunnskapskilde for biologisk mangfold. I denne databasen er det ingen arter som er registrert under rødlista (planer eller dyr som er sårbare). Det er ingen planter eller dyr som er registrert under svartelista (uønska arter).

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

Planutkastet åpner for økt tilgjengeligheten for rekreasjon for barn og unge til sjøen. Det er ikke registrert noen barnetråkk eller stier innen planområdet. Kyststien går rundt planområdet er tatt vare på i eksisterende reguleringsplaner. Småbåthavna er åpen for allmenn ferdsel, og hindrer ikke bruken av tilstøtende friområde i vest, sør eller nord.

Atkomstvegen ned til brygga er en blindvei og har ingen gjennomgangstrafikk. Dette gir trygghet for myke trafikanter som benytter atkomstvegen ned til brygga og flytebrygga.

På brygga kan det etableres en opphevet rabatt på sørsiden og østsiden, som hindrer kjøretøy mot å kjøre i sjøen. Det gir også trygg gangferdsel mellom rabatten og bryggekannten. Det kan med fordel etableres en terskel ned fra brygga til sjøen på sørsiden, som bedrer utsetting av kajakk, kano mm. Dette gir gode muligheter til alternativ rekreasjon i sjøen. Sjøområdet på sørsiden av Eidsbukta er regulert til friluftsområde, og det vesentligste av halvøya innerst i Eidsbuta er regulert til friområde. Nordsiden av Eidsbukta er regulert til friområde i sjø og vassdrag. Formålet ivaretar friluftinteressene i sjøen, og det skal etableres badeplasser. Dette er vist i tilstøtende godkjent reguleringsplan. For å hindre eventuell konflikt mellom badende og båtførere er det ikke tillatt med båtanløp nord for småbåthavna mot land. Det skal etableres bøyer som markerer badeområdet. Det åpnes ikke for motorisert ferdsel i «friluftsområde i sjøen og vassdrag». Dette hindrer båter i å komme for nærme de badende.

Videre i mot nord og øst er det større sammenhengende friluftsområder på land som et rekreasjonsområde, som er godt egnet for fri lek, løpe- og spaserturer for barn og unge.

Prinsippene om universell utforming legges til grunn for den fysiske utformingen av planområdet. Parkeringsplassen (o_PP2) er tilnærmet flat, og det er regulert 2 HC-plasser lengst mot øst. Atkomstvegen ned til småbåthavna har en maks stigning på 6,67 %, og tilfredsstillende universell utforming. Ved behov er det mulighet for kjøreatkomst for HC-bil ned til småbåthavna. Atkomstvegen nede ved brygga ender i en vendehammer. Det er tilrettelagt med rampe for bevegelseshemmede som letter av og påstigning til båt. HC-atkomsten på brygga kan etableres med tre ombordstigningsnivåer, ca. kote + 1,5, +1,0 og +0,5.

For øvrige tema henvises det til planbeskrivelsen og utfyllende vurderinger/analyser.

Plan- og bygningsetaten mener at planen slik den foreligger viser gode løsninger og avbøtende tiltak for utvikling av området innenfor de rammene som er lagt i den gjeldende kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten har vært aktivt med i prosessen for å komme fram til det planforslaget som nå legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er godt gjennomarbeidet.

Isabel Lenzion-Kulka
14.12.12

Sak 5/13: Bosmyrveien 17, søknad om oppføring av tilbygg, ny(e) boenheter

Vedlegg

Brev i forbindelse med befaring

3. Bilder

2. Notat datert juni 2012-11-28

1. Situasjonsskart og tegninger

Vedlegg 4 Referat forhåndskonferanse



Dato: 27.11.2012
Saksnr.: 201209050-3
Arkivkode O: GNB: 13,361
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.12.2012

Bosmyrveien 17, søknad om oppføring av tilbygg, ny(e) boenheter

Sammendrag:

Proessen med å få sendt inn søknad om utvidelse av eksisterende bolig i Bosmyrveien 17 har pågått over lang tid. I oktober 2011 ble det gjennomført en forhåndskonferanse og gitt tilbakemelding til tiltakshaver på en del føringer som vi mener det ikke er tatt nok hensyn til i søknaden som foreligger 05-09.2011.

Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at det fremkommer gode grunner til å dispensere fra plankravet. Tilbygget er etter vårt skjønn alt for omfangsrikt og det er ikke tilpasset tomt og bebyggelsesstrukturen i området. I tillegg vil det frata beboerne gode uteoppholdsarealer.

Plan- og bygningsetaten er enig med ansvarlig søker i at tomten har potensial til utvidelse, men da bør utvidelsen gjøres moderat og man bør ikke tillate mer enn en sekundærleilighet. Bygget bør utformes i tråd med områdets struktur. Det vil si plasseres lavt i terrenget, med saltak og beholde eksisterende garasje.

Plan- og bygningsetaten mener hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate omsøkt utvidelse.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av pbl § 19-2, avslår Byutviklingsstyret søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel til utvidelse av eksisterende bolig. Tiltaket fremstår som en ny hovedbygning med to nye boenheter i tillegg til eksisterende bolig. Verken veiforhold eller boligstrukturen i området er tilpasset omsøkt bygningsvolum.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

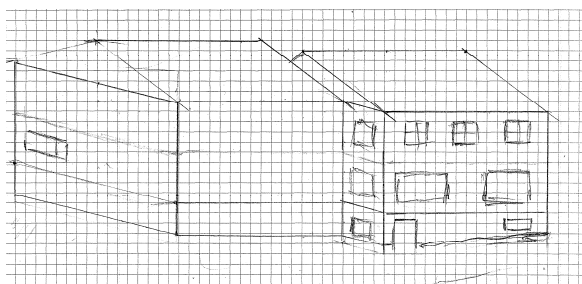
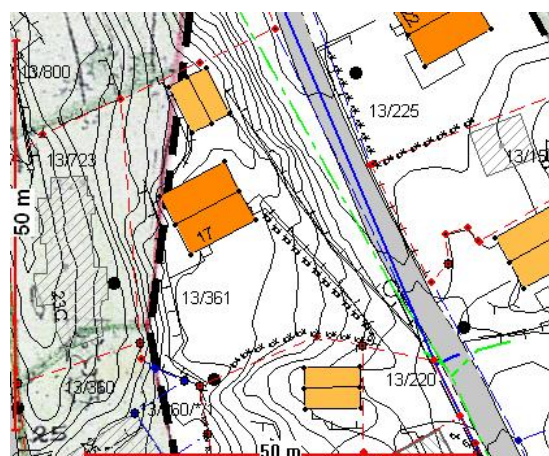
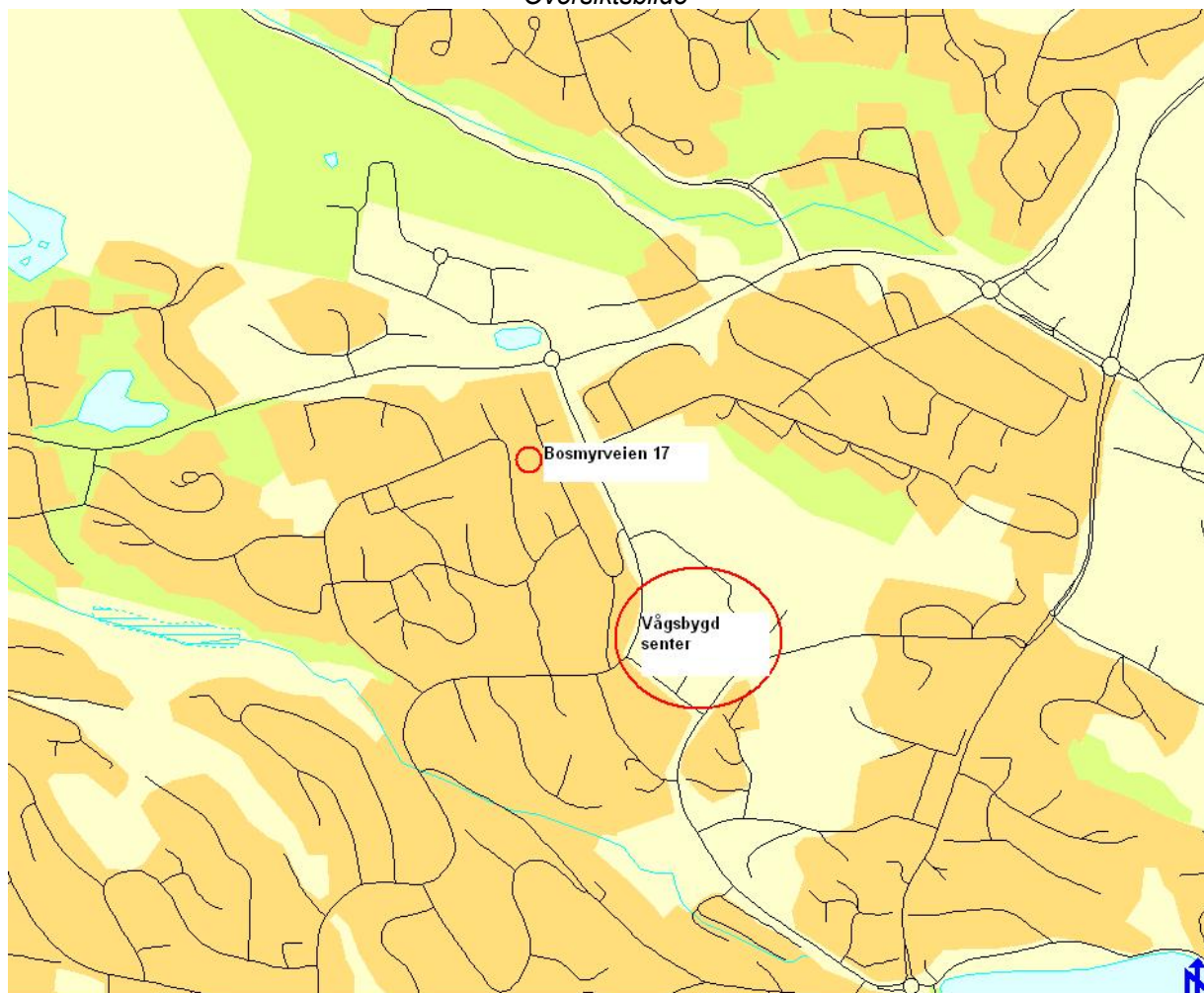
Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Situasjonsskart og tegninger
2. Notat, datert juni 2012-11-28
3. Bilder
4. Referat fra forhåndskonferanse

Bakgrunn for saken:

Oversiktsbilde

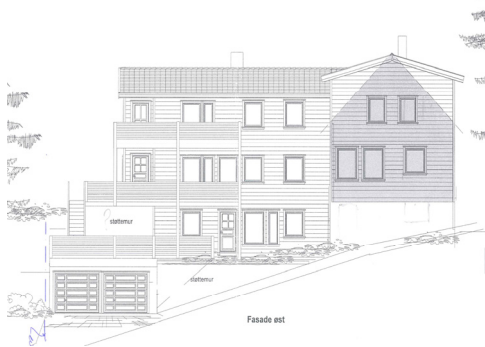


- Søknad om utvidelse av eksisterende bolig i Bosmyrveien 17 har pågått over lang tid. I oktober 2011, ba tiltakshaver om en forhåndskonferanse og viste til vedlagt skisse.
- Skissen ble tatt med til vurdering i geografisk gruppemøte samme måned, og etter møtet ble tiltakshaver underrettet om at det kunne søkes om utvidelse, men vi ønsket at kontakten mellom plan- og bygningsetaten - og søker skulle være med en arkitekt eller ansvarlig søker. Tiltakshaver ble i tillegg underrettet om at rammene for utvidelsen måtte endres betydelig.
- 26.06.2012 forelå et nytt forslag til utvidelse. Dette ble avvist fordi vi mente utvidelsen var for ruvende og voluminøst (se skissen nedenfor, første forslag, venstre kolonne). Det ble samtidig gitt tilbakemelding om at man ikke kunne regne med å få tillatelse til å

utvide boligen med mer enn en sekundærleilighet.

- Etter dette har søkeren fremlagt nye tegninger. Vi mener det fremdeles ikke tas hensyn til de føringer vi har gitt i våre anbefalinger. Plan- og bygningsetaten sender derfor saken til byutviklingsstyret og ber politikerne om å ta stilling til saken.
- Området er plassert rett bak Vågsbygd sentrum, det er sentrumsnært og tomten er stor nok til å romme en sekundærleilighet. Men vi mener tilbygget må tilpasses eksisterende bygningsstruktur, i tillegg mener vi det må reduseres i størrelse, volum og omfang.

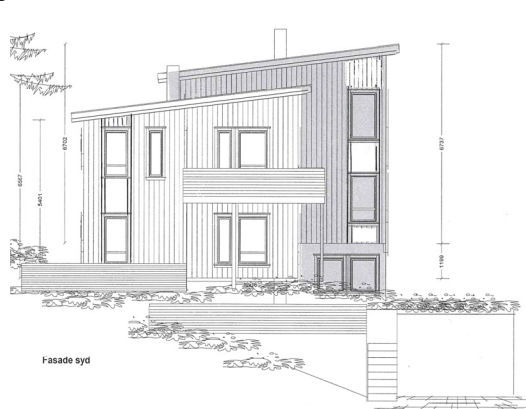
Første forslag – tilbakemelding om at det er for stort, ruvende og for mange boenheter



Andre forslag (som søkt) – vi mener også dette "tilbygget er for stort".



Fasadene ovenfor vender ut mot veien, i retning mot Vågsbygd senter



- Gjeldende søknad omfatter en utvidelse på 215m², eksisterende bolig har et bruksareal (BRA) på 145m². Totalt bruksareal etter utbyggingen blir på 360m². Bebyggd areal (BYA) blir etter ombyggingen 230m². I tilleggsøkes det om å beholde eksisterende garasje til bruk som redskapsbod. Det vil si at bebyggd areal (BYA) på tomte blir noe høyere enn angitt ovenfor. Tomten er på 1132m², men over 50% av arealet er svært bratt og lite egnet for uteopphold.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket kommer inn under kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune gjeldende i perioden fra 2011 til 2022. I arealdelen er omsøkt areal avsatt til «bebyggelse og anlegg».

Utvidelsen er i strid med kommuneplanens bestemmelse §2 .

Dispensasjoner:

Boligen er plassert i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til «bebyggelse og anlegg».

Kommuneplanens bestemmelser krever at det skal utarbeides reguleringsplan for omsøkt tiltak.

Generelt om dispensasjoner

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 hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket veies opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden:

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

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon oppgir søkeren følgende argumenter:

- En plan vil ikke tilføre nye eller nødvendige forhold, siden området allerede er et etablert boligområde.
- Alle naboer er positive og tiltaket vil ikke påvirke allmenne interesser.
- Familien bor der og tiltaket vil ikke medføre økt trafikk.
- Eksisterende bolig trenger oppgradering og det vil bli en estetisk forbedring for området å tillate ombygging/tilbygg.
- Det er oppført liknende byggeform på tilstøtende eiendom.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten er enig med ansvarlig søker i at en plan ikke vil kunne tilføre dette boligområdet nye og nødvendige forhold. Infrastrukturen er allerede etablert og det vil ikke bli mulig å få regulert inn viktige forhold som for eksempel større veiareal, mindre bratt terreng, snuplasser, parkeringsplasser, lekeplasser etc. Det bør likevel presiseres at dersom eiendommen ble vurdert i planprosess hvor flere eiendommer ble inkludert, kunne muligens noen av disse tiltakene blitt realisert. Derfor er det alltid viktig å vurdere et større område enn selve tomten, i behandling av søknad om dispensasjon fra plankravet.

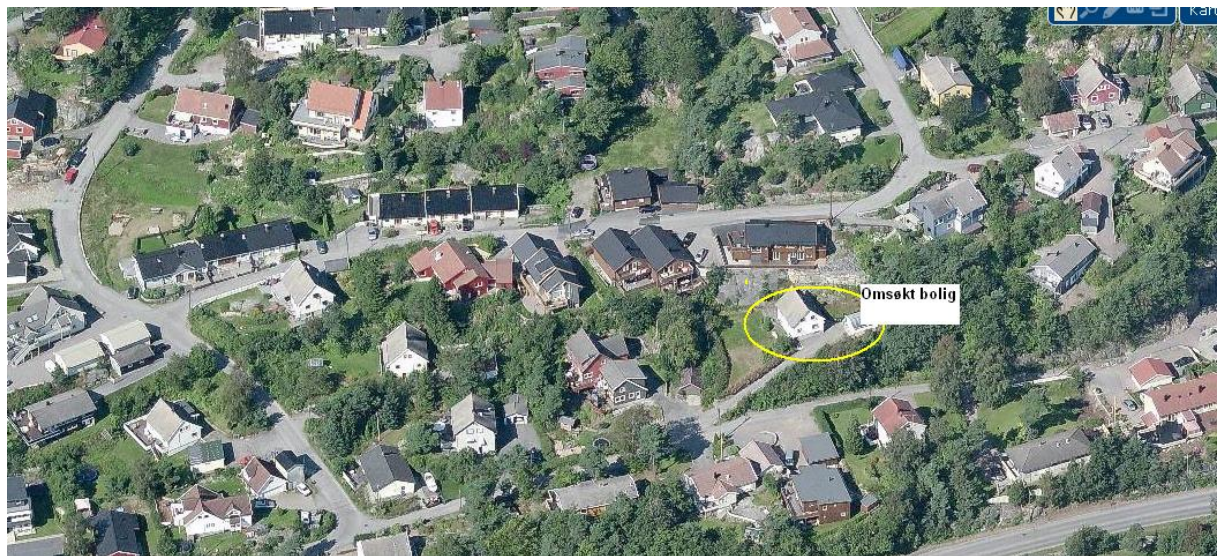
Plan- og bygningsetaten er uenig med ansvarlig søker i at oppgraderingen blir en estetisk forbedring. Til det er utvidelsen for stor. Både takform og volum passer ikke inn i etablert bebyggelsesstrukturen. I tillegg fremstår "oppgraderingen" som et nytt bygg, som vil oppta viktige deler av tomtas uteareal. Garasjens plassering får boligkomplekset til å fremstå som et treetasjes anlegg. Videre vil vi gjøre oppmerksom på at tegningene viser 2 leiligheter, men antyder 3 (det er tegnet inn 3 innganger til boligen).

Ansvarlig søker fremholder i sin søknad at det er viktig å flytte garasjen på grunn av stigningen på veien. I Gisline viser grovberegninger et stigningsforholdet på ca 1:4. En såpass bratt atkomst tilsier at denne eiendommen ikke bør bygges ut med flere boenheter. Søkers argumentasjon faller derfor på sin egen urimelighet. Dette er heller ikke i tråd med

nasjonale bestemmelser som krever at uteområder skal være universelt utformet, noe som krever maks stigningsforhold på adkomstveier til 1m, pr 20m (1:20).

Ansvarlig søker presiserer videre at det er de samme menneskene som fortsatt skal bo i boligen og at utvidelsen ikke vil føre til mer trafikk. Dette er vi også uenige i, da hensikten med utvidelsen er å romme en stor familie som etter våre vurderinger omfatter mer enn to husstander. Vi tror derfor utvidelsen vil føre til betydelig mer trafikk og belastning på nærområdet.

Utbyggingen i dette området har fulgt eldre reguleringsplaner hvor arealer avsatt til parkering, snuplass og forbikjøring ikke ble vurdert etter dagens normer. Flere av tomtene i dette området har potensial til utvidelse på grunn av tomtestørrelsen, men området preges av en krevende infrastruktur hvor veier som tidligere var ment som atkomstveier nå fungerer som gjennomkjøringsveier. Dimensjonen på veiarealet er ikke i tråd med dagens veinormer, verken i form av stigning, bredde eller arealer avsatt til snu-, snø- og parkering-. Dette gjelder også siktforholdene ved inn- og utkjøring.



Som det fremgår av oversiktsbildet er de fleste boligene i dette området bygget med saltak. Det er kun ett unntak med flatt tak, resten av bebyggelsen er godt tilpasset tomter og nærliggende bebyggelse. I tillegg fremstår de fleste boligene som lite dominerende.

Vi mener omsøkt tiltak, med sin voluminøse fasade og avvikende pulttak, vil fremstå svært dominerende. Det vil kunne gi svært uheldige føringer å tillate denne type bebyggelse. Kun et lite areal innenfor dette område er uregulert, men svært mange av tomtene har potensial til utvidelse. Når et område ikke har spesifiserte reguleringsbestemmelser er det spesielt viktig å ta stilling til bebyggelsesstrukturen og se på helheten i området. Det skal med andre ord ikke være enklere å avvike fra strukturen selv om området er uregulert og ikke har spesifiserte bestemmelser.

Hensikten med å utarbeide reguleringsplaner er å sørge for en god infrastruktur og å sikre forutsigbarhet i et område. En godkjent reguleringsplan kan ses på som en avtale mellom tiltakshaver og det offentlige for hvordan et område kan brukes. Når man søker om dispensasjon fra denne prosessen må plan- og bygningsetaten i så stor grad som mulig, gjøre en del av de vurderinger som egentlig skulle vært gjort i en planprosess. Vi mener det ikke skal være en kurant sak å avvike fra plankravet og ut ifra nevnte vurderinger bør omsøkt tiltak ikke godkjennes.

Konklusjon

Plan - og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer gode grunner til å dispensere fra plankravet. Tilbygget er etter vårt skjønn alt for omfangsrikt og det er ikke tilpasset tomt og bebyggelsesstrukturen i området. I tillegg vil det frata beboerne gode uteoppholdsarealer.

Plan- og bygningsetaten er enig i at tomten har potensial til utvidelse, men da bør utvidelsen gjøres moderat og man bør ikke tillate mer enn en sekundærleilighet. Bygget bør utformes i tråd med områdets struktur. Det vil si plasseres lavt i terrenget, med saltak og beholde eksisterende garasje. Plan- og bygningsetaten mener hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved å tillatte omsøkt utvidelse.

Kopi av saksfremstillingen sendes til:

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Sak 6/13: Brøvig Gnr. 8 Bnr. 297 - klage på avslag på bod/lager - ny behandling

Vedlegg

Brøvig - Saksfremlegg 06.09.2012

Brøvig - Saksfremlegg 21.06.2012

Skriv fra Flatnes Bygg Consult

Dato: 23.11.2012
Saksnr.: 200906514-27
Arkivkode O: GNB: 8,297
Saksbehandler: Bernt Enger

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.12.2012

Brøvig Gnr. 8 Bnr. 297 - klage på avslag på bod/lager - ny behandling

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok 21.06.12 å sende saken tilbake til administrasjonen for "klargjøring". Etter møte 06.09.2012 der klage fra utbygger ikke ble tatt til følge, har det vært avholdt møte med byutviklingsstyrets leder, og etter dette møtet ble behandling hos fylkesmannen stoppet. Dette på bakgrunn av uklarhet i faktum ved forrige behandling.

Ved vedtak av reguleringsplan nr 561 i 1989 forutsatte bystyret at alle brygger skulle være åpne for allmenn ferdsel. Det ble vedtatt egen bestemmelse om allmennhetens rettigheter. Denne retten som fremkommer i en erklæring fra 1989 gjelder imidlertid ikke selve brygga på bnr. 297 hvor boden er søkt plassert. Erklæringen gjelder veirett over denne eiendommen "frem til ovennevnte brygge", og den "ovennevnte" brygge ligger på bnr. 311.

Som det fremgår av samme erklæring, var en slik rett nødvendig for å få atkomst fra kommunal vei til brygga på bnr. 311. Det bemerkes også at tiltakshaver tilbyr seg å frigi restarealet til offentlig badested dersom han får byggetillatelse for sin sjøbod.

Plan- og bygningsetaten opprettholder sin innstilling om avslag gitt 30.03.2012. I klagen fremkommer ingen nye momenter og klagen anbefales ikke tatt til følge. Se for øvrig saksfremstilling til møte 21.06.2012 og 06.09.2012.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.03.2012. Klagen fra søker datert 25.04.2012 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Sak 7/13: Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - søknad om forlenget dispensasjon

Vedlegg

uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune

meklingsprotokoll

uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling

søknad om dispensasjon



Dato: 04.12.2012
Saksnr.: 201210625-6
Arkivkode O: GNBN: 63,970

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Skibåsen 44 - 63/970 - treningssenter - søknad om forlenget dispensasjon

Sammendrag:

Det er tidligere gitt en midlertidig dispensasjon i 5 år for å drive helsestudio/treningssenter i Skibåsen 44. Dispensasjonsperioden utløper i mai 2013, og det søkes nå om å forlenge dispensasjonen frem til en ny reguleringsplan muliggjør en varig etablering av denne type formål. Fylkesmannen mener dette er uheldig. Fylkeskommunen viser til meklingsprotokoll om dette temaet av 18.10.2012.

Vilkårene for den gitte dispensasjonen er ikke lenger tilstede (omfattende vegarbeider i området), og kommunens praksis har vært å avslå søknader om etablering av helsestudio/treningssenter i Sørlandsparken. Den tidligere dispensasjonen ble gitt for en avgrenset periode. Dette må alle parter forholde seg til. Det kan ikke forventes forlengelse i den type saker.

På bakgrunn av dette fremmer plan- og bygningsetaten følgende...

Forslag til vedtak:

Hensynet bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon i hht pbl § 19-2 foreligger ikke. Byutviklingsstyret avslår søknad om dispensasjon.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

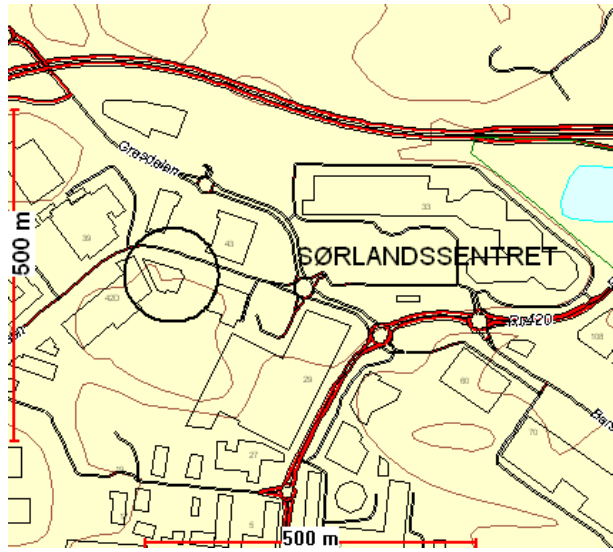
Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon av 17.10.2012
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling
- 3 Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune av 30.11.2012
- 4 Meklingsprotokoll

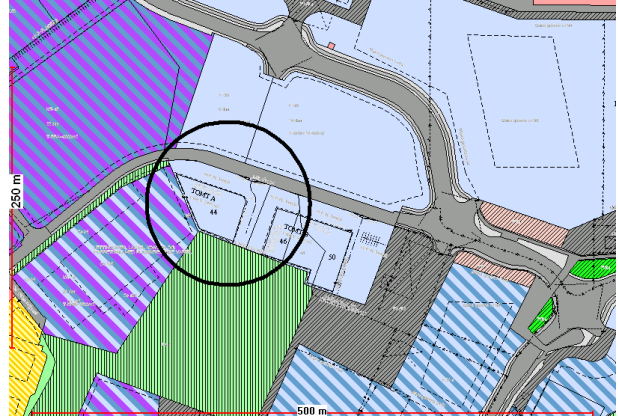
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag



Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken. Godkjent 22.06.2005, med bebyggelsesplan for felt F-5 godkjent 16.11.2006. Formål: Forretning.

Ny kommuneplan har i tillegg begrenset kontordelen som tillates i området.

Eksisterende forhold

Det ble 14.05.2008 gitt en tidsbegrenset dispensasjon til treningsstudio på denne adressen. Dispensasjonen ble begrenset til 5 år. Det søkes nå om å forlenge denne dispensasjonen i påvente av at en ny plan skal hjemle den aktuelle bruken.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Vest-Agder Fylkeskommune viser til meklingsprotokollen i forbindelse med Sørlandstunet, og forutsetter at kommunen følger opp denne. Uttalelsen og meklingsprotokollen følger saken som trykte vedlegg.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling mener det er uheldig at formålsendringer gjøres gjennom dispensasjon.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med formålet i reguleringsplanen for området, 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.

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 formål.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker (forkortet utdrag – hele søknaden følger som trykt vedlegg): Helsestudio ligger så nær opp til forretningsformålet at det kan dispenseres. Det er primært et tilbud til ansatte i Sørlandsparkens virksomheter, og vil ikke generere vesentlig tilleggstrafikk. Treningssenteret ligger i 2 etasje, lite eksponert, og bygget fremstår som et rent forretningsbygg.

En nedleggelse vil være negativt for mange, både ansatte og brukere.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Reguleringsplanen styrer hvilke formål som skal inn i et område. Dette har betydning for bla by- og senterutvikling, avhengig av hva som skal inn av formål. Ulike formål genererer ulik type mennesker og trafikk til et område til ulike tider av døgnet.

Det er gitt tydelige signaler på at det ikke ønskes åpnet for ytterligere tjenesteyting i Sørlandsparken, og dette skal tas opp på overordnet nivå på nyåret. Det er uheldig at saker behandles som dispensasjoner. Det kan bli forskjellsbehandling og uklare forutsetninger for hva som kan aksepteres i området.

Endring av formål ved dispensasjoner, undergraver planenes funksjon og deres hensikt som styringsverktøy i et område. Midlertidige dispensasjoner legger også føringer for planarbeidet, noe som ikke er ønskelig.

Det er også en klagesak til Sivilombudsmannen på forskjellsbehandling mht helsestudioetableringer i området.

Grunnlaget for den forrige dispensasjonen var at det pågikk store veiarbeider i området rundt, og det ikke var ønskelig med for mye forretning på dette stedet i denne perioden.

Det ble gitt dispensasjon for en gitt periode (5 år). I løpet av denne 5-års perioden (som utløper i 2013) har kommunen hatt en streng dispensasjonspraksis. I tillegg foreligger det et meklingsresultat i en reguleringsplan i området hvor det står:

Kommunen skal ikke gi dispensasjon til tjenesteytende formål før reguleringsplanen for Sørlandsparken er ferdig revidert og nødvendige endringer gjort i underordnede planer.

Når det gis tidsbegrensede dispensasjoner så kreves dette at det følges opp, både av de som har fått tillatelsene, men også av kommunen, både administrativt og politisk. Konsekvensene av tidsbegrenset dispensasjon er faktisk at bedrifter må legges ned eller flyttes etter utløpt tid. (dersom en ikke er sikre på at en får endret planer i tråd med dispensasjoner i god tid før dispensasjonen utløper)

De forhold som lå til grunn for den tidsbegrensede dispensasjonen er ikke lenger til stede. Saken må vurderes ut fra dagens forhold, hvor kommunen har avslått 2 tidligere tilsvarende søknader om treningssenter.

Plan- og bygningsetaten 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 bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke.

Sak 8/13: 25/1, Stølen, Mosby. Søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt.

Dato: 17.12.2012
Saksnr.: 201202567-12
Arkivkode O: GNBK: 25,1
Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

25/1, Stølen, Mosby. Søknad om dispensasjon til fradeling av boligtomt.

Sammendrag:

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og plankrav til fradeling av ny boligtomt fra landbrukseiendommen gnr. 25 bnr. 1. Tomten er beregnet til søkers datter da hans sønn skal overta gården. Søker mener ny bosetning vil gi at stier m.v. holdes mer åpne slik at tilgjengeligheten til marka økes, samt at nye boliger vil gjøre det lettere å opprettholde bosetningen på eksisterende gårder m.v.

Parkvesenet har gitt samtykke etter jordloven, men det foreligger ikke utslippstillatelse. Fylkesmannen og fylkeskommunen viser til at ny boligtomt er i strid med samordnet areal- og transportpolitikk og at tiltaket vil gi store terrenginngrep.

Plan- og bygningsetaten mener at plassering, og spesielt ny ca 90 m lang adkomstvei, vil gi uheldig store terrenginngrep i et ellers uberørt natur- og friluftsområde.

Det er ikke utbyggingspress i området, men er fare for fremtidig presedensvirkning. Eventuelt kan det vurderes annen plassering i tilknytning til gårdstunet og eksisterende adkomstvei, som ikke vil gi så store terrenginngrep. Etter en samlet vurdering anbefaler plan- og bygningsetaten at byutviklingsstyret ikke gir dispensasjon som omsøkt.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon til fradeling som omsøkt. Det er en overvekt grunner som taler mot dispensasjon og bl.a. vil omsøkt plassering medføre uheldig store terrenginngrep. Jf. plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

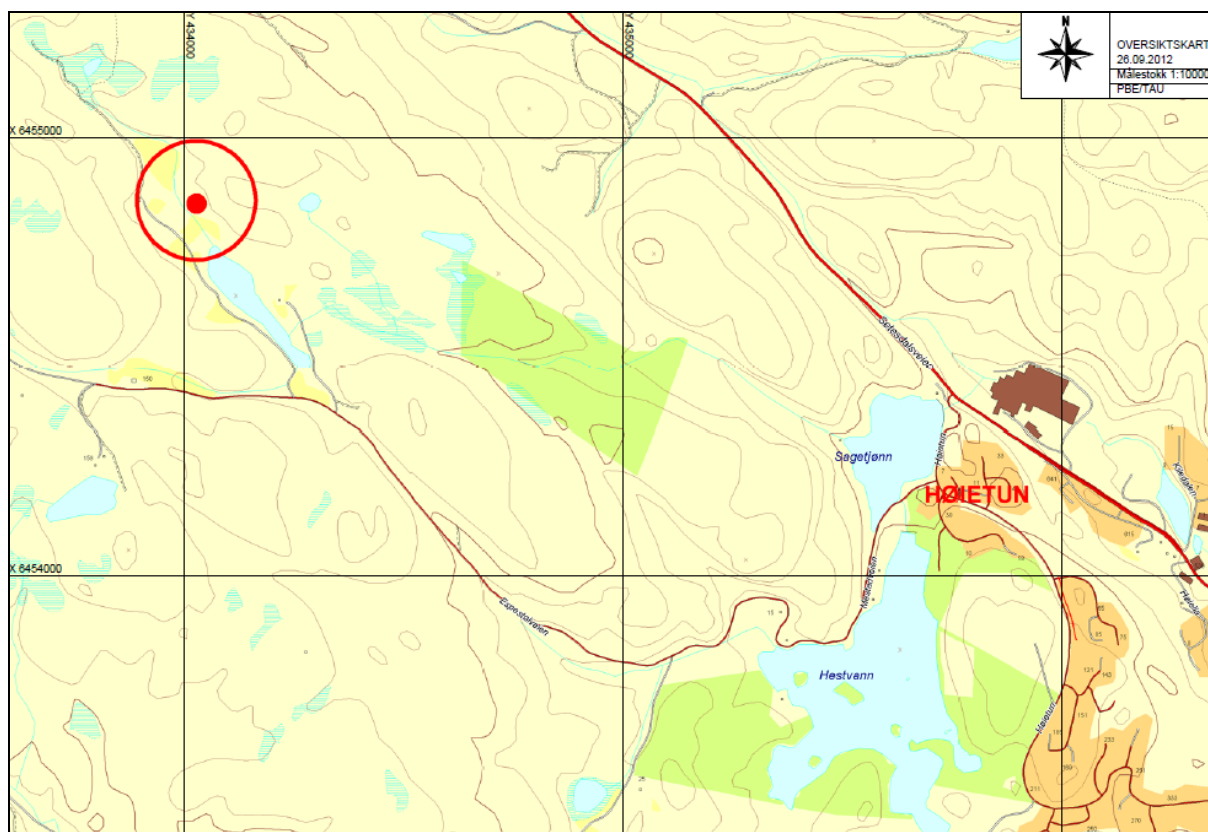
Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Søknad av 24.2.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

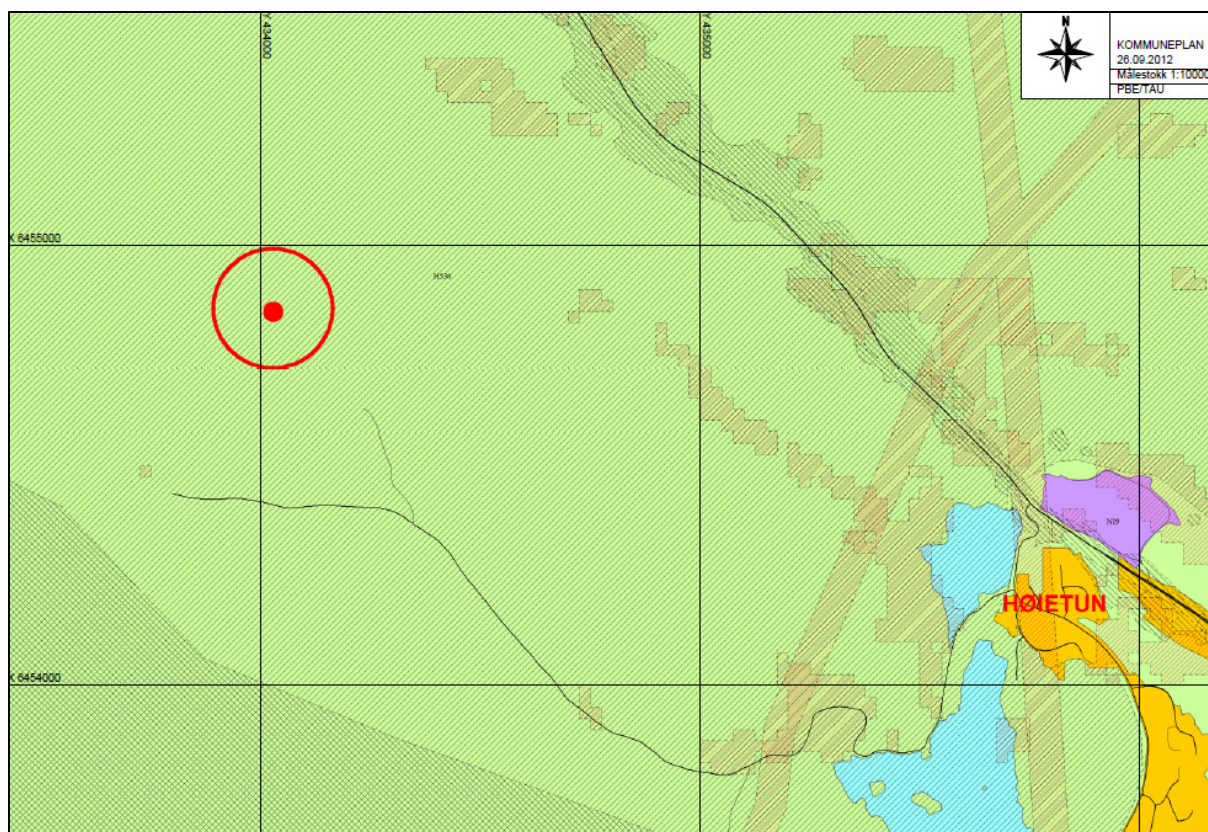
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



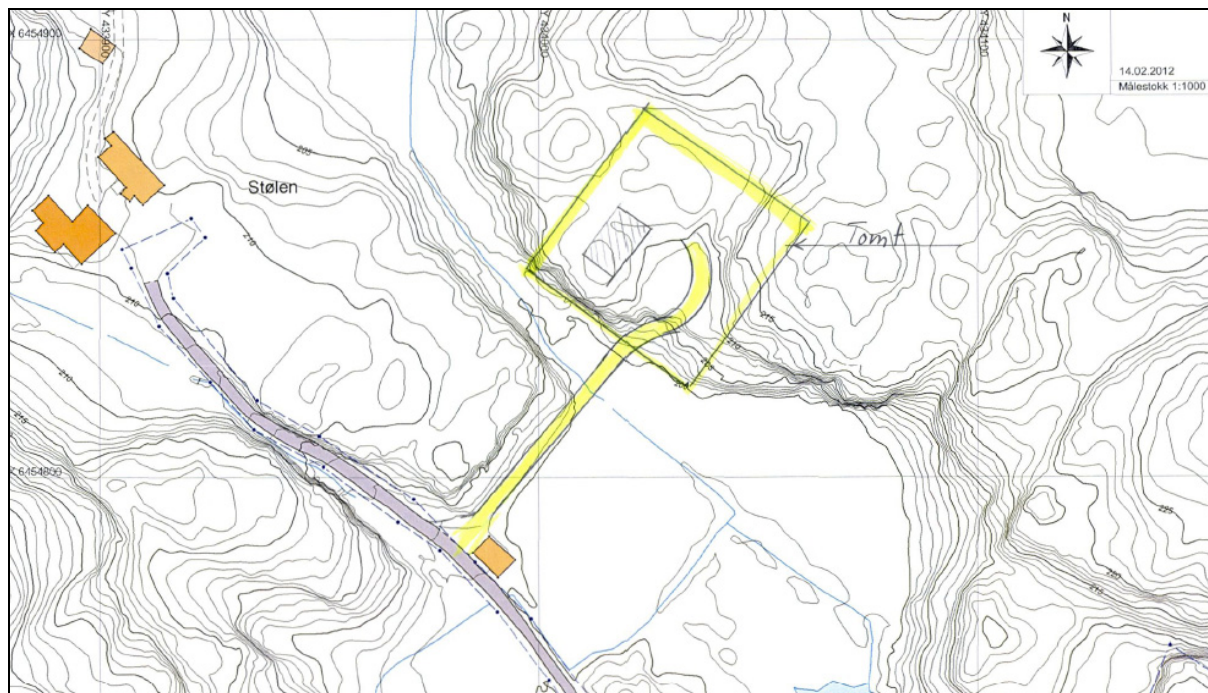
Gjeldende plangrunnlag

I kommuneplanen, godkjent 22.6.2011, angitt med LNF-formål og hensynssone friluftsliv. Ny boligtomt trenger dispensasjon fra kommuneplanens formål og plankrav.



Søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon og fradeling av en parsell på ca. 2000 m², fra landbrukseiendommen gnr. 25 bnr. 1 til boligformål. Planlagt adkomst er fra eksisterende gårdsvei ved anlegg av ca 90 m ny adkomstvei. Vann- og avløp planlegges tilknyttet nytt privat vann- og avløpsanlegg.



Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet har gitt samtykke etter jordlovens § 12 som omsøkt.

By- og samfunnsenheten har kun opplyst om hvilke rensemetoder som kan godkjennes og det er ikke søkt om eller gitt utslippstillatelse.

Fylkesmannen angir at det er få andre boliger i området. Ny adkomstvei vil gi store terrenginngrep. Boligbyggingen er også klart i strid med kommunens retningslinjer om samordnet areal- og transportpolitikk. Kommunen må vurdere om det ønskes legges til rette for boliger i området og om tomten er egnet med tanke på hvor store terrenginngrep som kreves.

Fylkeskommunen fraråder ny bolig da dette er klart i strid med kommuneplanen. Dette med bakgrunn i samordnet areal- og transportplanlegging, samt hensyn til natur- og friluftsområder.

Merknader/protester

Det er gitt fritak for nabovarsling da det ikke så lang avstand til naboer at disse ikke blir berørt.

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering:

Generelt

Fradeling er i strid med kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. 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 ivarettatt. 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av ny boligtomt. I korthet oppgir søker som begrunnelse at planen er at gården skal overlates til søkers sønn og datteren ønsker få skilt ut en boligtomt på eiendommen.

Søker mener at ny boligtomt ikke vil være til ulempe eller hinder for gjennomføringen av kommuneplanen. Han mener at ny bosetting vil gi økt bruk av området slik at marka holdes tilgjengelig ved at gamle stier og ferdselsveier holdes åpne.

Tidligere bodde det to familier på gården, men med dagens krav til boligstandard er det ikke mulig uten ny bebyggelse. Dersom man ønsker beboelse i utkanten av kommunen bør det tillates noe ny bebyggelse da det ellers vil bli vanskelig å opprettholde bosettingen også på de eksisterende gårdene.

Søker angir også at tomten ligger 60-70 m fra kommunal vei og det er elektrisitet og telefonledninger like i nærheten. Det anføres at gården har boplikt og at veien er kommunalt vedlikeholdt.

Hensynet bak kommuneplanen og plankravet:

Hensynet bak kommuneplanens formål er primært å ivareta natur- og friluftsinnteressene.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Plankravet skal 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 vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsspektiv.

Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens dispensasjonsvurdering

Det er på stedet store uberørte områder. En ny boligtomt vurderes til å ikke vesentlig tilsidsette plankravet eller LNF-formålet, jf. at det også er gitt samtykke etter jordloven. Det er derved anledning til å vurdere dispensasjon.

I motsetning til hva søker anfører så har gården ikke boplikt og den er per i dag heller ikke bebodd. Videre så ligger tomten ca 600 m fra kommunal vei og ikke 60-70 m som søker angir. Den vei søker angir som kommunal vei eies av kommunen, men utgjør privat skogbilvei, (grønnmerket nedenfor) etter vegloven.



Ny adkomstvei vil anslagsvis medføre en ca 6-8 m høy og ca 25 – 30 m bred fylling, noe som sammen med boligtomten vurderes til å medføre et stort inngrep i ellers uberørt natur.

Reelt sett så er søkers eneste argument at hans datter ønsker å få boligtomt på stedet, (i prinsipp arveoppgjør). At gamle stier og ferdselsårer vil bli holdt åpne kan ikke vektlegges. Dette er fullt mulig uten at man gir dispensasjon til ny boligtomt. De naturinngrep ny tomt og adkomstvei gir vurderes slik sett som mer negativt. Å andre siden så har det i aktuelt område ikke vært noe utbyggingspress. Plan- og bygningsetaten vurderer det dog til at det likevel er uheldig å åpne opp og ta hull på et større uberørt naturområde.

Når kommuneplanen ble godkjent så er det også tatt et valg om at nye boliger skal plasseres sentralt i forhold til bl.a. transport og andre nødvendige samfunnsfunksjoner som skoler, butikker etc. Det er ca 2,8 km til bussforbindelse og nærmeste barnehage, og til Mosby skole og butikk er det ca 4,6 km.

Søkers argumenter i forhold de interesser kommuneplanen skal ivareta, tilsier også at det vil være fare for presedensvirkning ved eventuelle andre fremtidige søknader.

Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsetaten med ulempene ved å gi dispensasjon er klart større fordelene.

Ev. alternativ løsning / øvrige merknader:

En plassering av ny boligtomt i tilknytning til gårdstunet og/eller alt eksisterende adkomstvei kan eventuell vurderes. Her vil bl.a. naturinngrepene kunne bli vesentlig mindre.

Det vil dog kreves ny jordlovsbehandling. Ved eventuell dispensasjon må det også settes diverse vilkår om utslippstillatelse og veirett m.v.

— — —

Sak 9/13: Alsviga 11 - søknad om dispensasjon fra plankrav



Dato: 17.12.12
Saksnr.: 201207768-14
Arkivkode O: GNB: 1,77
Saksbehandler: Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.12.2012

Alsviga 11 - 1/77 - søknad om dispensasjon fra plankrav

Det er søkt om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til eksisterende boenhet, alternativt riving av eksisterende boenhet og oppføring av ny tomannsbolig.

Eiendommen er stor, og har i seg selv plass nok til en ny boenhet. Det er også gitt tillatelse til fradeling av ny boligtomt på naboeiendommen høsten 2012. Området består imidlertid av flere eiendommer med samme kvaliteter og muligheter for fortetting. Det er også mange forhold som bør løses gjennom plan – utbyggingsvolum på eiendommen og i områdene rundt, lekearealer, skole- og barnehagedekning, sikring av kyststi og områder med registrert naturmangfold samt eventuell økonomisk bidrag til infrastruktur. Vest-Agder fylkeskommune fraråder at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav som omsøkt etter plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynet bak plankravet anses å bli vesentlig tilsidesatt, og statlig myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Lovens vilkår for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

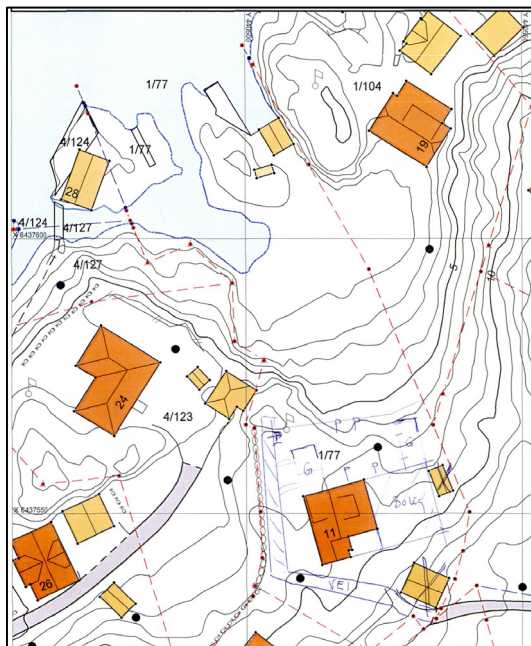
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 21.06.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg*.

Kommunedelplan Flekkerøy, deler av strandsonen. Plan nr. 1001-1133. Godkjent: 21.06.2011.
Formål: *Landbruk-, natur- og fritidsområde (LNF) – Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.*



Situasjonskart

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og garasje. Eiendommen er ca. 3405 m² stor, og grenser mot sjøen mot nord. Eiendommen har atkomst via privat vei fra Vesterøya. Eksisterende enebolig ligger på det nærmeste ca. 40 meter fra sjøen i Alsvika.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav for en ekstra boenhet ble mottatt 10.05.2012. Søknaden var komplett 12.09.2012. Tiltakshaver er ikke sikker på hvordan ny boenhet skal integreres på eiendommen. De har skissert forslag om tilbygg til eksisterende bolig, eller riving av eksisterende bolig og oppføring av ny tomannsbolig. På innsendt situasjonskart er garasjer og parkeringsplasser plassert på nordsiden av huset, nærmere sjøen enn dagens bebyggelse.

Uttalelser fra annen myndighet

Saken er forelagt Vest-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statens Vegvesen og parkvesenet for uttalelse.

Vest-Agder fylkeskommune skriver "(...) Vi vil anbefale kommunen å opprettholde plankravet for området slik at en kan få en helhetlig vurdering av planområdet. Blant annet ser vi det som vesentlig at en får fastsatt byggegrense langs sjøen for et større område. Videre ser vi det som vesentlig at kyststien får planmessig avklaring og sikring. På denne bakgrunn vil vi fraråde omsøkte dispensasjon.

Saken er ikke forelagt fylkeskonservator da vi fraråder dispensasjonen. Viser det seg at kommunen vil gå videre med søknaden må fylkeskonservatoren få anledning til å uttale seg til saken."

Fylkesmannen i Vest-Agder uttaler: "(...) Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til for før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. I tillegg er det ved Kgl. res. av 25.03.11 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Her hører Kristiansand kommune til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. Plankravet i kommuneplanen er satt blant annet for å sikre at de nevnte verdiene i 100-metersbeltet tas hensyn til innenfor et større sammenhengende planområde. Kommunen må gjøre en selvstendig vurdering av hvorvidt disse verdiene blir satt til side i vesentlig grad ved en dispensasjon.

Dersom kommunen ønsker å i dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer at naturverdiene ned mot sjøen bevares. Blant annet bør en unngå utfylling i skråningen ned mot sjøen. Videre må det sikres at tiltaket ikke vanskeliggjør fremføring av fremtidig kyststi."

Statens Vegvesen skriver: "(...) Eksisterende bolig har atkomst fra kommunal veg til Alsvik brygge, ved vegkryss som er noe endret ved bygging av fortau langs fylkesveg 8. Fra dette krysset er det fortau eller gang-/sykkelveg langs veger fram til skole. Vi har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan for oppføring av ny tomannsbolig, eller endring av eksisterende enebolig til tomannsbolig."

Parkvesenet har uttalt følgende: "(...) Søknaden berører to "grønne" spørsmål som ville vært belyst og søkt løst gjennom reguleringsplan: Området mangler sandlekeplass innenfor avstandskrav og kommuneplanen viser kyststi gjennom eiendommen, langs sjøen mot nord.

Parkvesenet mener at en kun bør gi dispensasjoner fra plankrav dersom en kan løse boligområdets mangler, samt sikre rettigheter til kyststi, gjennom vilkår gitt i byggesak.

Når det gjelder areal til lek, står det følgende i kommuneplanens bestemmelser, § 6, punkt 4; "Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med bestemmelsenes § 9, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter".

Det er vanskelig å se at en kan innfri krav til etablering av sandlekeplass innenfor 100 meter i luftlinje, uten reguleringsplan for et noe større område. Og ser en området som helhet, er ikke plassering av lekeareal på denne tomten noen god og tilgjengelig løsning. Men vi er i tvil her, og vi kan akseptere en midlertidig løsning der en som vilkår etablerer et leketilbud for de minste på del av tomten som vender ut mot atkomstvei, og som er tilgjengelig for øvrige beboere i området.

Når det gjelder kyststi, må det være et klart vilkår for dispensasjon at en sikrer rett til å allment tilgjengelig kyststi over tomten, som vist på kartutsnittet under. Rettighet må sikres gjennom vedlagte standarderklæring."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en gjennomtenkt og helhetlig utvikling av arealene i kommunen. Dette innebærer blant annet at det avsettes arealer til lekeplasser, friluftsområder, kyststi og lignende. I tillegg vil man gjennom planprosessen vurdere omfang og utforming av ny bebyggelse samt plassering av denne. Planprosessen sikrer også at alle berørte parter og myndigheter får anledning til å uttale seg.

Plan- og bygningsetaten mener omsøkt eiendom er stor nok til å kunne romme en tomannsbolig. Eiendommen grenser mot sjøen, men hele området er bebyggt. Det er derfor ikke snakk om å sikre urørte naturområder. Det er også gitt tillatelse til fradeling av en ny boligtomt fra naboeiendommen (1/241) høsten 2012.

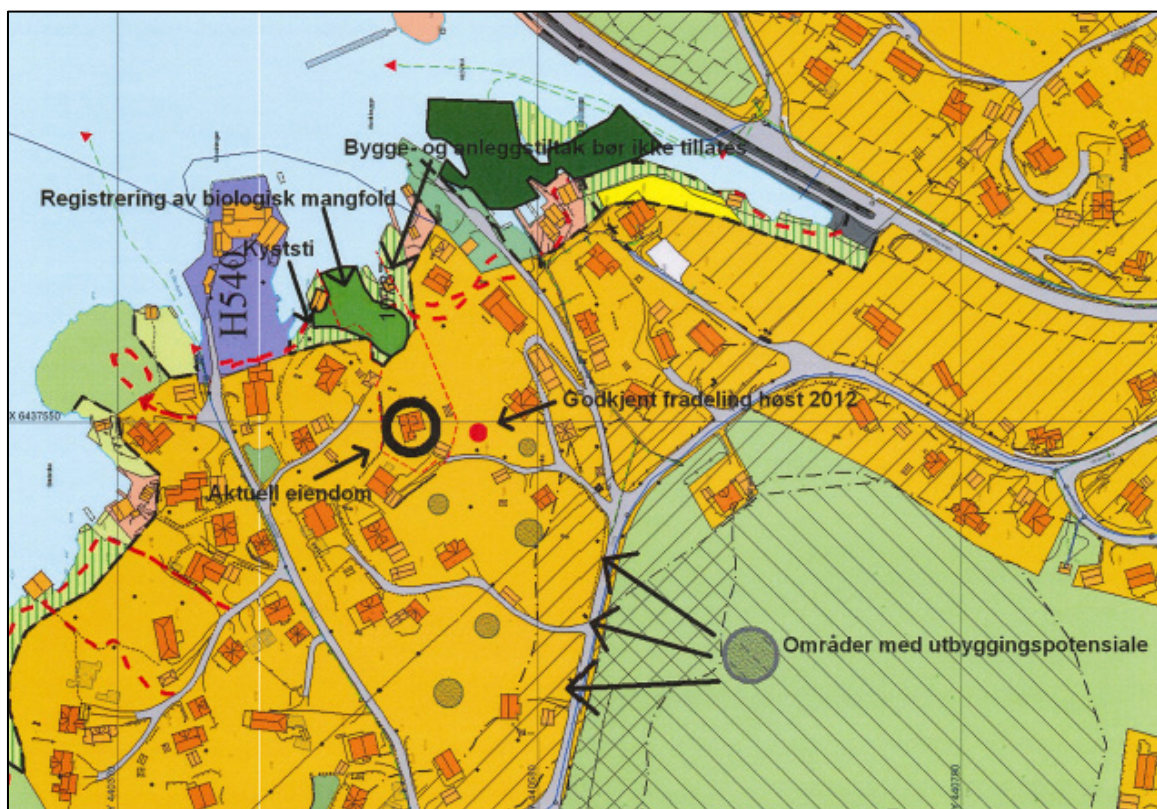
Plan- og bygningsetaten mener likevel det er viktig å opprettholde plankravet i denne saken. Det er flere store eiendommer i området som kan utnyttes mer enn de gjør i dag. Det vil være uheldig å bygge ut hele området gjennom dispensasjon. Man mister da lett oversikten over hva som er godkjent tidligere. Samtidig vil det bli vanskelig å avgjøre hvilke prinsipper man skal godkjenne etter med tanke på blant annet utnyttelse, volum, antall boenheter og utforming. Vedtaket knyttet til naboeiendommen 1/241 bør ikke bli førende for hele området.

Tiltakshaver har ikke vist noe konkret prosjekt i søknaden. Dette innebærer at man må ta stilling til høyder, utforming, utnyttelsesgrad og så videre i denne konkrete saken. Å gjøre dette i hver enkelte sak er både tidkrevende og lite gunstig. Det kan lett føre til at man stiller forskjellige krav i saker som behandles på ulike tidspunkt. Gjennom en planprosess vil man kunne gjøre en vurdering av hvilke kvaliteter som allerede finnes i området, og hvor stor utnyttelse man ønsker.

Området har ingen lekeplass. Parkvesenet skriver at de kan akseptere en midlertidig løsning. Problemet blir da å avgjøre når det skal opprettes en varig løsning. Videre er det i kommuneplanen lagt kyststi over eiendommen. Det er viktig at dette ivaretas gjennom reguleringsplan slik at man får fastsatt trasé og sikret arealer til lengre strekninger av gangen.

I alle reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien. Alle som får dispensasjon fra plankrav unngår dette kravet, og blir dermed "gratispassasjerer" for de som regulerer. Dette mener plan- og bygningsetaten er svært uheldig.

Eiendom Alsviga 11 er stor og egner seg til omsøkt fortetting. Det er imidlertid flere eiendommer i området som har samme kvaliteter og muligheter. Det er mange uløste forhold som bør belyses og avgjøres i en planprosess. En plan vil være et svært nyttig styringsverktøy for utviklingen av området. I tillegg vil det gi en forutsigbarhet for alle grunneiere og naboer.



Illustrasjon av forhold som berøres

Dersom byutviklingsstyret likevel finner grunn til å godkjenne søknad om dispensasjon fra plankrav, bør det stilles følgende vilkår:

- Søknaden må forelegges fylkeskonservator for uttalelse. Eventuelle vilkår i denne må oppfylles.
- Ny bebyggelse må ikke komme nærmere sjøen enn dagens bebyggelse (40 meter).
- Det må underskrives erklæring som allment tilgjengelig kyststi, jf. uttalelse fra parkvesenet.
- Det må opparbeides en midlertidig lekeplass på eiendommen i tråd med uttalelse fra parkvesenet.
- Det tillates ikke tiltak (som innebærer utfylling) i skråning ned mot sjøen.
- Ny bebyggelse må ikke overstige dagens bebyggelse i volum eller høyder. Dersom eksisterende bolig rives, og det oppføres ny tomannsbolig kan denne maksimalt ha dobbelt så stor grunnflate som dagens bolig.
- Ny bebyggelse må ha samme takform som dagens enebolig (saltak). Dersom det bygges ny tomannsbolig, må møneretning være som på eksisterende enebolig.

Sak 10/13: Nedre Hånes 25 - 63/1 - søknad om dispensasjon for bruksendring i landbruksområdet

Vedlegg

2. Søknad om dispensasjon for 63-5
3. Saksprotokoll for 63-5
1. Søknad om dispensasjon for 63-1



Dato: 20.12.2012
Saksnr.: 201207458-6
Arkivkode O: GNB: 63,1
Saksbehandler: Katrine V. Jore

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Nedre Hånes 25 - søknad om dispensasjon for bruksendring i landbruksområdet og oppføring av dobbelgarasje.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon til å innrede halvparten av 1.etg. i driftsbygning til to leiligheter for utleie, og søknad om oppføring av en frittliggende dobbelgarasje med to boder. Eiendommen er i reguleringsplanen avsatt som landbruksområdet. Omsøkt tiltak vil ikke komme i konflikt med landbruksinteressene. Byggene på eiendommen er i dag ikke beboelig. Eier ønsker å ta vare på eiendommen og oppgradere denne. Med inntektene fra utleie vil det være mulig å ivareta eksisterende jordveier og kulturlandskap.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstilling og gir dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av driftsbygning og oppføring av garasje med bod som omsøkt 29.06.2012.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å godkjenne søknad.

Det vises til PBL §§ 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

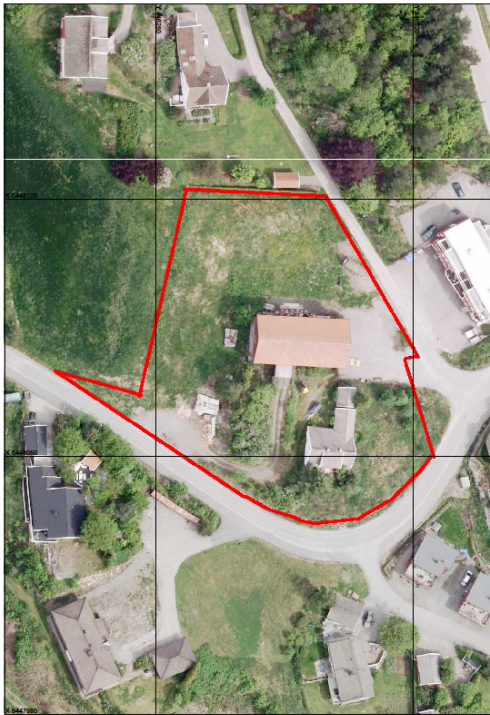
Katrine V. Jore
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

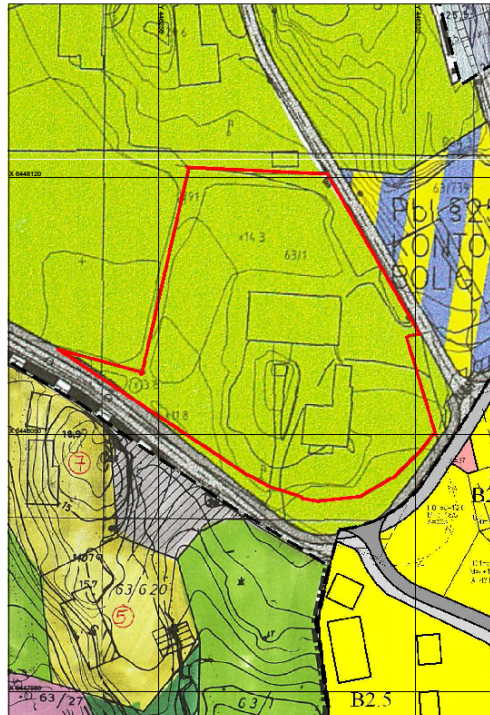
1. Søknad om dispensasjon for bruksendring og oppføring av garasje på eiendom 63/1
2. søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig på eiendom 63/5.
3. Byutviklingsstyrets vedtak 10.05.2012

Bakgrunn for saken :

Oversiktsbilder



Oversiktsbildet av eiendom



Eiendommen vist i reguleringsplan

Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan nr. 729 Hånestangen. Eiendommen er i planen avsatt som landbruksområde.

Eksisterende områder

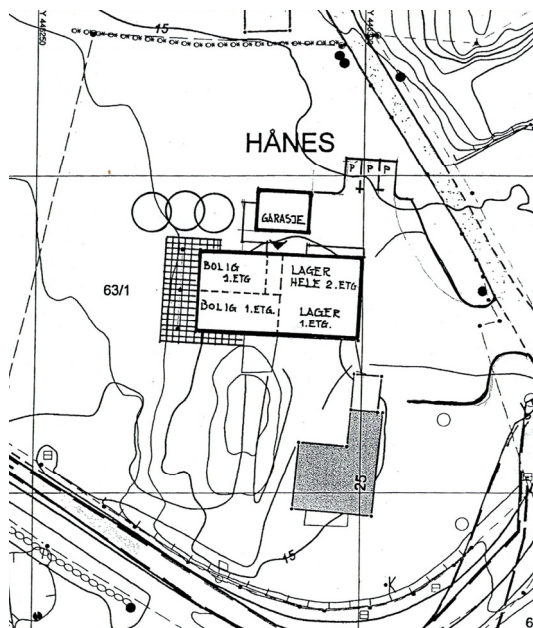
Eiendommen består av ca. 12 da. dyrkbar jord i flere parseller, samt 90 da. utmark og skog. Bebyggelse på eiendommen er et innhus av dårlig kvalitet, et lite stabbur som trengs oppgraderes og en ny driftsbygning som ble bygget i 1978. Det fremgår av søknaden at eiendommen verken er bebodd eller er i drift i dag.

Søknaden

Bjarne Fjelldal søkte i brev av 29.06.2012 om dispensasjon til å innrede halve delen av 1.etg. i driftsbygning til to leiligheter for utleie, og søknad om oppføring av en frittliggende dobbelgarasje med to boder. Driftsbygget er i god stand. BYA er på 300 m² og BRA er på 600 m². Det vil si at 150 m² av bygget søkes ombygd til utleie. BRA på garasjen med bod er oppgitt til å være 48m² og er i en etasje.

Sammenligningssak

Naboeiendommen, 63/5, har tidligere søkt om å oppføre en enebolig i nærheten av eksisterende bygninger på sin tomt. Klagen på avslaget fra Plan- og bygningsetaten ble tatt til følge i byutviklingsstyret 10.05.2012. Søker har bedt Plan- og bygningsetaten om å sammenlikne sakene. Ettersom det er snakk om oppføring av nytt bygg med en ny boenhet på eiendom 63/5, mener vi at dette ikke er samme type sak, og derfor ikke vesentlig å ta hensyn til i forhold til denne dispensasjonssaken.



Kart over ønsket utbygging

Dispensasjon

Søknaden er begrunnet som følger:

Søker ønsker å ta vare på eiendommen som han er født og vokst opp på. Utleie av to leiligheter i eksisterende driftsbygg, vil generere inntjening som kan muliggjøre drift og vedlikehold av eiendommen som småbruk.

Uttalelse fra annen myndighet

Det forligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 08.11.2012. Det vises til at Hånesområdet er sentrumsnært og at byggepresset er høyt her. Videre fokuseres det på at enkeltdispensasjoner ofte vil gi konsekvenser for lignende saker og kan resultere i at landbruksområdene og omliggende grønnstruktur bygges ned bit for bit. Kommunen må vurdere om en omdisponering av driftsbygningen setter til side hensynet til landbruket i vesentlig grad.

Parkvesenet i Kristiansand Kommune skriver i sin uttalelse datert 14.09.2012 at ombyggingen trenger ikke tillatelse etter jordloven, men oppføring av garasje krever omdisponeringstillatelse etter jordloven §9. Det vises også til at leilighetene kan bli påført ulemper i forhold til støy, støv og lukt i forbindelse med bruk av driftsbygningen og drift av arealene rundt den. Videre skrives det at det må tas hensyn til at landbruk fortsatt er den overordnede interessen i området og at ny virksomhet i driftsbygningen ikke kommer i konflikt med landbruksinteressene.

Merknader/protester

Det forligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Eiendommen er i dag ikke i drift og ikke bebodd. Søker, som også er tiltakshaver, ønsker å ivareta kulturlandskapet, ved å drifte og gjøre gården beboelig.

I et kulturlandskapsperspektiv vil det være positivt med virksomhet på eiendommen. En bruksendring vil gi inntekt som kan bidra til at byggene på eiendommen er mulig å ivareta og bebo. Ombyggingen vil ikke ødelegge eksisterende bygg og resterende arealer i driftsbygningen vil fremdeles dekke eiendommens behov i forhold til drift av gården.

Leilighetene må for øvrig følge kravene til Plan- og bygningsloven når disse blir søkt bygd, slik at utleier ikke blir påført ulemper i forhold til driften i resterende bygg.

I bestemmelsene til gjeldende kommuneplan står det i § 16 a "Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark, så langt alternativ lokalisering er mulig". Omsøkt garasje med bod er ikke en landbruksbebyggelse. Garasjen er plassert best i forhold til ønsket utleie. Søkt garasje er forholdsvis liten i størrelsen og arealet rundt driftsbygningen er i hovedsak fylt opp og steinsatt for lagring/adkomst. Det vil si at garasjen vil ikke komme i konflikt med bruken av driftsbygget eller resten av gårdsdriften. Området rundt eiendommen vil heller ikke bli belastet av en bruksendring.

Plan- og bygningsetaten mener derfor at ny virksomhet, som følge av bruksendring, vil ikke komme i konflikt med landbruksinteressene og at hensynet til landbruk ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring av driftsbygning og oppføring av garasje med bod som omsøkt 29.06.2012.

**Sak 11/13: Kårholmsveien 116 - 1/825 - søknad om dispensasjon fra
reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for oppføring av enebolig**



Dato: 13.12.2012
Saksnr.: 201210666-7
Arkivkode O: GNB: 1,825
Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Kårholmsveien 116 - 1/825 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for oppføring av enebolig

Sammendrag:

Saken gjelder ett- trinns søknad om oppføring av enebolig. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsplan om plassering og fra reguleringsbestemmelsene for å bygge med flatt tak. Etter reguleringsbestemmelsene skal boligene ha saltak med takvinkel 22 – 35 grader.

Hovedtemaet er om man skal gi dispensasjon for bygging med flatt tak. Saken er prinsipiell og vil få konsekvenser etter som det også er planer om å bebygge 2 av nabotomtene med flatt tak. Begge disse tomtene ligger eksponert til mot sjøen.

Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte tiltak skiller seg vesentlig ut i forhold omkringingende bebyggelse og at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av bolig med flatt tak, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4.

Byutviklingsstyret finner ikke å kunne gi tillatelse til bolig med flatt tak fordi hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Bygningen ligger eksponert til i område langs sjøen og vil fremstå som en uheldig kontrast i forhold til den øvrige bebyggelsen og sjøbuene som ligger i forkant.

Det vises til saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter

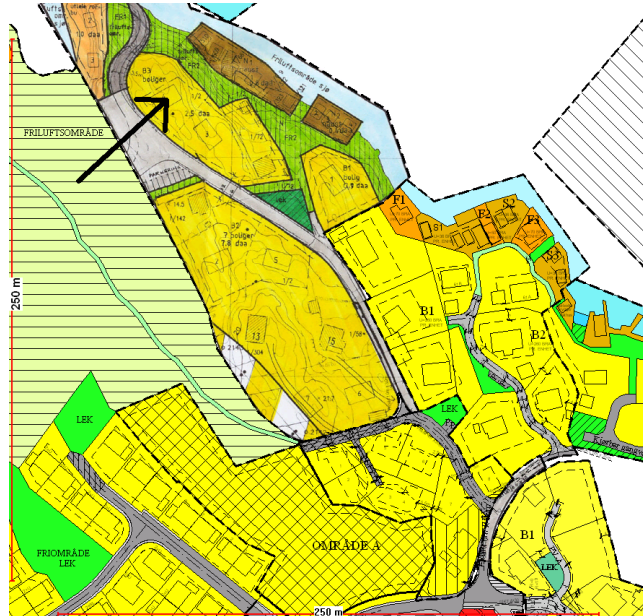
Bakgrunn for saken :**Søknaden**

Saken gjelder ett- trinns søknad om oppføring av enebolig. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for å bygge med flatt tak. Etter reguleringsbestemmelsene skal boligene ha saltak med takvinkel 22 – 35 grader.

Søknaden er mottatt den 19.10.2012. Tomteareal er oppgitt til 923,7 m² og BRA 386,6 m².



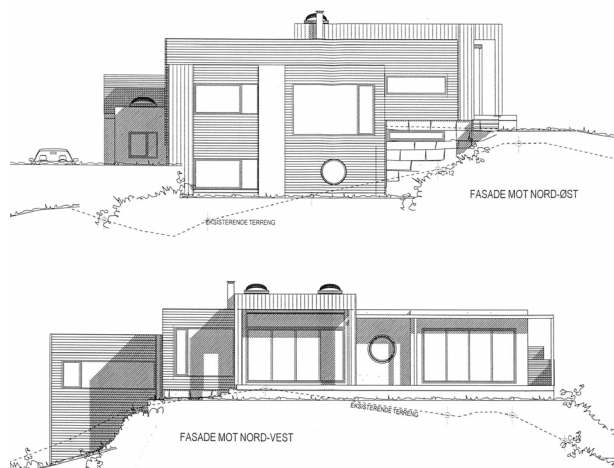
Oversiktskart



Reguleringsplan



Situasjonsplan



Øverste fasade nord- øst (mot sjøen)
Nederste fasade er mot veien

Gjeldende plangrunnlag;

Reguleringsplan for gnr. 1, bnr. 2 Kårholmsveien, godkjent av bystyret den 16.09.1998.
Relevante bestemmelser for gjeldende sak er følgende:

- 3.1 *I boligområdene B1, B2 og B3 tillates åpen småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringskartet.*
- 3.2 *Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.*
- 3.3 *Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal møneretning følge terrenget.*
- 3.4 *Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig m.h.t. tak form, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan/ og bygningsmyndighetene.*

Byggetomten:

Eiendommen ligger innenfor felt B3 på reguleringsplanen og har ifølge kommunens GAB register et areal på 923,8 m². Bygningen er vist på reguleringsplanen med kortvegg / gavl mot nord- øst og syd- vest.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på ekstern høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Estetiske krav:

Dette er et bygg som signaliserer en trend mht til funksjonell utforming og stil. Bygget i seg selv er tilpasset terrenget. I forhold til omkringliggende bebyggelse tilfredsstiller ikke dette bygget de krav til tilpasning som er beskrevet i både reguleringsplan og kommuneplan.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Tiltaket er i strid med §§ 3.1, 3.3 og 3.4 mht. plassering og takvinkel/ takform.

Generelt:

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan om plassering og fra reguleringsbestemmelserne for å bygge flatt tak.

I søknaden anføres følgende:

«Det søkes om dispensasjon fra plasseringen av bygningen på reguleringskartet pkt 3.1. Bygningen er plassert i henhold til reguleringskartet, men er utvidet mot sydøst. Byggegrensen er trukket langt opp på tomten, og da tiltaket er en kombinert bolig/ garasje har arealet nødvendigvis blitt en del større enn det som er vist på plankartet.

Det søkes om dispensasjon fra pkt 3.3 i bestemmelsene. Vi har prosjektert boligen med flatt tak. En bolig med saltak og gesimshøyde på 6 m, ville blitt høyere og vært mye mer eksponert, da eiendommen ligger på en høyde over veien.

Det er gitt dispensasjon fra dette punktet i området tidligere. Det kan vises til flere tiltak i Kårholmsveien, og to av dem tilhører samme reguleringsplan som omsøkte tiltak.

Det er også gitt klare signaler om at andre med ubebygde tomter i området ønsker å prosjektere med flatt tak.

Punkt 3.4 sier at ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i området, og vi mener at vi har gjort dette med det omsøkte tiltak.

Det er den senere tid bygget både med saltak og med flatt tak i Kårholmsveien.

Bygningen er plassert innenfor byggegrensene, og vi kan ikke se at intensjonen i planen eller hensynene bak denne blir tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon fra disse punktene i reguleringsplanen.

Vi er av den oppfatning at begge disse dispensasjonene kan være i grenseland for hva som strengt tatt behøver behandles som dispensasjoner (siden det er satt krav om tilpasning til omkringingliggende bebyggelse), men vi velger for sikkerhets skyld å søke om dette.

Viss saksbehandler er enig i vår vurdering og vi kan unngå dette, vil det være positivt for tiltakshaverne med hensyn til tid og penger. Vi ber derfor om at dette blir vurdert i saksbehandlingen.»

Hensyn:

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, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

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

Vurdering:

Eiendommen ligger i et område der det fremdeles er ubebygde tomter og en dispensasjon i dette tilfellet vil legge føringer for andre og bidra til større press for å avvike reguleringsbestemmelsene.

De sakene som allerede er godkjent gjennom dispensasjon danner en viss forventning om et fortsatt unntak fra reguleringsplan for nye søkere. Det er imidlertid viktig at reguleringsplanen følges, slik at utviklingen ikke kommer ut av styring. Den omsøkte boligen ligger på et mer eksponert sted enn de andre sakene som viser til.

I søknaden vises det til at det er gitt 2 andre dispensasjoner innenfor samme reguleringsplan.

Bolig på Kårholmveien 17 (sak 200703119-10):

Boligen har fått nr. 85 og ligger innenfor samme reguleringsplan og ble godkjent den 03.10.2007.

Det ble her gitt tillatelse til pulttak på 10 grader. Begrunnelsen i søknaden var utsikt for bakenforliggende tomter.



Foto, Kårholmveien 17

Bolig på Kårholmveien 21(sak 200609693-6)

Boligen har fått nr. 93 og ligger innenfor samme reguleringsplan og ble godkjent den 03.10.2007.

Det ble her gitt tillatelse til pulttak på 15 grader. Boligen har en takform der pulttaket skråer fra begge sidene slik at det høyeste punktet blir der de møtes. Takformen tar derfor opp elementer fra tradisjonelt saltak heter det i vurderingen.

Felles for begge disse dispensasjonene er at tomtene ikke ligger like eksponert til som den omsøkte sett fra sjøsiden. Dessuten så har de en noe annen takkonstruksjon. Med bakgrunn i retningslinjene til kommuneplan om estetikk så er det tvilsomt om plan- og bygningsetaten ville godkjent disse i dag.

Saken har vært diskutert i administrasjonen som konkluderte med følgende i referat fra møte:

«Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes angitte tak form for å kunne oppføre et bygg med flatt tak. Det er to avvik i området når det gjelder tak form. Tiltaket bør vurderes samlet i reguleringsplan fordi det har konsekvenser for området som helhet og avviker fra den tradisjonelle byggeskikken på Flekkerøy.»



Bygningen vist med flatt tak, midt på bildet



Bygningen vist med saltak, midt på bildet

Etter administrasjonens vurdering av den viste illustrasjon så er bygningen med saltak arkitektonisk bedre tilpasset sjøbuene og den nærmeste bebyggelsen. Huset med saltak bør kunne gis en noe mindre eksponert utforming og plassering enn det som er vist. Det vises også til at flatt tak er i strid med reguleringsbestemmelsen «*Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan/ og Bygningsmyndighetene*».

Dessuten så må en allerede nå ta med i vurderingen om at det foreligger opplysninger om at det vil komme 2 nye søknader om dispensasjon på nabotomtene fra bestemmelsen om saltak.

Kommuneplanens kap. 2.1.1 inneholder retningslinjer for estetikk og bygningsstruktur der det heter.....«*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, tak form og lengderetning på tomte.*»

Eiendommen ligger i et område på Flekkerøya som er preget av tradisjonell eldre byggeskikk der de fleste bygninger (både boliger og sjøboder) har saltak. Område er således preget av det som mange mener er tradisjonell Sørlandsbebyggelse, selv om bebyggelsen i seg selv ikke er spesielt gammel. Dersom en tar med et større område så er det klart at det vil finnes bygninger som på ulike måter avviker noe fra tradisjonell byggestil. I forhold til utsiktstap for naboene kan det være et argument i forhold til dispensasjonsvurderingen, men det kan likevel ikke anses å være tilstrekkelig tungtveiende for å gjøre avvik fra en vedtatt plan.

Plan- og bygningsetaten mener at isolert sett så har huset i seg selv en tilfredsstillende utforming også i forhold til denne tomtas topografi, men sett i større sammenheng så blir dette uheldig for område. Etter en konkret vurdering så finner ikke plan- og bygningsetaten at det foreligger hensyn som er mer tungtveiende enn reguleringsbestemmelsene mht. takvinkel. Vilkåret for dispensasjon er derfor ikke til stede.

Tiltaket strider mot reguleringsplanens § 3.3 vedrørende takvinkel. Ut ifra en skjønnsmessig helhetsvurdering av planen, vil undertegnede konkludere med at planen gir sterke føringer på å vektlegge stedstilpasning både til kulturlandskap, terreng og eksisterende bebyggelse ved oppføring av ny bebyggelse. Det er ikke tilfeldig at reguleringsbestemmelsene har krav om saltak og det er foretatt en vurdering i forhold til bebyggelsen i kystsoneområde.

Plan- og bygningsetaten mener at de særlige grunnene som søker angir ikke har bidratt til en overbevisning om at planens intensjon bør svekkes.

Tiltaket avviker i tillegg fra planens angitte byggegrense. Dette kommer ikke tydelig frem av planen, men fremgår likevel på plankartet og bidrar i Plan- og bygningsetatens helhetlige vurdering av tiltaket.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Sak 12/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013

Vedlegg

4. Regional plan for senterstruktur og handel - orientering om fylkestingets vedtak
3. Justneshalvøya, mindre endring
2. Gnr. 100 bnr. 21
1. Gnr. 100 bnr. 21



Dato: 18.12.2013
Saksnr.: 201200007-39
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013

- 1/13 GNR. 100 BNR. 21 – endelig vedtak – klage på overprøving av vedtak. Skriv fra Statens landbruksforvaltning datert 30.11.2012. Trykt vedlegg. Side 359
- 2/13 GNR. 100 BNR. 21 – endelig vedtak – klage på overprøving av vedtak k- fradeling av areal. Skriv fra Statens landbruksforvaltning datert 30.11.2012. Trykt vedlegg. Side 364
- 3/13 Mindre endring av reguleringsplan for Justneshalvøya, B1, vedtatt 22.06.2011. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 10.12.2012. Trykt vedlegg. Side 368
- 4/13 Regional plan for senterstruktur og handel – orientering om fylkestingets vedtak. Skriv fra Aust-Agder fylkeskommune datert 21.11.2012. Trykt vedlegg. Side 377
- 5/13 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Tingveien, gnr. 98 bnr. 19 m.fl., Hamre på Hamaresanden. Skriv fra Siv.ing. A. Reinertsen datert 06.12.2012.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 13/13: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 19.12.2012
Saksnr.: 201200008-39
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.01.2013

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.01.2013

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær