

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 11-12-2014

Møtedato Torsdag d. 11. december 2014 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.11.2014.....	3
Dønnestadveien 177 - 100/21 - fradeling.....	5
Sjølystveien 1 m.fl.. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	12
Skylleviga – detaljregulering – offentlig ettersyn.....	18
Tangen – etablering av ny spunt eller fylling i Otra - prinsippsak.....	29
Justneshalvøya felt N1 - detaljregulering - prinsippsak.....	40
Kalvehagen - endret plan - sluttbehandling.....	49
Dvergsnes felt B, delfelt B9 - detaljregulering - sluttbehandling.....	58
Kuholmsveien 109 - 152/806 - tilbygg bolig. Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan	69
Kjøita 12- 152/1510 - søknad om forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass.....	83
Kystveien 675 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling	88
Prestvikveien - fortau - detaljregulering - Offentlig ettersyn.....	94
Kvartal 49, revidert forslag til områderegulering, plannr 1230 - Offentlig ettersyn.....	96
Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.12.2014.....	99

Sak 233/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.11.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.11.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-86
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.11.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 27.11.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 234/14: Dønnestadveien 177 - 100/21 - fradeling

Vedlegg

Søknad om fradeling 100 21.pdf

kart.pdf

Fylkesmannens overprøving av Byutviklingsstyrets vedtak 100 21.pdf

Stadfesting av vedtak 100 21 Statenslandbruksforvaltning.pdf

Skriv fra Sørlandet sykehus

Dato 21. november 2014
Saksnr.: 201408639-5
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Dønnestadveien 177 - 100/21 - fradeling

Sammendrag

Stein Vidar Haugen søker om fradeling av en tomt på 6 daa, subsidiært 1 daa til boligformål fra landbrukseiendom gnr. 100, bnr. 21 på Dønnestad.

Byutviklingsstyret ga 26.4.12 tillatelse til omsøkte fradeling (mot administrasjonens innstilling). Fylkesmannen omgjorde byutviklingsstyrets vedtak 19.7.12. Fylkesmannens vedtak ble stadfestet av Statens landbruksforvaltning 30.11.12

Landbrukseiendommen består av flere teiger og er i kommuneplanen angitt som LNF-område. Omsøkte parsell er angitt med hensynssone landbruk og vernavassdrag. Eiendommen er bebygd med to bolighus, ett på Dønnestad og ett på Ve.

Jordlovens § 12 om deling gjelder for eiendommen.

Omsøkte fradeling vurderes ikke som en driftsmessig godløsning og som uheldig i forholdt til vern og utnyttelse av arealressursene til eiendommen. Fradeling og bebyggelse vil kunne ha drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Med nye boligområder under regulering på Solsletta og Lauvåsen vurderes ikke bosettingsutfordringene i Tveit som så store at disse kan begrunne delingen etter jordloven.

Det finnes mange attraktive tomter i randsonene til dyrka mark. Det er generelt et stort byggepress i kommunens LNF-områder. En tillatelse til fradeling i denne saken vil kunne føre til presedensvirkninger for senere saker.

Etablering av nye tomter i LNF-områder er ikke i samsvar med kommuneplanen og innebærer at det åpnes opp for en oppstykking og fragmentering av jordbruksområdene.

Tillatelse til fradeling vil etter en samlet vurdering ikke være i samsvar med de hensyn som skal vektlegges i henhold til jordloven.

Søknaden inneholder ikke nye opplysninger i forhold til saken som ble avslått av Statens landbruksforvaltning 2012.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår med hjemmel i jordloven § 12 søknad om fradeling av boligtomt på 6 daa fra gnr. 100, bnr. 21 mfl.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

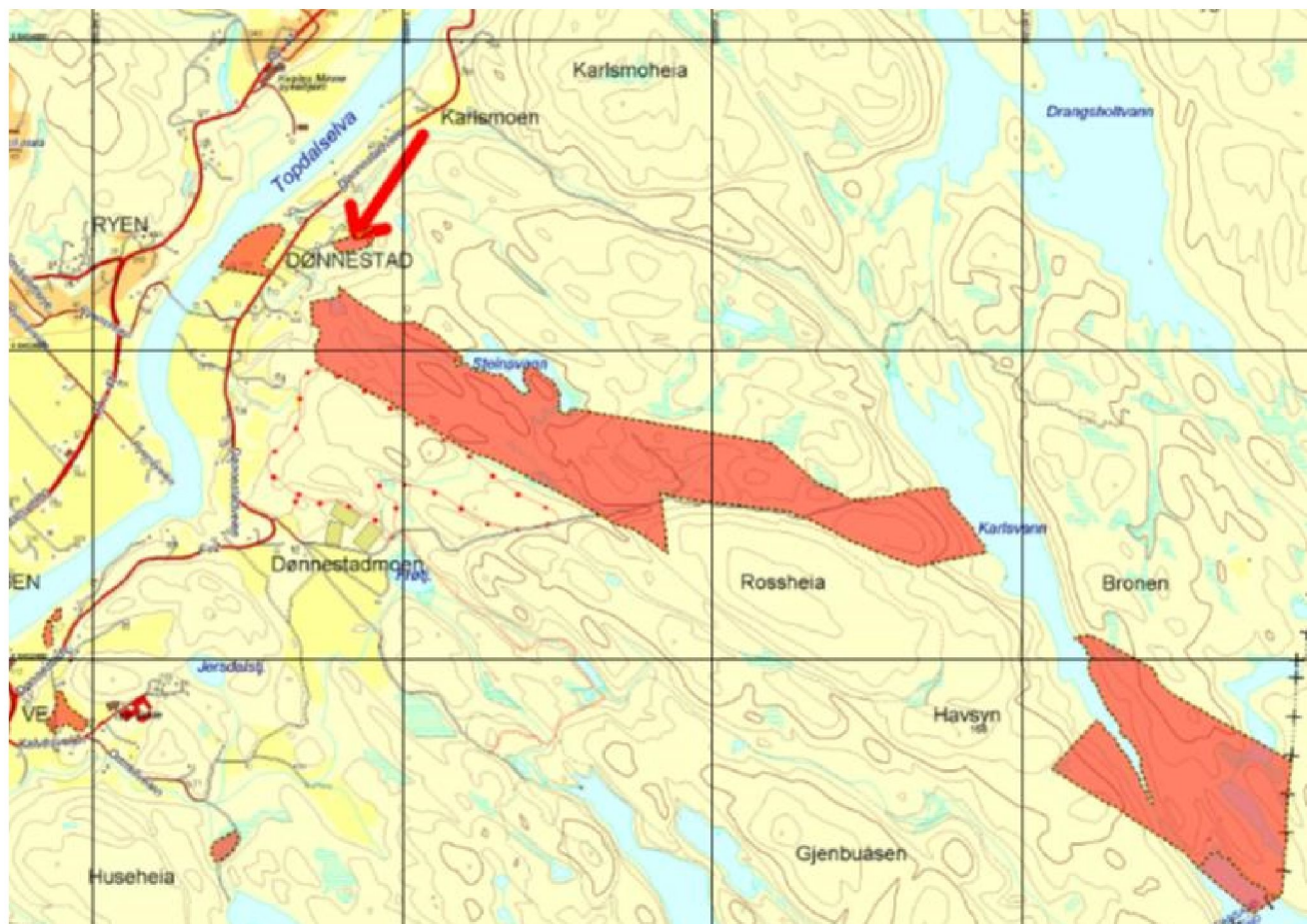
Vedlegg:

- 1 Søknad om fradeling 22.8.14
- 2 Kart 22.8.14
- 3 Fylkesmannens overprøving av byutviklingsstyrets vedtak 19.7.12
- 4 Stadfesting av vedtak Statenslandbruksforvaltning 30.11.12

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken

Stein Vidar Haugen søker om fradeling av en tomt på 6 daa fra landbrukseiendommen gnr. 100, bnr. 21 mfl. Tomten ønskes bebyggt med enebolig med leilighet for søkers bror.

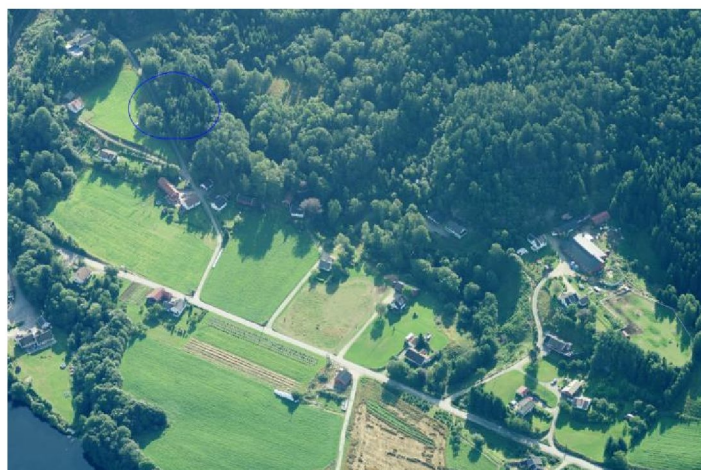


Eiendomsopplysninger

Landbrukseiendommen har arealer på Dønnestad og Ve.

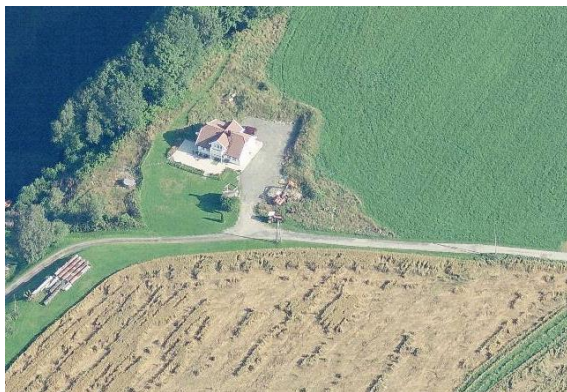
I gjeldende kommuneplan er eiendommen angitt som LNF-område med hensynssoner; landbruk, kulturmiljø, friluftsliv og verna vassdrag.

Eiendommen er på ca 1295 daa, hvor 26 daa er fulldyrka jord, 1162 daa produktiv skog og 107 daa annet areal. Jorda blir drevet ved bortleie. I perioden 1991-2014 har det jf. skogfondskonto for eiendommen vært en tømmerdrift i 2011.



De aller meste av bebyggelsen i dette området er knyttet til landbrukseiendommer av ulik størrelse.

Eiendommen har våningshus og uthus på Dønnestad og bolighus og uthus på Ve.



Bolighus på Dønnestad



Bolighus på Ve

Det ble på slutten av 90-tallet og tidlig 2000-tallet gitt tillatelse til fradeling av en bolig og en boligtomt fra eiendommen.

Saksbehandling

Lovgrunnlaget; Jordloven av 12. mai 1995

§ 1 Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12 Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

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

Vurdering

Det søkes på nytt om fradeling av 6 daa tomt for oppføring av enebolig med leilighet for søkers bror.

Fra forrige søknad har jordloven § 12 blitt endret. Bakgrunnen for endringen i jordlovens § 12 var at det skal blir lettere å fradele tilleggsareal og at bosettingshensyn skal kunne begrunne fradeling i større grad enn tidligere. Liberaliseringen skal ikke føre til et svekket jordvern eller langsiktige dårlige løsninger med hensyn på driftsgrunnlaget.

Ved vurdering av søknad om samtykke til deling, skal det etter jordloven § 12 legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I denne vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Vurderingen skal ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt.

I forbindelse med salg av tilleggsareal til landbrukseiendommer i drift vil en fradeling av arealer kunne vurderes som en driftsmessig god løsning. Større og bedre arronderede arealer vil kunne drives mer rasjonelt og slik være en driftsmessig god løsning. Fradeling og salg av en 6 daa stor tomt vurderes ikke som en driftsmessig god løsning.

Søknaden gjelder fradeling av produktiv skog, tidligere beite jf eldre kart. Selv om fradeling av dette arealet vil ha mindre betydning for eiendommens avkastningsevne vurderes fradeling av areal på 6 daa til boligformål som uheldig i forholdt til vern og utnyttelse av arealressursene til eiendommen.

Omsøkte areal grenser til Flegeplassen – dette en teig som etter jordskifte i 1999-2001 er utlagt til felles område til opplagsplass for 5 grunneiere i området. Plassen kan benyttes til opplagsplass for tømmer, lagring av ved med mer.

En eventuell fradelt tomt i dette området vil kunne påføres støy i forbindelse med bruk av opplagsplassen. Arealet ligger også tett ved et jorde og vil kunne påføres ulemper i form av støy, lukt og støv fra landbruksdriften i området. Ulemper og konflikter er vanligvis mindre så lenge eieren av en boligeiendom har en viss tilknytning til landbrukseiendommen. Boligeiendommer er fritt omsettelige, og erfaringer viser at det lettere oppstår ulemper og konflikter når det har gått en tid (gjørne ved eierskifte). Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksdriften.

Å åpne for fradeling av enkelt tomter vil medføre til en fragmentering av landbruksområdene. Dersom det også i fremtiden skal kunne drives landbruk i kommunens LNF-områder og kommunens kulturlandskap ivaretas gjennom landbruksdrift er det viktig at de produktive arealene og randsonene ikke blir fragmentert og nedbygd.

Ut fra jordlovens formål er det ønskelig at fradeling og bebyggelse i LNF-områder skjer gjennom plan og ikke stykkevis og delt ved enkelt saker.

Bosettingshensynet kan etter jordloven fjerde ledd begrunne deling selv om landbrukshensynene i tredje ledd ikke taler for deling. I forarbeidene til lovendringen, Prp. 127 L (2012-2013) står det at arealbruksendringer slik som boligbygging som hovedregel skal behandles gjennom plansystemet. Kun der bosettingsutfordringene er store, kan det gis samtykke til dette formål etter jordloven.

På side 38 står det:

"Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke forslaget til fjerde ledd. Vil kommunen gi samtykke til deling etter nytt forslag til fjerde ledd, må det avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i området, og med hvilken tyngde hensynet gjør seg gjeldende. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i den aktuelle delen av kommunen. Samtykke til deling kan gis med sikte på å øke folketallet, eller med sikte på å holde oppe bosettingen som en allerede har i kommunen eller området."

Med nye boligområder under regulering på Solsletta og Lauvåsen vurderes ikke bosettingsutfordringene i den delen av Kristiansand som store.

Det kan etter tredje ledd også legges vekt på andre hensyn bare de går inn under formålsbestemmelsen i jordloven § 1. For eksempel faller et samfunnsmessig hensyn som tomtemangel utenfor. Typiske hensyn som man kan legge vekt på er; Hensynet til kulturlandskapet, landskapsbilde, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Administrasjonen har forståelse for søkers ønske om bolig til sin bror, men dette er et hensyn som faller ikke inn under formålsbestemmelsene i jordloven. Det vises også til de vurderinger som ble gjort av Statens landbruksforvaltning vedrørende dette tema.

Søknaden inneholder ikke nye opplysninger i forhold til søknaden som ble avslått av Statens landbruksforvaltning i 2012.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12 og § 53. I naturbasen er det ingen registreringer i omsøkte område. Omsøkte tomt ligger i et ravinelandskap og en utbygging her vil berøre dette landskapet. En fradeling vil ikke ha innvirkning på landskapet, det er først ved utbygging at landskapet vil bli påvirket og mulige konsekvenser for naturtypen vil oppstå.

Sak 235/14: Sjølystveien 1 m.fl.. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 21012015, Sak 9/15, Sjølystveien 1 m.fl.. Detaljregulering. Sluttbehandling.

1. Plankart nivå 1, sist datert 17.11.14
1. Plankart nivå 1, sist datert 17.11.14
1. Plankart nivå 1, sist datert 17.11.14
2. Plankart nivå 2, sist datert 17.11.14
2. Plankart nivå 2, sist datert 17.11.14
2. Plankart nivå 2, sist datert 17.11.14
3. Reguleringsbestemmelser sist datert 08.10.13
4. Planbeskrivelse, sist datert 08.10.13
5. SIT.PL. - UTVIDELSE AV BRYGGER - RAMMESØK 18.09.2014.
6. SNITT A-A UTVIDELSE AV BRYGGER - RAMMESØK 18.09.2014
7. SNITT B-B UTVIDELSE AV BRYGGER - RAMMESØK 18.09.2014



Arkivsak-dok. 201111757-26
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.12.2014
17.12.2014

Sjølystveien 1 m.fl.. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

- Planområdet er en del av kulturaksen Torvet – Kilden, fra broa i Nodeviga til Sjølystveien
- Formål med planen er å legge grunnlag for å omskape strekningen til et hyggelig område å ferdes i. Underveis i planprosessen er mye opparbeiding gjennomført. Det viktigste som gjenstår nå er nordre del av området. Jernbanebroa kan rives og veien fra denne broa og asfaltert parkeringplass kan omdannes til park. For dette arealet planlegges utlysing av landskapsarkitektkonkurranse.
- Kaipromenaden blir foreslått utvida 0,6 meter forbi bygg A for å gi bedre plass for passerende på bryggekannten.
- Plan- og bygningsetaten og teknisk direktør mener at planen er klar for godkjenning. Kostnader må fremmes som egen sak etter at detaljer i arealbruken i friområdet er avklart.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Sjølystveien 1 m.fl. nivå 1 og 2 sist datert 17.11.14 med bestemmelser sist datert 08.10.13.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart nivå 1, sist datert 08.10.13
2. Plankart nivå 2, sist datert 08.10.13.
3. Bestemmelser, sist datert 08.10.13.
4. Planbeskrivelse, sist datert 08.10.13
5. Byggesak, situasjonskart
6. Byggesak, snitt A-A
7. Byggesak, snitt B-B

BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS arkitekter / plan- og bygningsetaten fremmer planforslaget for å avslutte prosess med å tilrettelegge utomhusareal i tilknytning til Kilden.

Dagens situasjon



Gang-/sykkelvegen fra kryss med Odderøyveien til Sjølystveien er i funksjon. Kommunen har gjennomført midlertidige tiltak for å gjøre strekninga trivelig. Innskrenking av parkeringsareal til Sjølystveien 1 er gjennomført i samsvar med avtale. Store deler av grøntarealet er opparbeidet. Den røde avfallsbua (bygd uten byggemelding) er avtalt fjernet. Det skal utlyses landskapsarkitektkonkurranse for utvikling av arealet mellom broa i Nodeviga til Bølgen & Moi (bygning A i plankartet).



Sett fra Sjølystveien mot Nodeviga



Sett fra Nodeviga mot Kilden. Avfallsbua midt i venstre bilde

Gjennomførte tiltak gjør at cruiseturistene forstår at her blir de invitert til å gå. (foto 18.07.13)
Planens innhold

Formål er næring, kanalpromenade, gang-/sykkelveg, parkering og grønnstruktur

Kulturminne brofundament er sikret med hensynssone.

Planen stadfester nyanlegg som er gjennomført. Den gir rom for utvikling av parkareal i felt P1 og del av P2, P3 og P7. Til dagens kanalpromenade er det lagt til breddeutvidelse 0,5 – 1 meter forbi bygg A (Bølgen & Moi). Løsning for universell utforming må finnes ved utarbeiding av opparbeidingsplaner. I området Nodeviga – bygg A vil det inngå i arkitektkonkurransen. Forbi bygg C vil det kreve rampe i felt ABB fordi det er trapp mellom lågeste bryggenivå og gjennomgangen under taket til bygg C.

PLANPROSESSEN

Grunnlaget for utarbeiding av plan var da det oppstod problem med oppfylging av rekkefølgebestemmelser for Kilden. Problemet var opparbeiding av uteområdet som lå nord for Sjølystveien. Sjølystveien 1 ville ikke akseptere gjennomføring av gjeldende plan som var fjerning av parkeringsplasser ned til 4 plasser.

Undervegs i planprosessen er det oppnådd enighet om 12 parkeringsplasser. Den offentlige gang-/sykkelvegen er nå opparbeida med avgrensing mot disse 12 plassene. Opparbeida situasjon er innarbeida i planforslaget.

Gjeldende planer

- Kommunedelplan for Kvadraturen 2011-2022 definerer planområdet som en del av byens grønnstruktur.
- Gjeldende regulering: Planområdet dekker areal som inngår i følgende gjeldende reguleringsplaner og vil gjelde framfor disse planene i det aktuelle arealet:
 - o Plan nr. 629, Gravanekanalene med tilstøtende havnearealer. Ikrafttredelsesdato 03.03.1993. (Gjelder bare formål for nivå maksimalt til kote +1)
 - o Plan nr. 1030, Teater og konserthus for Sørlandet. Ikrafttredelsesdato 15.11.2006, m/ siste revisjon av 20.12.2007.
 - o Plan nr. 1105, Odderøya, Museums- og festivalområde. Ikrafttredelsesdato 14.05.2008.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn på delegasjon i perioden 09.08.13 – 20.09.13. 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 22.08.13

- Fylkesmannen sier seg positiv til planforslaget og har ellers ingen kommentar

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.09.13

Fylkeskommunen gir råd om:

- Å avsette areal til trygg og inviterende gang- og sykkelforbindelse langs o_v til Nodeviga.
- Å henvise varetransport og atkomst til p-plass PP fra Sjølystveien

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Kommunen har alle muligheter til å sikre trygge og inviterende forhold for gående og syklende uten å binde plassering opp i plankartet.
- Størstedelen av varetransport er til Bølgen og Moi. Det vil medføre mer transport på o_GS dersom atkomsten skal være fra Sjølystveien.

Plan- og bygningsetaten vil ikke tilrå å endre planen som fylkeskommunen gir råd om.

Kystverket, brev datert 19.09.13

- Ingen merknader

Jernbaneverket, brev datert 19.09.13

- Jernbaneverket opplyser at de ikke er eier av jernbanebroa.

Kristiansand havn, brev datert 28.08.13

- Kristiansand havn karakteriserer utviding av bryggeareal langs kanalen som en utfordring

på grunn av stor båttrafikk i sommerhalvåret.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planens grense mot kanalen er avklart med Kristiansand havn etter offentlig ettersyn.

Inger og Alfred S. Hauge, brev datert 21.-08.13

- Etterlyser plan for lyssetting.
- Protesterer mot kanalpromenade fra Nodeviga til Bølgen og Moi fordi det vil rasere vegetasjon. De mener naturen bør få stå urørt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Viktige detaljer som lys vil bli innarbeida i opparbeidingsplaner etter hvert som areal blir tilgjengelig for opparbeiding. Lysplan for strekninga Odderøyveien - Sjølystveien er under utarbeiding.
- Mesteparten av det grønne på denne strekninga ligger i areal regulert til park. Med riving av jernbanebroa og omdanning av veien fram til broa og asfaltert parkeringsplass til park, vil området få et grønnere preg enn i dag. Om dagens vegetasjon blir fjernet, vil det bli planta nytt.

Sjølystveien Eiendom AS v/ Advokatfirmaet SimonsenVogtWiig Kristiansand DA, brev datert 23.09.13

- Advokatene hevder at gangpassasje i mellomrom mellom byggene er nytt. De ber om at mulighet for sammenbygging av byggene i plannivå 2 blir innarbeida i planen.
- På bakgrunn av inngått avtale om kostnadsdeling ved flytting og reetablering av søppelanlegg ber de om at rekkefølgekrav til dette blir tatt ut eller knyttet til bebyggelse- og anleggsarbeid.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Gjeldende plan viser også gangpassasje mellom byggene. Sammenbygging vil gjøre gjennomgangene mørke og utrivelige. Det vil også endre det arkitektoniske uttrykket som er sikret i gjeldende reguleringsbestemmelser og videreført i de nye. Reguleringsformål for eksisterende bro mellom bygg B og C er endret til byggeformål i plannivå 2. Det er ikke ønskelig med flere broer mellom bygningene.
- Rekkefølgebestemmelsene er uavhengig av hvem som skal betale. Formuleringen er i samsvar med vanlig praksis og bør ikke endres.

Endringer etter offentlig ettersyn

Eksisterende bro mellom bygg B og C er innlemmet i formål for næringsbebyggelse i planen etter offentlig ettersyn.

Medvirkning

Kommunen har avtalemessig avklart grenser og vilkår for endring med privat næringsliv i planområdet.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 06.02. 2013. Merknader fra samarbeidsgruppa er innarbeida i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen stadfester utført anlegg. Den gir rom for videre utvikling av denne viktige gang- og sykkeltraseen som er del av kulturaksen Torvet – Kilden. Tiltakene planen sikrer gjennomført vurderes som positive for folks trivsel og følgelig også positive for folkehelsen.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultat av registrering, ålegress, ligger dokumentert i kommunens naturbase.

§9 Føre var prinsippet

Arten ålegress vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

Bygging av promenade langs kanalen i Nodeviga skal fundamenteres på land.

§10 Samlet belastning

Lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at promenaden i Nodeviga skal fundamenteres på land.

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

Kulturminner



Brofundamentene som foreslås regulert til kulturminner tilhører bro omtalt i Kulturminner i Kristiansand 2011. Den ble bygd i 1901.

Dagens jernbanebro kan også defineres som teknisk kulturminne, men blir foreslått regulert bort. En eventuell kulturminneverdi blir vurdert som underordna den estetiske verdien av åpen kanal på strekninga.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen har i gang en arbeidsgruppe for realisering av kulturaksen i kommunedelplanen. Miljødepartementet har gitt et rammetilsagn på kr. 400.000 over statsbudsjettet 2012 til bymiljøtiltak i forbindelse med utvikling av kulturaksen Torvet-Kilden. Fremtidens byer er delaktig, og prosjektet koordineres som en del av oppfølgingen av kommunedelplanen fra by- og samfunnsenheten. Kostnader må fremmes som egen sak etter at detaljer i arealbruken i friområdet er avklart.

Andre tema - planbeskrivelsen

Biologisk mangfold, kulturminner og økonomiske konsekvenser er også er omtalt i planbeskrivelsen. Tema barn og unges interesser, risiko- og sårbarhet, grønnstruktur, estetikk og forurensning er omtalt bare i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Planforslaget sikrer vilkår for opprusting av et viktig ferdsels- og oppholdsområde for myke trafikanter og et viktig næringsområde i byen. Utviding av brygge i felt o_ABB er gitt igangsettestillatelse. Planen er klar for godkjenning.

Ålaug Rosseland
21.11.14

Sak 236/14: Skylleviga – detaljregulering – offentlig ettersyn

Vedlegg

01 - Plankart 17.11.2014.pdf

02 - Bestemmelser 21.11.2014.pdf

02 - Bestemmelser 21.11.2014.pdf

03 - Planbeskrivelse 18.11.2014.pdf

04 - Illustrasjonsplan.pdf

05 - 3D-illustrasjoner 18.08.2014.pdf

06 - ROS-analyse 22.09.2014.pdf

07 - Saksprotokoll 200602300-21 28.02.2008.pdf

Arkivsak-dok. 200602300-32
Saksbehandler Sigbjørn Hessaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Skylleviga – detaljregulering – offentlig ettersyn

Sammendrag

Skylleviga ligger sørøst på Flekkerøy, ca. 600 meter i luftlinje sørøst for rundkjøringen. Planområdet er på totalt ca. 4,5 daa. Vianova Kristiansand AS har utarbeidet planen og fremmer den på vegne av Sven Bjørn Hillesund og Reidar Hillesund. Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av 3 eneboliger som ligger langs den private vegen Skylleviga. Boligene er på mellom 300 og 350 m² i tre etasjer, der tredje etasje er tilbaketrukket og har utgang til terrasse. Første etasje har intern garasje. Planen legger opp til en bebyggelse med pulttak eller flate tak. Det reguleres også inn en sandlekeplass.

Det har i planprosessen vært fokus på historikk ift. tidligere behandling av Flekkerøyplanen, fortetting innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø, takform, estetikk og utforming og plassering i terreng. Planen har historikk tilbake til 2004 der tiltakshaver først ønsket å dispensere fra plankravet, dette ble avslått av Byutviklingsstyret. Det ble senere meldt oppstart av reguleringsplanarbeidet juni 2005. Planen ble stoppet i 2006 da revisjon av Flekkerøyplanen begynte. Planen ble startet på nytt i 2007 og lagt frem til politisk 1.-gangsbehandling februar 2008, da ble planen utsatt nok en gang i påvente av at det pågående revisjonsarbeidet med Flekkerøyplanen fremdeles ikke var ferdigstilt. Foreliggende plan ble varslet på nytt 12.04.2014. Hovedtrekkene i planen er i hovedsak uendret fra sist. Planen er blitt bearbeidet for å innordne seg Plan- og bygningsloven av 2008. Vurderingene som tidligere har blitt gjort, inkludert kommunens innstillingspunkt, ligger til grunn for denne saken også i dag.

Det har blitt stilt spørsmålstegn ved om dette området tåler denne utnyttelsen uten at det går på bekostning av den totale naturopplevelsen. Når planen nå likevel skal fremmes har man forsøkt å sikre at inngrepene minimaliseres. I det aktuelle planforslaget som foreligger her har Plan-, bygg- og oppmåling fastholdt sin vurdering fra 2008 og anbefaler at før planen legges ut til offentlig ettersyn må bestemmelsene endres slik at området skal fremstå som helhetlig og taket skal gis en saltaksform med en takvinkel på 30-38 grader. Det kan ikke anbefales flate tak eller pulttak. Endringene og anbefalingene er forankret igjennom kommuneplanens hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, kommuneplanens arealdels retningslinjer for estetikk, samt Byantikvarens uttalelse til saken. Nærmere begrunnelse for dette utdypes i kapittelet om vurdering av planforslaget.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Skylleviga sist datert 17.11.2014, med bestemmelser sist datert 21.11.2014, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Området skal fremstå som helhetlig med saltak. Takvinkel skal være mellom 30 – 38 grader.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Sigbjørn Hessaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg

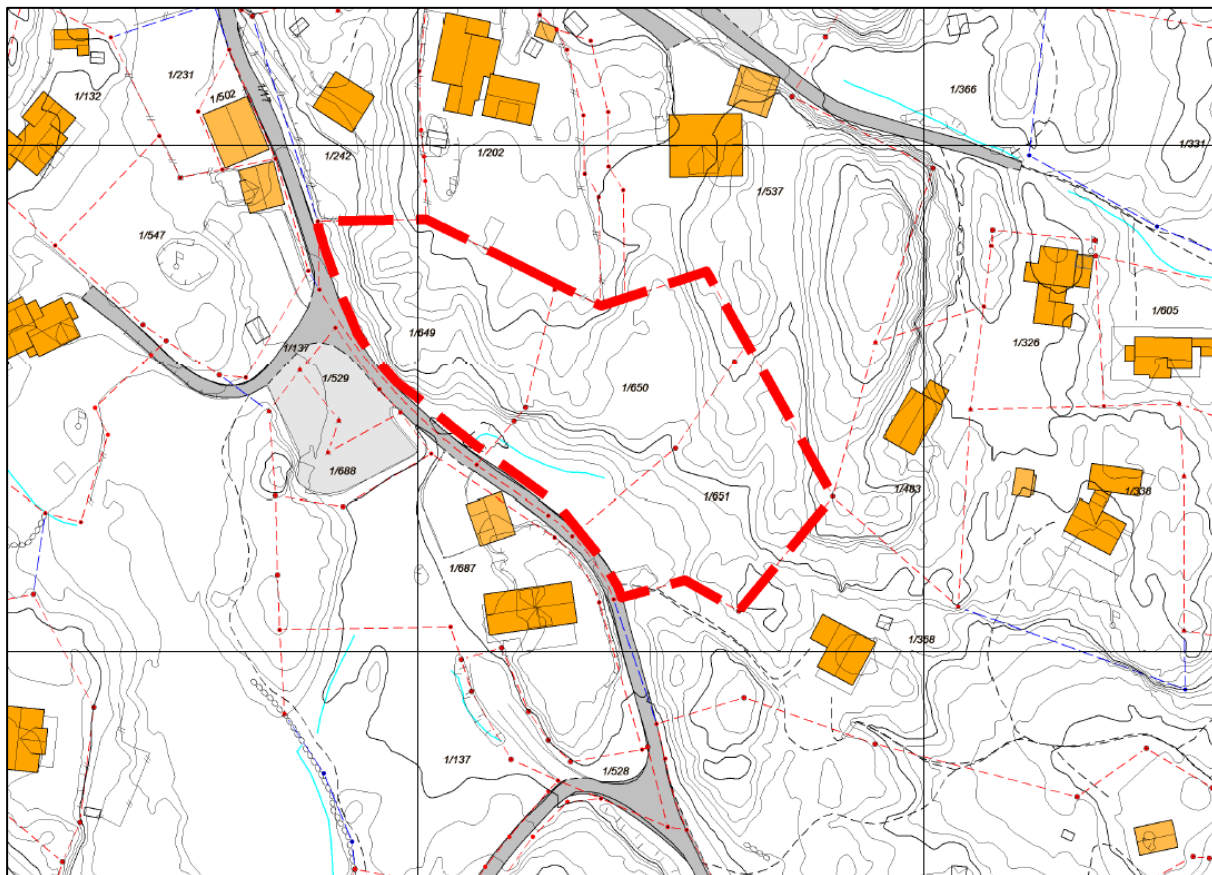
1. Plankart, sist datert 17.11.2014.
2. Bestemmelser, sist datert 21.11.2014.
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.11.2014
4. Illustrasjonsplan, sist datert 18.08.2014
5. 3D-illustrasjoner, sist datert 18.08.2014
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 22.09.2014
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Vianova v/ Even F. Lorentsen, på vegne av Sven Bjørn Hillesund og Reidar Hillesund fremmer reguleringsplanen for Skylleviga. Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av 3 boenheter.

Dagens situasjon

Skylleviga ligger sørøst på Flekkerøy, ca. 600 meter i luftlinje sørøst for rundkjøringen. Planområdet ligger i en sørvendt, skogkledd helning. Den laveste delen av planområdet ligger på kote +11, og det høyeste på ca. kote +21. På nordsiden av planområdet er det eksisterende boliger, mot øst er det noe eksisterende fritidsboliger, og mot sør og vest ligger veien Skylleviga med spredt boligbygging og en offentlig parkeringsplass. Planområdet i detaljreguleringsplanen er i dag ubebygget, men består av 3 fradelte boligeiendommer.



Planområdet er uthevet med rød stiple linje.



Skråfoto av planområdet sett fra sør.

Planens innhold

Planforslaget foreslår området regulert til Bebyggelse og anlegg - frittliggende småhusbebyggelse. Planen er delt inn i tre eiendommer der de tre tomtene rommer en enebolig hver. Planen tilrettelegger for en lekeplass i området som har et regulert areal på 100 m². Planen regulerer kun inn to interne, private veger. Dette er f_KV1 som er privat for eiendommen 1/649 og f_KV2 som er felles privat for eiendommene 1/650 og 1/651. Et lite vegareal, KV1, tas med for å fylle inn mot tilgrensende planer.

Bebyggelsen

Eneboligene er planlagt i tre etasjer der én av etasjene utgjør underetasje eller kjeller, disse gis en maksimal BRA på 300 m², 320 m² og 350 m² inkludert garasje. Garasjene tenkes som en innebygd del av første etasje. Bebyggelsen er gitt ett moderne preg med store vindusflater og pulttak. Pulttaksformen er gitt en slak helningsgrad på ca. 3 grader. Topp parapet rundt takkant vil kunne synes å gi et inntrykk av flate tak sett fra veg/terreng.

Husene vender seg mot sør vest og legger seg inn mot terrenget i bakkant. Det vil bli nødvendig med noe tilpassing av terrenget og noe av terrenget må tas opp med mur. Bebyggelsen er vist plassert i terreng i 3D-skisser under. Bebyggelsen har et gjennomført arkitektonisk helhetsinntrykk i typisk «funktisstil» i naturfarger.



De to østligste tomtene sett mot nord



De to vestligste tomtene sett mot nordvest



Den østligste tomta med de to andre i bakgrunnen, sett mot vest.

For regulants beskrivelse av bebyggelsen vises det til planbeskrivelsens kap. 8.2.

Uteareal

Det er lagt opp til private uteoppholdsarealer foran husene mot sør. Høydeforskjellene nedenfor i skråningen tas opp med murer på inntil 1,5 meter. Skråninger tenkes beplantet med gress eller klatreplanter. Det legges en offentlig lekeplass på 100m² mellom tomt 2 (gnr/bnr/ 1/650) og vegen. Det er vist takterrasser over garasje og andre etasje med gode utsikt- og solforhold.

Nordvest og nord for huset skal det være naturtomt, med eiketrær. I nordøst, bak huset, fylles tomten ut i høyde med husets 2. etg. Her beplantes det med gressplen som glir langs fjellet. Langs huset legges det terrasse med en bredde (2 m) utfra husveggen. I forkant (sør) legges det terrasse over garasjen.

Veg og trafikkområdet

Atkomstvegene i feltet er dimensjonert som «privat felles atkomstveg». Frisikt er regulert frisikt i h.h.t. vegnormalen.

Parkering

Parkering for boligene skal være på den enkelte boligtomt.

Byggegrenser:

I plankartet legges det inn byggegrenser som i hovedsak følger 4 meter fra eiendomsgrensene til naboboligtomtene og til naturlige terrengformasjoner langs veien.

VA-anlegg:

Ny bebyggelse innenfor planområdet kobles på eksisterende ledningsnett i området. En privat overvannsledning må eventuelt legges om. Overvann fra veg, tomter og takvann tilkoples til overvannledning eller føres ut i grunnen.

Renovasjon

Avfallsdunker settes på den enkelte boligtomt, og trekkes frem til vegkant på tømmedag.

Strøm, tele, data

I planområdet går lavspent i luftlinje.

Det må fremføres strøm, tele og data kabler til de nye boligene. Nye kabler videreføres inn i planområdet og skal legges i bakken.

Tilgjengelighet for alle

Atkomstvegen opp til selve eneboligene har for bratt stigning, og blir ikke universell utformet. Der hvor eneboligene er i to eller tre etasjer, kan hovedetasjen være på inngangsnivået slik at boligen får universell utforming. Det er mulig å ettermontere en enkel heis (løfteplattform) for å legge til rette for universell utforming.

Grunnet krevende terrengutforming blir kun deler av lekeplassen opparbeidet slik at de tilfredsstiller kravene for universell utforming.

Barn og unge

Planområdet ligger nært til skoler. Det er ca. 1 km til Flekkerøy skole. Fra planområdet er det kommunal veg frem til rundkjøringen på Flekkerøy, og videre er det fortau opp til skolen. Planforslaget legger til rette for trygg lek og opphold på lekeplass og har gangavstand til nære friområder.

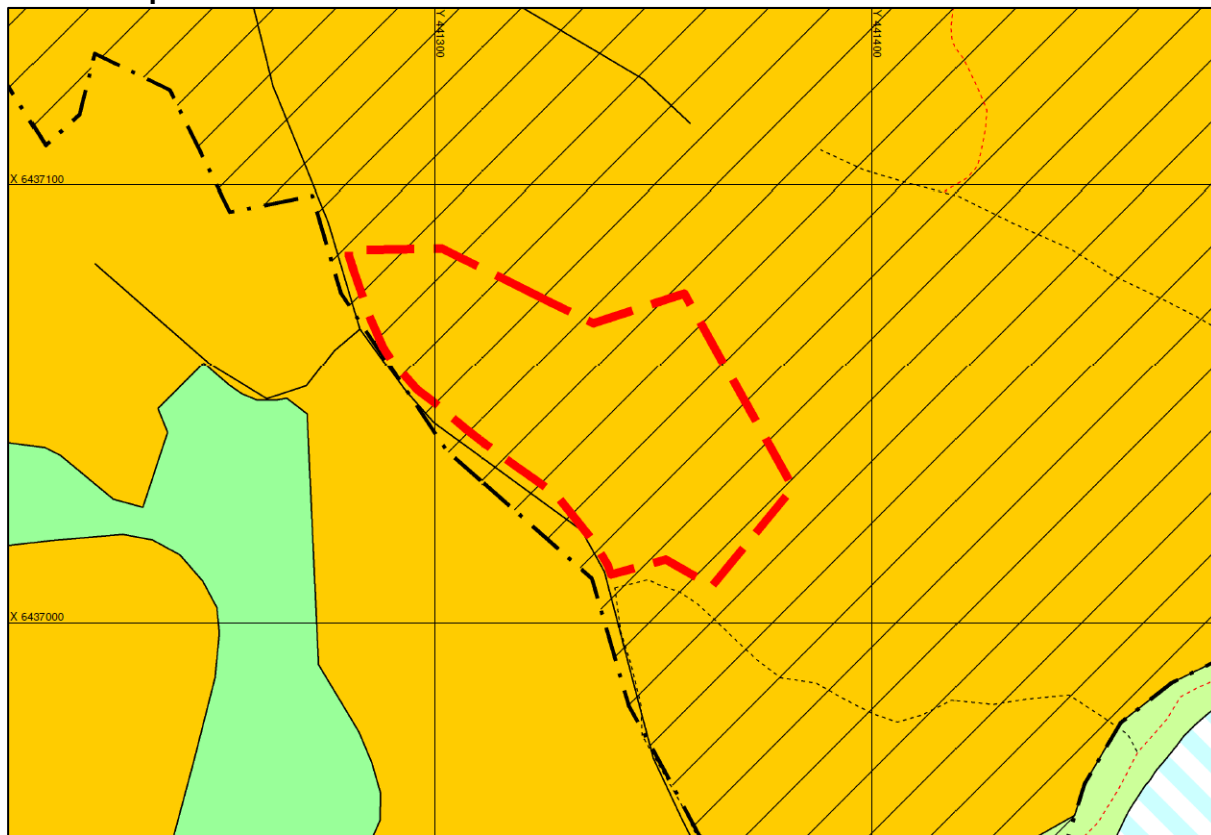
Konsekvenser for kommunen

Alt areal er i dag privat. Lekeplass på 100 m² reguleres om til offentlig grønnstruktur, Planområdet lå tidligere inne i kommunens utbyggingsprogram (2009-2012). Boligtomtene ble deretter tatt ut av boligprogrammet, men dette er nå meldt inn igjen.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanen



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, planområdet er markert med rødt.

I kommuneplanens arealdel er området under formålet Bebyggelse og anlegg.

Planområdet er i sin helhet under hensynssone 570 Bevaring av kulturmiljø med tilhørende beskrivelse: *«Eldre bebyggelse av gamle kystgårder, med flere eldre bygninger ispedt en del nyere bygninger. Denne blandingen mellom eldre og ny bebyggelse finnes flere steder på Flekkeøya.»*

Området er uregulert.

Det aktuelle planområdet har to tilstøtende reguleringsplaner:

- «GNR. 1, BNR. 137, 628 Skylevika» plan-ID 809, datert 31.05.2001. Det tilstøtende område er regulert til «Kjørevei» og parkeringsplasser på andre siden av vegen.

- «Skyleviga vei og tomt til renseanlegg» plan-ID 305, datert 14.07.1976. Det tilstøtende område er regulert til «Kjørevei».

Tidligere saksgang

24.08.04 fremmet tiltakshaver et ønske om å få dispensasjon fra plankrav, og viste til tomtedelingsplan fra 1985. Dette ble avslått av byutviklingsstyret 09.12.04.

Oppstart av reguleringsplanarbeid ble først varslet i juni 2005. I 2006 vedtok Formannskapet at behandling av reguleringsplaner stanses i påvente av ferdigbehandlet kommunedelplan for Flekkerøy.

Planen ble i 2008 lagt frem til politisk behandling i Byutviklingsstyret, da med et mindre planområde enn tidligere, dette til tross for at administrasjonen ønsket en mer omfattende plan. På grunn av planens historikk ble det på dette tidspunktet vurdert at planen likevel kunne fremmes med et innsnevret planområde. Planen ble fremmet med et alternativt vedtakspunkt der det i pkt. nr. 2 krevde at før planen legges ut til offentlig ettersyn må bestemmelsene endres til én boenhet pr. tomt, BRA for to av tomtene skal være mindre enn 300 m² BRA og området skal fremstå som helhetlig med saltak og takvinkel mellom 30 – 38 grader. Det ble ikke stemt over disse i møtet da det istedenfor ble vedtatt at planen måtte utsettes enda en gang til det pågående revisjonsarbeidet med Flekkerøyplanen ble ferdigstilt.

Planarbeidet ble varslet på nytt i 2014. Opprinnelig plan fra 2008 tas som utgangspunkt og legges til grunn for videre saksbehandling. Nye forhold må likevel tas med i planen, samt at den må oppgraderes etter Plan- og bygningsloven 2008. I mellomtiden da planen lå på vent ble det gjennomført rullering av kommuneplanens arealdel der hensynssonen «Bevaring av kulturmiljø» ble lagt over det aktuelle planområdet. Denne hensynssonen stemmer overens med hva kommunen opprinnelig anbefalte i saksfremstillingen av 28.02.2008. Innstillingen til kommunen var da at bestemmelsene bør endres til at området skal fremstå som helhetlig med saltak.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble først varslet juni 2005 og gjenopptak av oppstart ble varslet 12.04.2014 med frist 10.05.2014. Det kom inn 3 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa bydel vest og det ble gitt tilbakemelding i brev datert 22.09.2014. Det ble gitt et sterkt signal på at kommunen beholder sin innstilling til saken vedrørende takform på boligbebyggelsen. Det er ikke ønskelig med flate tak eller pulttak. Dette er ikke fulgt opp og imøtekommet i planforslaget.

Utnyttelsen ble opprinnelig foreslått med fem boenheter, i tilbakemeldingsbrevet ble det fastholdt på at det ønskelig med tre boenheter, en pr. tomt. Dette er imøtekommet i planforslaget.

Rekkefølgekrav til Vågsbygdveien og Mæbøveien er innarbeidet i bestemmelsene og dermed har utbygger imøtekommet kommunens krav.

Kommunen ønsket at utbygger skulle se på mulighetene for større lekeplass. Det anses som imøtekommet da utbygger har lagt inn lekeplass med arealomfang på 100 m², tilsvarende det krav som ville ha blitt stilt da planen opprinnelig ble fremmet i 2008.

Høyde på mur ble bedt om å legges noe ned, dette er innarbeidet i reviderte bestemmelser.

Noen mindre tekniske endringer og detaljer ble påpekt og rettet opp.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

For beskrivelser av tema for arkeologiske interesser, barn og unges interesser og universell utforming vises det til planbeskrivelsen. ROS-analyse er vedlagt saken i eget dokument.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget.
Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Det er ikke registrert dyrearter som kan bli påvirket av tiltakene i planen. I naturbasen er det ikke registrert andre forhold som tilsier nærmere registreringer.
- § 9 Førevar prinsippet
Ikke relevant
- § 10 Samlet belastning
Ikke relevant.
- § 11 Kostnader
Ikke relevant.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode
Ikke relevant.

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

Estetikk og takform

I planforslagets bestemmelser legges det opp til en bebyggelse med pulttak eller flate tak. Da planen ble lagt frem for Byutviklingsstyret i møte 28. februar 2008 innstilte administrasjonen på at før planen legges ut til offentlig ettersyn må bestemmelsene endres slik at taket gis saltaksform med en takvinkel på 30-38 grader. Det er fra starten av prosessen formidlet fra administrasjonen at denne innstillingen vil fastholdes. Det er siden saksfremstillingen ble utarbeidet i 2008 kommet ny kommuneplan der området er blitt lagt under hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderingen som ble gjort da viste seg da å være i tråd med det som ble vurderingene gjort under rullering av kommuneplanen. Kommunen mener da at dette ytterligere bekrefter at ny bebyggelse bør innrette seg og videreføre eksisterende byggeskikk. Byantikvaren støtter denne vurderingen.

Det aktuelle planområdet er innenfor *Hensynssone – Bevaring kulturmiljø* med følgende beskrivelse:

«Eldre bebyggelse av gamle kystgårder, med flere eldre bygninger ispedt en del nyere bygninger. Denne blandingen mellom eldre og ny bebyggelse finnes flere steder på Flekkerøya».

Det presiseres også at i kommuneplanens retningslinjer og føringer pkt. 2.1.1 *Retningslinjer for estetikk* heter det at nye mindre byggverk og andre bygg skal innordne seg eller videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk. Dette betyr også at det innenfor områder med angitte hensynssoner for kulturmiljø skal kulturmiljø vektlegges ut i fra et arkitektonisk og kulturhistorisk perspektiv. Kommunen har her et ansvar for å videreføre, og stille krav til disse typer retningslinjer.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har gjennom hele prosessen vært tydelige på ønsket takform er saltak. Dette har blant annet vært formidlet i møte med planleder og Byantikvaren, samt i tilbakemeldingene fra kommunen.

Det er også essensielt at om bebyggelsens takform skal endres slik kommunens administrasjon ønsker, må dette gjøres for at den helhetlige karakteren i området bevares. Det må totalt sett i dette området bli en gjennomført og helhetlig byggeskikk på alle tomtene sett i sammenheng med den omkringliggende bebyggelse. Dette betyr at det må gis

bestemmelser som innordner ny bebyggelse med den eksisterende. Det vil inkludere form på vinduer, farge og materialvalg.

På bakgrunn av dette vil Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdere det foreliggende planforslaget som viser bebyggelse med flate tak/pulttak, i strid med overordnede føringer og retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel og kan dermed ikke anbefale flate tak/pulttak. Bestemmelsene må endres til saltak med takvinkel 30 – 38 grader.

Naturområdet og utnyttelse

Det er et ønske om å bevare naturen som har tilknytning til sjøen. Veien langs planområdet er en del av et viktig turområde på Flekkerøya og langs denne bør det være få inngrep og man må ivareta opplevelsen av natur, og ikke et byggefelt. Man må være klar over at det allerede er noe bebyggelse i nærliggende område, men ytterligere ny bebyggelse vil utvilsomt føre til at det i enda større grad oppleves som man beveger seg gjennom et boligområde, heller enn et turområde.

Tomtearealet som helhet er ikke spesielt godt egnet for boligbygging mtp. plassering av bygg og kvalitet på uteopphold. I skisser er det vist bebyggelse som gjør vesentlige terrenginngrep. Det har vært ønskelig at terrenginngrep minimaliseres og utnyttelsen begrenses mest mulig. Tilgang på solfylte areal med god utsikt er god for de som bor der, men det må stilles spørsmålstegn til om området, som er et naturskjønt område til gode for allmenheten, tåler denne utnyttelsen uten at det går på bekostning av den totale naturopplevelsen. Når planen likevel skal fremmes har man forsøkt å sikre at inngrepene minimaliseres. Løsningen har vært å plassere bebyggelsen i forkant av evt. skjæringer. Dette kan være en akseptabel løsning i forhold til omgivelsene, men det vil gi en stygg bakside for boligene og fremtidige beboere. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefalinger om å ta ut to boenheter og en reduksjon i m² BRA er etterfulgt i planen. Planen har nå tre boenheter, én pr. tomt, og 300 – 350 m² BRA pr. boenhet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten advarer mot at en tillatelse for utbygging av disse tomtene vil kunne skape presedens for ønske om behandling av andre kritiske planområder på Flekkerøya. Denne saken er et unntak på grunn av dens spesielle forhistorie som beskrevet innledningsvis. Planen som vedtas skal ikke fritas de krav om kvalitet som stilles til andre planer og utbyggingen ikke skal statuere et eksempel i form av økt tetthet, volum, estetikk og byggeskikk på Flekkerøya. Derfor foreslår Plan-, bygg- og oppmålingsetaten at planen legges ut til offentlig ettersyn med foreslått endring av takform.

Sigbjørn Hessaa, 25.11.2014.

Sak 237/14: Tangen – etablering av ny spunt eller fylling i Otra - prinsippsak

Vedlegg

- 1_Tangen-prosessen_2013-2014.docx
- 2_Tangen-infrastruktur-spunt_2014-10-31.pdf
- 3_Tangen-utsiktsplataer_2014-09-07.pdf
- 4_Tangen-geoteknisk-dimensjonering_2014-07-10.pdf
- 5_Tangen-alternativ-utbedring_2013-07-04.PDF
- 6_Tangen-vannlinjeberegning_2013-05-14.PDF
- 7_Tangen-tilstandsrapport-spunt_2006-06-15.pdf
- 8_Tangen-rapport-grunnforhold-spunt_2008-02-29.PDF
- 9_Tangen-tilstandsrapport-spunt_2012-07-06.PDF
- 10_Tangen-merknader-oppstart_2014-04.PDF

Arkivsak-dok. 201306994-20
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Tangen – etablering av ny spunt eller fylling i Otra - prinsippsak

På Tangen er en del av spunten som utgjør kaifronten mot Otra i så dårlig forfatning at den må erstattes eller repareres. På grunn av utrasninger har det blitt gjort midlertidige utbedringer 2-3 ganger i år. Det haster med å få på plass en varig løsning.

På vegne av TUAS utarbeidet Hillcon/Sweco notatet «Tangen korrosjon på spunt – alternativ utbedring» (datert 04.07.13). I denne ble det redegjort for reparasjon av spunt, etablering av ny spunt og utfylling i Otra. Sistnevnte ble anbefalt av Hillcon/Sweco pga tekniske og økonomiske forhold.

For å varsle endring av reguleringsplanen, stilte plan-, bygg- og oppmålingsetaten som forutsetning at ny spunt skulle vurderes som et reelt alternativ til fylling i Otra i planprosessen.

I prosessen fra august 2013 til nå har vi gitt tydelige tilbakemeldinger på hvilken kvalitet vi forventer ved en eventuell etablering av fylling langs Tangen. Ledergruppa diskuterte saken 22.09.14, der følgende ble referatført:

«...TUAS har ikke fulgt opp alle punkt i tilbakemeldingen som ble gitt for et år siden. De ønsker en løsning med utfylling, grovere stein, og vurderer spunt som uaktuelt – som tidligere. Det var enighet i ledergruppen om at vi står fast på kravet om høy kvalitet – som tidligere tilbakemelding. Løsningen må ha samme urbane kvaliteter som spunt (i dag). Saken er prinsipiell og kan gi føringer for vår urbane sjøfront de neste 30 år. Det er viktig at TUAS nå legger frem kostnadsbildet for løsning med reetablering av spunt som tidligere etterspurt. Det legges frem en sak for byutviklingsstyret i desember mtp å fastlegge kvalitetsstandard for Tangens møte med sjøen, med bakgrunn i alternative løsninger, kvaliteter og kostander. Byutviklingsstyret vil da også ta stilling til om man skal gå videre med reguleringsendringen».

I etterkant av dette utarbeidet Hillcon notatet «Tangen infrastruktur spunt» (datert 31.10.14), der følgende 5 alternativer er stilt opp mot hverandre:

1.	Fylling – grov plastring	3 mill.
2.	Fylling – grov plastring og flytting av utkikksplattform	4,2 mill.
3.	Fylling – plastring med slett overflate og flytting av utsiktsplattform	7,4 mill.
4.	Ny spunt	9,6 mill.
5	Ny spunt – med katodisk beskyttelse (for å unngå korrosjon)	12,6 mill.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener alternativ 1 og 2 (fylling med grov plastring) er uakseptable, fordi steinkvaliteten er altfor grov, og gir en svært lite urban sjøfront. Løsningen vil gi en kvalitativ dårlig overgang mellom promenade og sjø i et viktig område av byen.

Hillcon/Sweco mener alternativ 3 (fylling med slett plastring og flytting av utkikkspattform) er uakseptabel fordi det kan skape ugunstige situasjoner for bølger og sikkerhet på grunn av den slette overflaten på plastringen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan akseptere løsningen, men med forutsetning om minstekvalitet på stein/plastring og utkikksplasser som i tilbakemelding etter ledergruppas gjennomgang av saken 22.09.14.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at alternativ 5 (ny spunt med katodisk beskyttelse) er det mest gunstige alternativet av hensyn til byrommets kvalitet og utvikling av byens urbane sjøfront.

Vi ser også at det er det mest kostbare alternativet, som gir større økonomiske konsekvenser for både TUAS og kommunen. Gjennom utbyggingsavtale med TUAS har Kristiansand kommune forpliktet seg til å bekoste 50 % av infrastrukturiltak på denne strekningen av Tangen. Kommunen vil måtte bidra med halve summen på 9,6 mill. Fra Hillcons side er det forutsatt at en katodisk beskyttelse (3 mill.) er en ren kommunal kostnad. Ut fra dette resonnementet vil kommunens bidrag utgjøre 7,8 mill. Med utgangspunkt at også kostnader for katodisk beskyttelse skal deles likt, vil kommunens bidrag utgjøre 6,3 mill. For alternativ 5 er de årlige vedlikeholdsutgiftene angitt til kr 30.000.

Fylling med slett plastring og flytting av utkikksplasser er oppgitt med anleggskostnader på 7,4 mill. Kommunens bidrag vil utgjøre 3,7 mill. Årlig vedlikeholdskostnader er fra forslagsstiller angitt som «uante». (underforstått: de kan bli svært høye).

Alternativ 1 og 2 er angitt med anleggskostnader på 3 og 4,2 mill. Dette er de rimeligste løsningene, både mht. anleggs- og driftskostnader, men også de dårligste løsningene av hensyn til byrommets kvalitet og utvikling av byens urbane sjøfront, og kan ikke aksepteres.

Samtidig som kommunen v/ ingeniørvesenet og Kristiansand Eiendom opptatt av en kost/nyttevurdering av tiltakene er kommunen v/ plan-, bygg- og oppmålingsetaten og parkvesenet opptatt av romlige kvaliteter og en fremtidsrettet byutvikling. Med utgangspunkt i at kommunen skal drive byutvikling i et lenger perspektiv, er vi opptatt av at det skal stilles krav til kvaliteter i det offentlige rom, som kan stå seg også om 30 år. Saken er prinsipiell og vil gi føringer for utvikling av byens urbane sjøfront; om vi tillater en grov fylling inntil byområdet på Tangen, fordi det er en rimelig løsning, kan vi også risikere at neste byutviklingsprosjekt i sjøfronten vil forbeholde seg retten til å etablere fyllinger for å stabilisere landarealer. Vår oppfatning er at byen ikke vil være tjent med en slik utvikling.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener sjøfronten i Kvadraturen, herunder byens møte med Otra, må prioriteres med en høy kvalitet.

Med bakgrunn i disse vurderingene vil plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefale at planprosessen for å tilrettelegge for fylling i Otra avsluttes, og at ny spunt etableres.

Forslag til vedtak

[Planprosess for å tilrettelegge for fylling i Otra langs Tangen avsluttes.](#)
[Eksisterende spunt erstattes av ny spunt.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Gjennomgang av prosessen med TUAS/Hillcon og kommunen 2013-2014.
2. Tangen infrastruktur spunt – notat fra Hillcon, datert 31.10.14.
3. Vurdering av utbygging av utsiktsplatåene, notat fra Sweco, datert 07.09.14
4. Geoteknisk dimensjonering av steinfylling, notat fra Sweco, datert 10.07.14.
5. Tangen korrosjon på spunt – alternativ utbedring, notat fra Hillcon/Sweco, datert 04.07.13.
6. Vannlinjeberegninger for Tangen, notat fra Sweco, datert 14.05.13.
7. Spuntvegg langs Otra – tilstandskontroll, rapport fra Sivilingeniør Aanesland AS og Ingeniør Dagfinn Skaar AS, datert 15.06.06.
8. Tangen utvikling - grunnarbeider i forbindelse med utomhusanlegg, notat fra Multiconsult, datert 29.02.08.
9. Spesialinspeksjon – spuntelementer av stål, rapport fra Safe Control, datert 06.07.12.
10. Sammenstilling av innkomne merknader ved varsel om endring av reguleringsplan.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Ved utarbeidelse av tekniske planer tilknyttet reguleringsplan for Tangen, ba ingeniørvesenet om tilstandsrapport for spunt. Rapporten (datert 15.06.06) ble utarbeidet av Sivilingeniør Aanesland AS og Ingeniør Dagfinn Skaar AS, og ble først mottatt i kommunen 20.12.07. I rapporten manglet vurdering av forventet levetid på spunten. En slik vurdering ble etterlyst, og ble mottatt på nyåret 2008. Multiconsult anslår forventet levetid for spunt til 35 år. På bakgrunn av rapportene vurderer ingeniørvesenet at kostnad med å etablere ny spunt vil være uforholdsmessig høy ut ifra forventet restlevetid.

I januar 2008 raste det ut langs spunten, og skaden ble utbedret av TUAS. Det antas at utrasing skyldes en dårlig gjennomføring som skulle følges opp ved videre oppgraving. I april 2009 ble det avholdt ferdigbefaring for første byggetrinn. Entreprenør kunne da ikke levere dokumentasjon av rørgjennomføringer som etterspurt.

Ved ferdigbefaring for annet byggetrinn i mai 2010, ble ny utrasing ved spunt avdekket. Det var enighet om at årsak skulle avklares og at ingeniørvesenet skulle kontaktes ved oppgraving, TUAS sin entreprenør utbedret skaden, men uten å kontakte ingeniørvesenet.

Det ble arrangert ny befaring mai 2011 for å klarlegge om mangler som ble påpekt på de to første befaringene hadde blitt utbedret. På denne befaringen ble to nye utrasinger oppdaget. Ingeniørvesenet purret TUAS v/ entreprenør flere ganger for å få avdekket årsak til skade og for å få utbedret skaden. Entreprenøren kontaktet ingeniørvesenet for inspeksjon i november 2011. På befaringen ble det avdekket at spuntstål er perforert av rust og i dårligere stand enn hva rapportene har avdekket.

Kommunen bruker noe tid på å avklare om utbygger kan pålegges å utbedre spunt men tilskriver utbygger på e-post i februar 2012:

«Som avtalt ble vi kontaktet av TT Anlegg da de gravde opp for å utbedre setningsskader. Befaring viste at spunten så ut til å være i mye dårligere stand enn hva tidligere rapporter har vist. Dette må som du skriver undersøkes nærmere. Vi ber om en tilbakemelding på hvordan dere tenker dette gjennomført. Vi ønsker mer dokumentasjon, og vi ønsker å trekkes mer inn i prosessen ut fra det en nå er gjort kjent med.»

I forbindelse med kommunal overtakelse av infrastruktur på Tangen i 2012, tok ingeniørvesenet initiativ til ny vurdering av spuntveggen. Konklusjonen i rapport fra Safe Control (datert 06.07.12) er at spuntveggen på området markert med rødt på illustrasjonen på neste side er i så dårlig forfatning at det må gjøres noe med den før den kollapser. I august 2012 ber ingeniørvesenet utbygger om en snarlig tilbakemelding på hvordan de skal utbedre mangler, samt en tidsplan for dette.

På vegne av TUAS utarbeidet Hillcon/Sweco notatet «Tangen korrosjon på spunt – alternativ utbedring» (datert 04.07.13). I denne ble det redegjort for reparasjon av spunt, etablering av ny spunt og utfylling i Otra. Sistnevnte ble anbefalt av Hillcon/Sweco pga tekniske og økonomiske forhold.

I juli 2013 fremmet Hillcon på vegne av TUAS søknad om mindre endring av reguleringsplan for Tangen for å kunne etablere en fylling på yttersiden av eksisterende kaifront.

For å varsle endring av reguleringsplanen, stilte plan-, bygg- og oppmålingsetaten som forutsetning at ny spunt skulle vurderes som et reelt alternativ til fylling i Otra i planprosessen.

Vi er nå kommet dit at vi ønsker byutviklingsstyrets innspill på hvorvidt det skal arbeides videre med en planendring for å tilrettelegge for fylling i Otra, eller om planprosessen skal avsluttes, og ny spunt etableres.



Ortofoto med gjeldende reguleringsplaner over. Rød linje markerer kritisk strekning for spuntveggen.

Alternative løsninger

I prosessen fra august 2013 til nå har vi gitt tydelige tilbakemeldinger på hvilken kvalitet vi forventer ved en eventuell etablering av fylling langs Tangen.

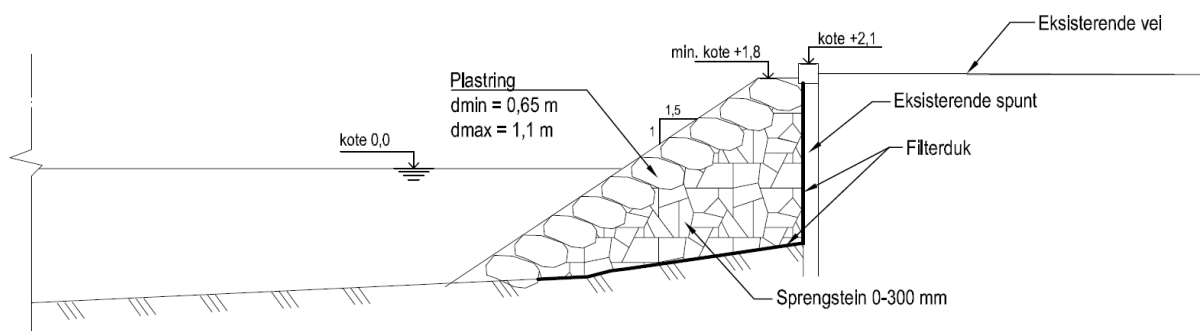
I notatet fra Hillcon «Tangen infrastruktur spunt» (datert 31.10.14) er følgende alternativer stilt opp mot hverandre, som et svar på plan-, bygg- og oppmålingsetatens brev 25.09.14.

Alt.	Tekst	Anleggskostn	Årlig vedlikehold	Innflytelse på omgivelser	Bymessige kvaliteter
1	Fylling Grov plastring	3.000.000	Ubetydelig	Som alt.2	Som alt.2
2	Fylling Grov plastring og flytting av utkikkspattform	4.200.000	Ubetydelig	Demper sjøgang i Prestvika.	Ærlig løsning på naturens premisser. Positiv nærkontakt med Otra og god plassdannelse
3	Fylling Plastring med slett overflate	7.400.000	Uante	Sikkerhetsmessig betenkelig	Positiv, men ikke teknisk/økonomisk gjennomførbar
4	Ny spunt	9.600.000	Større enn ved katodisk beskyttelse	Arbeidene vil i 6 måneder være til stor sjenanse for beboere og næringsliv i området. Risiko for personskader. Rep.kostnader	Ingen endring i forhold til dagens situasjon
5	Ny spunt Med katodisk beskyttelse	12.600.000	30.000	Som alt.4	Som alt.4

Vurderingene i tabellen er gjort av Hillcon/Sweco. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er ikke enig i alle vurderingene, og har i det videre gjort sin vurdering av alternativene:

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av alternativene

Alternativ 1 – fylling med grov plastring



«Billigvarianten» med fylling utenfor eksisterende spunt koster lite, og gir vesentlig dårligere visuelle og romlige kvaliteter i bydelen Tangens møte med elva i forhold til i dag. Mens en i dag har muligheten til å bevege seg langs med og ut over vannet, vil elva skilles fra gaterommet med en ca 3 m bred fylling, bestående av grov stein. I notat «geoteknisk dimensjonering av steinfylling» (datert 10.07.14) er det beskrevet at fyllingen skal plastres med sprengstein med diameter 0,65-1,1m. Dette tilsvarer dimensjonen på bølgebryteren ytterst på Tangen.



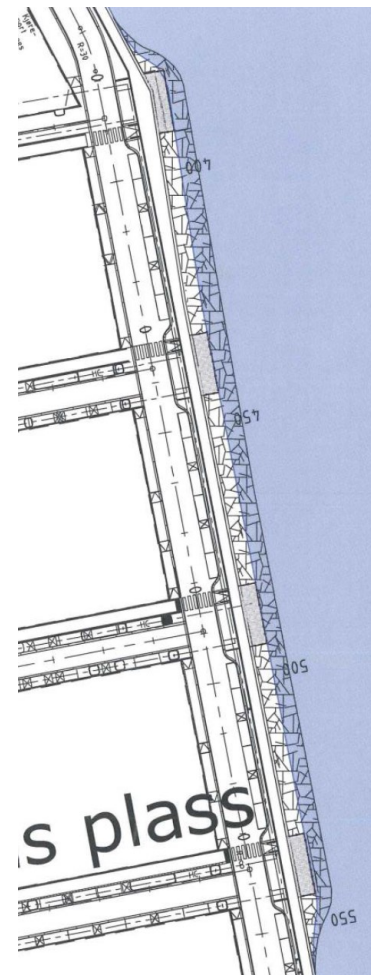
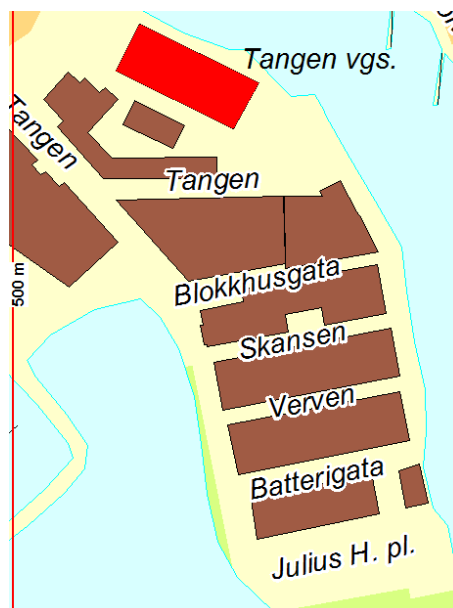
Foto som viser bølgebryteren ytterst på Tangen.

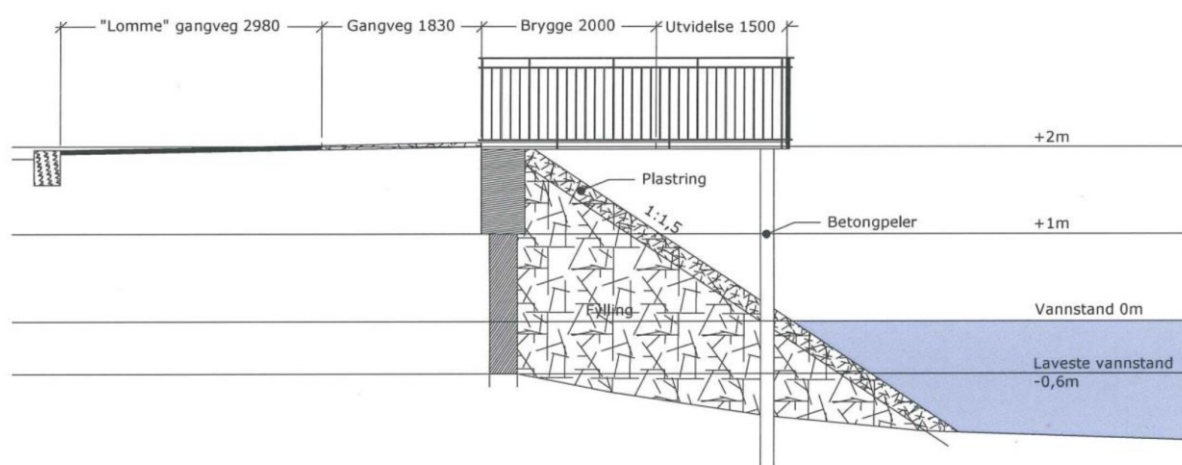
Dimensjon på stein og utforming av plastring er ikke som etterspurt, og alternativet gir ingen bymessige eller estetiske kvaliteter tilbake til byrommet. Vi anser det derfor ikke som et reelt alternativ.

Alternativ 2 – fylling med grov plastring og flytting av utkikksplattform

Eksisterende utkikksplattformer er foreslått flyttet ut over ny fylling, som et svar på kommunens tilbakemelding om at noen bymessige kvaliteter må etableres, hvis kaikant erstattes av en fylling. På denne måten kan en komme ut til vannet, samtidig som en oppnår en større plassdannelse i enden av gatene Blokkhusgata, Skansen, Verven og Batterigata. Man kommer riktignok ikke ut over vannet, men ytterkant av utsiktsplattformen vil strekke seg ut til vannlinja på fyllinga, se snitt på neste side. Å gjøre utkragingene større enn i dag vil være positivt, da det gir større arealer til møtesteder.

I likhet med alternativ 1, vil fyllingen utføres med sprengstein med dimensjon 0,65-1,1 m. Dette er ikke i samsvar med kommunens forventet kvalitet på fyllinga. Vi vil derfor anbefale at alternativet skrinlegges.





Snittegning - utkikkspattform i alternativ 2 og 3

Alternativ 3 – fylling og plastring med slett overflate og flytting av utkikkspattform

Etter diskusjon i ledergruppa 22.09.14, og plan-, bygg- og oppmålingsetatens tilbakemelding til forslagsstiller etter dette, er minstekvalitet for å akseptere fyllingsløsningen å etablere utkragerer ut til vannlinje langs Otra, slik at en kan komme ut til vannet, samtidig som en oppnår en større plassdannelse enn i dag. Samtidig var det enighet om at minstekvaliteten på plastring av fyllinga, skulle være som vist på foto fra bystranda. Det er fra kommunens side en forutsetning at steinkvaliteten må være slik at fyllinga er selvrensende og med overflate som ikke hekter søppel, krypsiv o.l.



Foto som viser forventet minstekvalitet ved en eventuell fylling i Otra: utkragerer og plastring.

For å imøtekomme kommunens tilbakemelding, har forslagsstiller lagt frem alternativ 3.

I notat «Tangen infrastruktur spunt» (datert 31.10.14) s. 4 argumenterer imidlertid Hillcon/Sweco sterkt mot alternativet. Kort oppsummert er de kritiske til løsningen fordi:

- Alternativet medfører «uante» vedlikeholdskostnader.
- Slett overflate vil fungere som et «springbrett» for bølgene, som vil slå over kaikanten. Det skal en del til for å si at dette er farlig, men det kan oppleves skremmende.
- Overordnet vurdering tilsier at det ikke skal veldig store bølger til for at de skylles på land.
- Slett overflate vil invitere publikum ned mot elva, noe som gir en overhengende fare for å skli uti pga sleip overflate.

Som nevnt over: alternativet inneholder de minstekvalitetene plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener en fylling må ha for å kunne gi noen romlige, estetiske og opplevelsesmessige kvaliteter til byen. Dersom det faktisk er slik at en slett overflate ikke vil fungere fordi det gir mer bølger og mer usikre situasjoner ved at mennesker ledes ned til elva, mener plan-, bygg- og oppmålingsetaten at alternativet bør skrinlegges.

Alternativ 4 – ny spunt og 5 – ny spunt med katodisk beskyttelse

En ny spunt plassert som i dag, vil opprettholde dagens kvaliteter, der en kan bevege seg langsmed og over vannet, på utkikksplasser.

Spuntalternativene er fremstilt med en kostnadsberegning på 9,6 mill, med et tillegg på 3 mill for katodisk beskyttelse, for å unngå korrosjon på spunt og stag. Dette er altså den dyreste løsningen, men er samtidig den løsningen som gir best kvaliteter estetisk- og opplevelsesmessig.



I et byutviklingsperspektiv er alternativet klart best når det gjelder utforming av byens urbane sjø- og elvefront; da den gir en visuelt god avgrensning av elv og gate. Elvepromenaden langs Tangen er sammen med Strandpromenaden en del av byens viktigste turveinett, og det er fra parkvesenets og plan-, bygg- og oppmålingsetatens side særdeles viktig å opprettholde gode kvaliteter, og gi varierte opplevelser. Det er få steder en kommer så nær vannet som her, og i denne sammenhengen mener vi det er viktig og riktig å opprettholde nærheten mellom vannet og gangveien.

Hillcon påpeker at oppgraving av eksisterende spunt og stag i gategrunn vil gi en lang byggeperiode, med tilhørende problemer for atkomst til boliger og næringsbygg. I et kortsiktig perspektiv ser vi utfordringene løsningen medfører. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil imidlertid påpeke at det i byutviklingssaker er viktig å tenke i et lenger perspektiv, og at man må finne løsninger som kan stå seg over tid. Atkomst til parkeringskjeller og trafikkavvikling må kunne løses alternativt over en begrenset periode.

Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener alternativ 1 og 2 (fylling med grov plastring) er uakseptable, fordi steinkvaliteten er altfor grov, og gir en svært lite urban sjøfront. Løsningen vil gi en kvalitativ dårlig overgang mellom promenade og sjø i et viktig område av byen.

Ifølge NVE vil ikke fyllingsløsningene påvirke vannføringen i Otra, se vedleggene 5 og 6 (Tangen korrosjon på spunt – alternativ utbedring, notat fra Hillcon/Sweco, datert 04.07.13 og Vannlinjeberegninger for Tangen, notat fra Sweco, datert 14.05.13). Funksjonelt vil løsningen fungere, men romlig og estetisk er løsningen problematisk.

Hillcon/Sweco mener alternativ 3 (fylling med slett plastring og flytting av utkikksplasser) er uakseptabel fordi det kan skape ugunstige situasjoner for bølger og sikkerhet på grunn av den slette overflaten på plastringen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan akseptere løsningen, men med forutsetning om minstekvalitet på stein/plastring og utkikksplasser som i tilbakemelding etter ledergruppas gjennomgang av saken 22.09.14.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at alternativ 5 (ny spunt med katodisk beskyttelse) er det mest gunstige alternativet av hensyn til byrommets kvalitet og utvikling av byens urbane sjøfront.

Vi ser også at det er det mest kostbare alternativet, som gir større økonomiske konsekvenser for både TUAS og kommunen. Gjennom utbyggingsavtale med TUAS har Kristiansand kommune forpliktet seg til å bekoste 50 % av infrastrukturtiltak på denne strekningen av Tangen. Kommunen vil måtte bidra med halve summen på 9,6 mill. Fra Hillcons side er det

forutsatt at en katodisk beskyttelse (3 mill.) er en ren kommunal kostnad. Ut fra dette resonnementet vil kommunens bidrag utgjøre 7,8 mill. Med utgangspunkt at også kostnader for katodisk beskyttelse skal deles likt, vil kommunens bidrag utgjøre 6,3 mill. For alternativ 5 er de årlige vedlikeholdsutgiftene angitt til kr 30.000.

Fylling med slett plastring og flytting av utkikksplasser er oppgitt med anleggskostnader på 7,4 mill. Kommunens bidrag vil utgjøre 3,7 mill. Årlig vedlikeholdskostnader er fra forslagsstiller angitt som «uante». (underforstått: de kan bli svært høye).

Alternativ 1 og 2 er angitt med anleggskostnader på 3 og 4,2 mill. Dette er de rimeligste løsningene, både mht. anleggs- og driftskostnader, men også de dårligste løsningene av hensyn til byrommets kvalitet og utvikling av byens urbane sjøfront, og kan ikke aksepteres.

Samtidig som kommunen v/ ingeniørvesenet og Kristiansand Eiendom opptatt av en kost/nyttevurdering av tiltakene er kommunen v/ plan-, bygg- og oppmålingsetaten og parkvesenet opptatt av romlige kvaliteter og en fremtidsrettet byutvikling. Med utgangspunkt i at kommunen skal drive byutvikling i et lenger perspektiv, er vi opptatt av at det skal stilles krav til kvaliteter i det offentlige rom, som kan stå seg også om 30 år. Saken er prinsipiell og vil gi føringer for utvikling av byens urbane sjøfront; om vi tillater en grov fylling inntil byområdet på Tangen, fordi det er en rimelig løsning, kan vi også risikere at neste byutviklingsprosjekt i sjøfronten vil forbeholde seg retten til å etablere fyllinger for å stabilisere landarealer. Vår oppfatning er at byen ikke vil være tjent med en slik utvikling.

Designhåndbok for Tangen ble vedtatt av byutviklingsstyret 19.06.08 som en del av utomhusplanen for Tangen. I denne var det lagt stor vekt på materialbruk og en høykvalitets formgivning av uteområdene.

Utdrag fra målsetningen til designhåndboka:

- *Designhåndboka skal bidra til at bydelens utearealer arealer fremstår med gode estetiske løsninger som bygger på en helhetlig plan for hele området. Designhåndboka vil være et redskap for Kristiansand kommune til å vurdere om planer og byggeprosjekter er i tråd med de valg som er gjort for de offentlige arealene.*
- *Designhåndboka skal være et redskap som sikrer at de enkelte delområdene blir tilpasset et helhetlig formuttrykk, og samtidig oppfyller kravene om universell utforming. Det er viktig at designhåndboka følges ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner, utomhusplaner og byggeplaner for de enkelte delområdene.*

I tråd med utomhusplan og designhåndboka er byrommene blitt etablert med en gjennomgående høy standard på materialbruk, og med formingsprinsipper som er gjenkjennbare gjennom bydelen. Ytterst på Tangen ble det, basert på egne analyser av bølgepåvirkningen, avklart et behov for å etablere en bølgebryter, slik som den nå er anlagt.



Foto som viser bølgebryteren ytterst på Tangen.

På ortofotoet under er det merket av hvor det i dag er fyllinger/bølgebrytere mot sjøen og Otra. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ser hensikten med bølgebrytere der det reelt sett er behov for det, i tilknytning til havner o.l. – men mener at i tilknytning til bymiljøer, så er det en tradisjonell kaifront som skal avgrense byrommet og vannet. Vi mener ikke at denne løsningen skal kreves på ethvert sted, men når vi er i Kvadraturen, i den tettbygde, urbane sonen, så mener vi det er riktig å prioritere høy kvalitet i utforming av byens uterom.



Med bakgrunn i vurderingene over vil vi anbefale at planprosessen for å tilrettelegge for fylling i Otra avsluttes, og at ny spunt etableres.

Elin Aabel Bergland 27.11.14

Sak 238/14: Justneshalvøya felt N1 - detaljregulering - prinsippsak

Vedlegg

Søknad - skisseforslag.pdf

Opsummering av merknader - oppstartsvarsel.pdf

Fotomontasjer.pdf

Arkivsak-dok. 201307786-20
Saksbehandler Silke Skovsholt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Justneshalvøya felt N1 – detaljregulering – prinsippsak

Sammendrag

Planområdet er ca. 8,2 da og ligger på Justneshalvøya nord for Havlimyra Skole. Innenfor planområdet er det en enebolig og den første del av turveien Trollstien. Området ligger i en buffer mellom byggeområdene i sør og kulturlandskapet i nord. Topografisk fremstår tomten som en del av kulturlandskapet.

Planområdet foreslås regulert til butikk (ca. 1200 m²), forsamlingslokale (ca. 650 m²) og parkering (42 plasser på gateplan og 30 plasser på taket av butikken).

Områdets velforeninger er aktivt engasjert i saken:

- Justvik Vel er negative til planforslaget, og begrunner dette med negativ påvirkning på det unike kulturlandskapet og den viktige buffersonen, samt at en ny butikk på Justneshalvøya vil bli en konkurrent til dagligvarebutikken på Justvik, som da kan risikere nedleggelse. Dagens antall av dagligvarebutikker er vurdert tilstrekkelig.
- Kalvehagen Vel er negative til planideen, da denne vil resultere i et stort inngrep i naturen og miljøet på Justnes. Vellet er tvilende til behovet for en matvarebutikk mer i området, som i forveien har tre butikker innenfor 4 km.
- Justneshalvøya Velforening er positive til planideen, da de ønsker en nærbutikk og forsamlingshus i bydelen. Vellet forventer at en ny butikk ikke vil ha negative konsekvenser for butikken på Justvik, men derimot at dette vil bidra til at Justvik vil være en mer attraktiv bydel. Foreningen mener at tomten er godt egnet.
- Justnes Vel er negative til planarbeidet, da dette vurderes å være svært ødeleggende for kulturlandskapet og buffersonen. Det påpekes at tomten er usentral i forhold til bebyggelsen i området og at folk derfor vil bruke bil til og fra. Det oppfattes at man ved etablering av butikk på planområdet legger til rette for nedleggelse av butikken på Justvik.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er kritiske til planforslaget da det vurderes å svekke kommunens senterstruktur og dermed få negative konsekvenser for spesiell Justvik senter. Tomten vurderes uegnet til forretningsformål på grunn av tomtens størrelse og bratthet, samt at grønnsstrukturen og bufferen til kulturlandskapet vil bli negativt påvirket.

Planideen er i strid med kommuneplan og reguleringsplan som i det vesentlige er avsatt til hhv. grønnsstruktur og friområde. Byggeområdet passer til en boligtomt men er for liten til forretning. Det anbefales derfor at planarbeidet stoppes.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret anbefaler at planarbeidet for Justneshalvøya felt N1 stoppes

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Silke Skovsholt
Saksbehandler

Trykte vedlegg

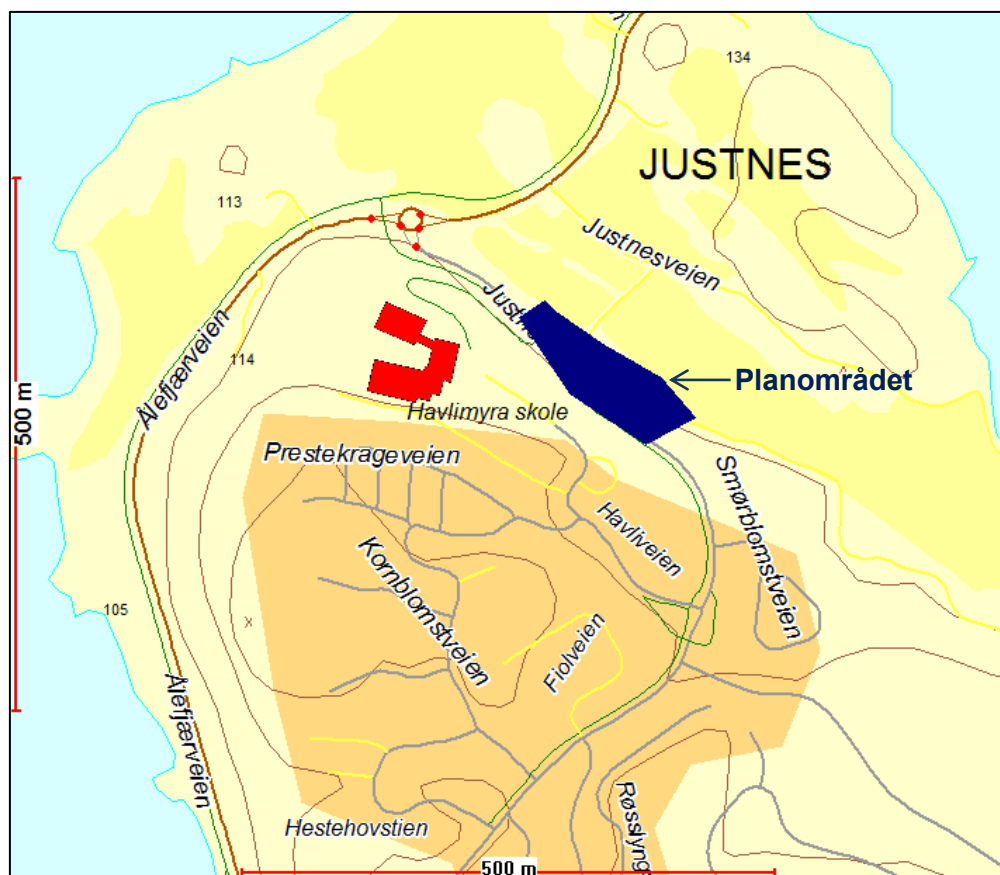
1. Skisseforslag, sist datert 14.10.14
2. Oppsummering av merknader til oppstartsmelding
3. Fotomontasjer

BAKGRUNN FOR SAKEN

KRAG Utvikling AS fremmer skisseforslaget på vegne av Topdalsfjorden Utvikling AS (TUAS). Det foreslås etablering av dagligvarebutikk og forsamlingslokale, med tilhørende parkering.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Justneshalvøya nord for Havlimyra Skole, på tomtene 37/95, 37/824, 37/823, 37/433, 37/740 og 37/436



Oversiktskart, blå markering viser planområdet

I dag står det 1 bolig på tomten og ellers er det tilgang til turveien Trollstien. Området fremstår som en buffer mellom byggeområdene i sør og kulturlandskapet i nord.



Flyfoto og situasjonskart (planområdet er markert med blå skravur)

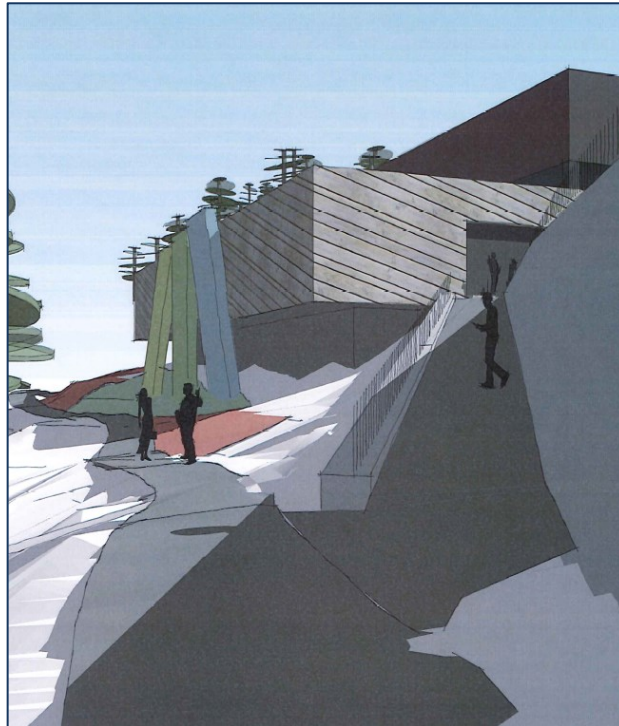
Planens innhold

Planområdet foreslås regulert til:

- Butikk (ca. 1200 m²)
- Forsamlingslokale (ca. 650 m²)
- Parkering (42 plasser på gateplan og 30 plasser på taket av butikken)



Området sett fra nordvest



Sti – sett fra vest

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

I kommuneplanen er planområdet regulert til grønnstruktur (nåværende), turveg (nåværende), bebyggelse og anlegg (nåværende), samferdsel (samlevei) og en mindre del som LNF-område.

I kommuneplanen fremgår det at Justvik senter er valgt som områdesenter. Det betyr at det må legges til rette for at dette kan fungere og utvikle seg med handel og tjenesteyting.

Området er regulert i reguleringsplan for Justneshalvøya (plan nr. 899), vedtatt 25.01.06. Feltet er regulert til friområde, byggeområde (bolig) og trafikkområde. Da Justneshalvøya ble planlagt ble det ikke vurdert et behov for å sette av areal til handel.



Kommuneplan og varslet planområde (skravert)

Vurdering av konsekvensutredning

Planen skal vurderes etter forskrift om konsekvensvurdering § 3 punkt e, da planen ikke er i tråd med kommuneplanen. Det foreslås nytt arealformål/ utvidelse av formålet bebyggelse og anlegg. Prinsippet om etablering av butikk på Justneshalvøya kan være i strid med kommuneplanens senterstruktur og prioritering av områdesenter på Justvik.

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser et behov for konsekvensutredning, men at det må utarbeides en utredning på behovet for butikk på Justneshalvøya og konsekvenser for kommunens senterstruktur og lokalområdet for øvrig. Spesiell er det viktig at konsekvenser for Justvik senter blir belyst. Konsekvenser for øvrige temaer vil bli redegjort for i planbeskrivelsen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 29.11.13 med frist 17.01.14. Det kom inn 9 merknader.

NVE-Skred og Vassdragsavdelingen påpeker at området har kvikkleire og har tatt forbehold om innsigelse hvis det mangler hensynssone for flom eller skredfare.

Vest-Agder Fylkeskommune støtter kommunens vurdering om at planideen er utfordrende og skriver at dersom kommunen finner at det er behov for butikk og forsamling oppfordres det til å gjøre en helhetlig vurdering av alternativ lokaliseringer.

Fylkesmannen i Vest Agder påpeker behovet for konsekvensutredning.

Herutover er det kommet innspill fra områdets velforeninger. Kalvehagen Velforening, Justnes Vel og Justvik Vel er negative til at det etableres dagligvarebutikk på tomten, mens Justneshalvøya Velforening stiller seg positive til planforslaget.

Alle merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg.

Medvirkning

I etterkant av oppstartsmøtet har utbygger og kommunen hatt et møte med representanter fra Justnes Vel, Justvik Vel og Justneshalvøya Velforening (12.11.13). Her ble utbyggingsplaner lagt frem og kommentert.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Prinsippene i skisseforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst. Merknader fra samarbeidsgruppa er innarbeidet i saksfremlegget.

I etterkant av samarbeidsgruppe er By- og samfunnsenheten kommet med innspill til prinsippene. Her gis det tilslutning til plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering i at den konkrete plasseringen av dagligvarebutikk ikke er optimal. Det påpekes at en bilbasert dagligvarebutikk som svekker den vedtatte senterstrukturen ikke er ønskelig. En utredning på konsekvenser anbefales.

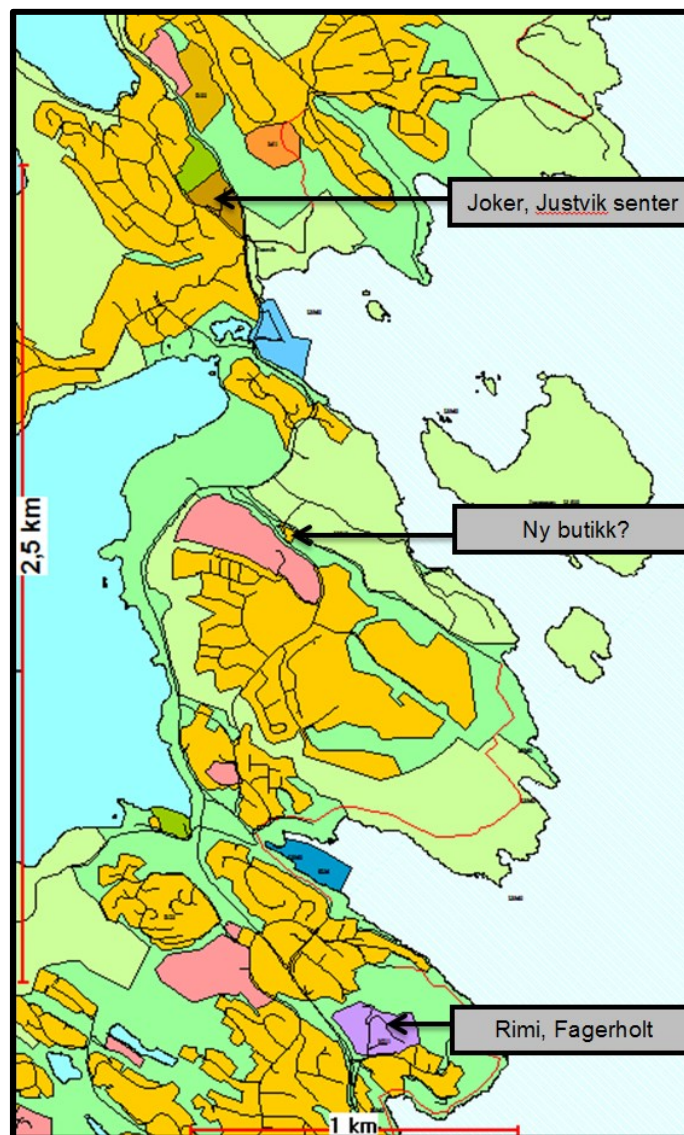
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det skal bemerkes at siden dette er en prinsippsak er detaljer i planen ikke vurdert.

Etablering av butikk på Justneshalvøya

Justneshalvøya har i dag skolen som samlingspunkt og isolert sett, er det forståelse for at beboerne på Justneshalvøya også ønsker sin «egen» dagligvarebutikk. Utfordringen er her at det vil være en for smal og kortsiktig vurdering, kun å vurdere plangrepet ut fra beboerne på Justneshalvøya. Hvis det hadde vært forslått en mindre nærbutikk sentralt i boligfeltet vil dette av administrasjonen ikke blitt oppfattet så kontroversielt som dette planforslaget.

En avklaring av behovet for etablering av ny butikk på Justneshalvøya bør vurderes ut fra bl.a. befolkningsgrunnlaget, handelstendenser og dagens butikker i nærområdet.



Som nevnt er Justvik senter utvalgt som dette lokalområdets sitt områdesenter. I dag er det etablert en Joker-butikk og det er gode muligheter for utvidelse og videre utvikling av området. Etablering av en ny (og større) butikk 1,5 km derfra på Justneshalvøya forventes å bli en konkurrent og etablering av denne vil antagelig medføre store konsekvenser for satsningen på Justvik senter, da det kan forventes at Joker-butikken på sikt må legges ned.

På Fagerholt er det i dag en Rimi-butikk og her er det aktuelle utvidelsesplaner på gang. BUS har vedtatt planprogram som åpner for mer forretning og tjenesteyting. Planforslaget skal snart leveres inn for behandling. Butikken ligger 5 min. kjøreavstand fra forslag til ny

butikk og denne ligger godt an til at beboere på Justneshalvøya kan svinge innom på vei hjem, uansett om arbeidsplassen ligger i kristiansand øst, vest eller sentrum.

Før dette planarbeid har det vært vurdert andre alternativer til forretningsformål på Justneshalvøya. Felt A1 tomt 103 har vært nevnt som en mulig plassering til en nærbutikk, da denne ligger sentralt i bydelen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten frykter at en gjennomføring av planen vil svekke kommunens senterstruktur og dermed at befolkningsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig til at det er grunnlag for 3 velfungerende dagligvarebutikker innenfor viste område.

Tomtens egnethet til butikk og/eller forsamlingslokale

Planområdet ligger i et grøntstrukturområde som tjener en viktig bufferverdi mellom den tette bebyggelsen og kulturlandskapet. Butikken vil bli plassert tett inn mot landbruksområdet og kan påvirke virksomheten negativt. Topografisk ligger tomten som en del av daldraget som er preget av landbruk og kulturlandskap. Skisser og fotomontasjer viser at planlagt bygg vil være et dominerende bygg i landskapet og vil bryte helt med kulturlandskapet.

Tomten er regulert til bolig og grønnstruktur, men hadde ikke dagens bolig ligget der var hele området sannsynligvis regulert til friområde.

Da planområdet ligger ved atkomsten til Justneshalvøya vurderes det at kun få vil velge å gå eller sykle til butikken. Tomtens størrelse og bratthet gjør at den ikke vurderes egnet til forretningsformål. Etablering av bare forsamlingslokale vil være et mindre kontroversielt inngrep, men såfremt behovet er til stede bør det undersøkes om dette kan løses på skoletomten.

Innspill fra oppstartsvarselet viser at der er mye skepsis i nærområdet til ny butikk på foreslått tomt

Grønnstruktur

Trollstien og friområdet er et mye brukt turområde og et viktig folkehelse tilbud til lokalområdets beboere. En gjennomføring av planen vurderes i hovedsak å ha negativ påvirkning på friluftsverdiene i området. Tiltaket ligger eksponert i landskapet i et grøntstrukturområde som tjener en viktig bufferverdi mellom den tette bebyggelsen og kulturlandskapet. Foreslått parkeringsplass ser ut til å medføre en vesentlig mur mot turstien.

Det må utredes om landbruksvirksomheten vil bli påvirket negativt som følge av en gjennomføring av tiltaket. Det er positivt at det etableres parkeringsplasser til turområdet og at sti til skolen justeres slik at det skapes en mere trafiksikker overgang for gående.



Fotomontasje, planområdet sett fra nord

Parkering

I kommuneplanen er det vedtatt at maks 10 % av tomte må anvendes til kundeparkering og maks 25 % av dekingen må løses på bakkeplan. Dette tilsier at en alternativ løsning med parkering i kjeller må utredes.

Det kan tillates 3-5 plasser pr. 100 m² bruksareal jfr. kommuneplanen. Det betyr at dekingen må være på mellom 36-60 plasser til kundeparkering. Planforslag viser totalt 69 parkeringsplasser, noe som tilsier at det er vurdert at mange vil bruke bil til butikken.

Trafikk

Det kan antas at beboerne på Justneshalvøya vil svinge innom butikken på vei hjem og bilbruken på Justneshalvøya vil derfor ikke forandres vesentlig. Det vurderes at trafikksikkerheten kan ivaretas og at veiens kapasitet ikke utfordres.

Støyanalyse må vise om tiltaket kan påvirke omkringliggende områder negativt.

Økonomiske konsekvenser

En gjennomføring av planen vil ikke medføre investerings- eller driftsutgifter for kommunen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering og anbefaling

Det har vært enighet blant administrasjonen og tiltakshaver om at det er hensiktsmessig å få denne saken frem som en prinsippsak. Men det er viktig å huske at en ulempe er at forutsigbarheten utfordres, i og med at det er naturlig at føringer, konflikter og rekkefølgekrav kan komme i administrasjonens behandling av komplett planforslag (plankart, bestemmelser og beskrivelse).

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at foreslått tomt for en dagligvarebutikk ikke er egnet for etablering av dagligvarebutikk og anbefaler at planarbeidet stoppes.

Hvis det er politisk vilje til å gå videre med planforslaget/ prinsippet om etablering av butikk på Justneshalvøya anbefales det å iverksette en grundig analyse. Dette oppfattes som en nødvendighet da etablering av butikk er et viktig strategisk plangrep, som har store konsekvenser for nærområdet og lokalområdets butikker. Tiltakshavers interne utredning vurderes ikke tilstrekkelig.

Analysen bør bl.a. utrede følgende temaer:

- Om tiltaket bygger opp under eller kan svekke den vedtatte senterstrukturen
- Konsekvenser for nærområdet og eksisterende dagligvarebutikker
- Befolkningsgrunnlaget/ markedet
- Handelstendenser
- Størrelse (større dagligvarebutikk eller mindre nærbutikk)
- Egnet plassering på Justneshalvøya
- Påvirkning på grønnsstruktur og kulturlandskap

Silke Skovsholt, 25.11.14

Sak 239/14: Kalvehagen - endret plan - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 21012015, Sak 8/15, Kalvehagen - endret plan - sluttbehandling

Plankart 21.11.pdf

Reguleringsbestemmelser.docx

Planbeskrivelse.docx

Saksprotokoll.pdf

Dato 21. november 2014
Saksnr.: 200910778-84
Saksbehandler Silke Skovsholt

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.12.2014
21.01.2015

Kalvehagen - endret plan – detaljregulering - sluttbehandling

Sammendrag

Kalvehagen ligger ca. 100 meter nordvest fra avkjøringen til Justneshalvøya på en kolle med Ålefjærveien i nord og Gilsvann i sørvest. I Kalvehagen er det i dag ca. 40 boliger. Planforslaget er en fortetningsplan, og hjemler 16 nye boenheter (14 eneboliger og 1 tomannsbolig). Den sentrale problemstilling i saken har vært hvor høy utnyttelse området tåler uten dette får negative konsekvenser for strøkets karakter og attraktive bokvaliteter. Diskusjoner har derfor gått på antall boenheter og bebyggelsestyper. Foreslått utbygging vurderes å være et godt plangrep som både tar hensyn til nåværende og kommende beboeres behov. Et eksempel på dette er at det etableres en ny tursti i tråd med velforeningens ønsker.

Planen følger opp på Byutviklingsstyret siste vedtak angående ny atkomstløsning til Kalvehagen 52 og 54 ved at eiendomsgrensen er flyttet 1 meter og nr. 54 får atkomst fra o_V3 og i tillegg areal til privat biloppstillingsplass. Grunneierne er positive til denne løsning.

Med et vedtak av planen er det lagt til rette for at feltet kan bli ferdig utbygd. Dette er spesielt positivt for områdets eksisterende beboere, da det lenge har vært usikkerhet knyttet til fortetting av feltet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært aktivt med i siste del av planprosessen og oppfatter dette forslag som godt gjennomarbeidet.

Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kalvehagen – endret plan sist datert 21.11.14, med bestemmelser sist datert 21.11.14
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur skal innarbeides ved neste rulling av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

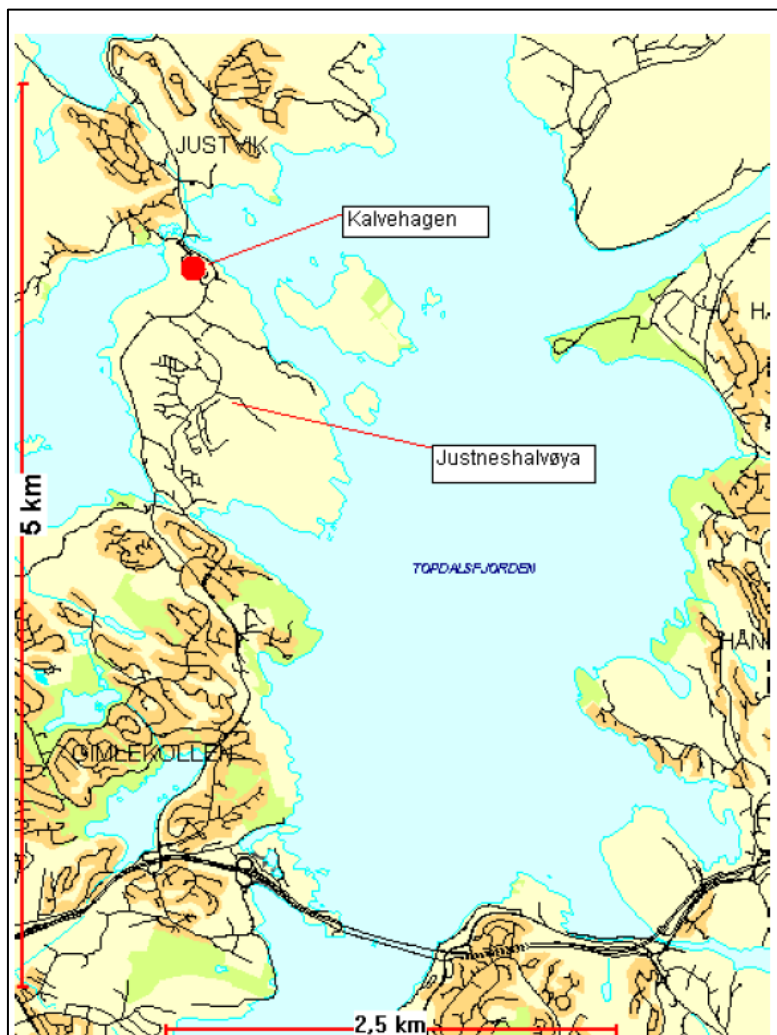
1. Plankart, sist datert 21.11.14
2. Bestemmelser, sist datert 21.11.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.03.14
4. Saksprotokoll 08.05.14

BAKGRUNN FOR SAKEN

Multiconsult Kristiansand fremmer på vegne av Konsmo fabrikker forslag til detaljplan for Kalvehagen, endret plan. Bakgrunnen for revisjon av planen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet i de delfeltene som ikke er utbygget etter gjeldende reguleringsplan.

Dagens situasjon

Kalvehagen ligger ca. 100 meter nordvest fra avkjøringen til Justneshalvøya på en kolle med Ålefjærveien i nord og Gilsvann i sørvest.



Figur 1: Oversiktskart

Planområdet er hovedsakelig bygget ut mellom 2005 og 2009. Lite opprinnelig vegetasjon og kulturlandskap er bevart. Området grenser til skogsområde i nord (regulert friområde) og gammelt kulturlandskap i sør-vest.

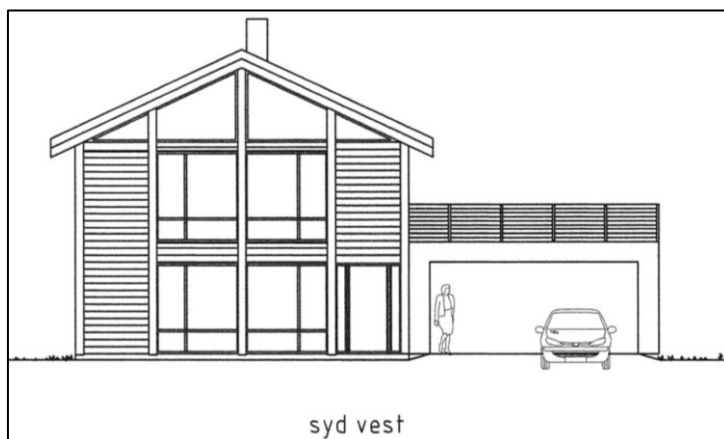


Figur 2: Flyfoto + situasjonskart

Planens innhold

Planforslaget innebærer 16 nye boliger og foreslår følgende utbygging: 5 eneboliger i østre del, 2 eneboliger sør for lekeplassen, 6 eneboliger nord for lekeplassen samt 1 tomannsbolig og 1 enebolig i vestre del. Sett i forhold til eksisterende reguleringsplan vil en realisering av planforslaget bety en økning på 6 boenheter totalt i planområdet (felt F reduseres med 1 bolig). Ved gjennomføring av hele planen forutsettes to boliger og en hytte revet for å gi plass til ny bebyggelse.

Det er stilt krav til at utbyggingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse i forhold til material og farge, men det er lagt opp til et mer variert uttrykk på bebyggelsens form. Det betyr blant annet at det er mulig å etablere terrasse på garasjen og at takvinkelen på hovedbygget kan være litt slakere.



Figur 3: Skisse av boligtype, tomt 10-18

Som en konsekvens av utbyggingen er planområdets arealbruk gjennomgått og følgende endringer foreslås:

Samferdsel/ teknisk infrastruktur

- Standarden på adkomstveien oppgraderes til A2 frem til lekeplassen ved etablering av fortau.
- Et større areal ved garasjeanlegg er regulert til snøopplag i tillegg til sidearealer (annen veigrunn)
- Alle nye boliger skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- Det etableres flere parkeringsplasser ved inngangen til feltet (f_P3)

Totalt sett har utbygger redegjort for at det er en overdekning på parkeringsplasser i forhold til kommuneplanens parkeringsnorm. Det har ikke vært mulig å finne plass til flere gjesteparkeringsplasser i feltets nordlige del.

Grønnstruktur

- Ny grønn korridor ved lekeplassen (o_Fri2)
- Etablering av uteareal for nye boliger i øst (f_AUA2)
- Opparbeiding av ny turvei i friområde (o_TV2)

Etablering av ny turvei er vurdert som et hensiktsmessig tiltak for å imøtekomme velforeningens interesser og Byutviklingsstyret sitt vedtak. Kravet er spilt inn som et avbøtende tiltak, da det har vist seg vanskelig å finne gode gjennomførbare løsninger på alle diskuterte temaer (spesiell snøopplag og gjesteparkering i feltets nordlige del).

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Relevante rikspolitiske retningslinjer er «samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93». Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener planforslaget er i tråd med denne da det planlegges med god arealbruksintensitet.

Kommuneplanen har formål 'bebyggelse og anlegg'. Den har en rekke bestemmelser og retningslinjer for nye boligfelt. Det er plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering at detaljreguleringsplanen overordnet er i tråd med kommuneplanen.

Gjeldende reguleringsplan er: Kalvehagen boligfelt, Justnes, Gnr. 37, Bnr. 8 m.fl., Kristiansand (plan nr. 792), vedtatt 14.06.00. Planen viser fortettingsmuligheter i feltene A-F og gir føringer på arealbruk og utnyttelse.

Tidligere saksgang

Forslag til detaljregulering for Kalvehagen (denne plan) ble fremmet til førstegangsbehandling 08.09.11 etter å ha vært utsatt for befaring 25.08.11. I møtet vedtok et enig Byutviklingsstyre å sende saken tilbake for utarbeiding av ny plan i samarbeid med både grunneiere og utbyggere. Følgende vedtakspunkter har derfor dannet grunnlag for aktuelle revisjon og er ivarettatt slik:

- a.) Det tillates ikke 4-mannsboliger: *tatt ut av planforslaget*
- b.) Det vurderes å bevare noe grønt i området i større omfang: *Det er lagt inn mere grønt i planen og det er regulert inn en ny turvei etter Velforeningens ønske*
- c.) Snølagring må ivaretas bedre: *Det er satt av litt mere areal til snølagring*
- d.) Gjesteparkering må ivaretas bedre: *Det etableres flere gjesteparkeringsplasser ved atkomsten til feltet.*

- e.) Delområde B hjemler to eneboliger i rekke: *Innarbeidet i plan*
- f.) Utnyttelsesgraden må vurderes: *Er vurdert og utnyttelsen er redusert*
- g.) Det tilstrebes å overholde 4 meters grense til nabo: *Er tilstrebet overholdt.*

Byutviklingsstyret vedtok i møte 08.05.14 å sende dette planforslag på offentlig ettersyn i tråd med plan-, bygg- og oppmålingsetatens innstilling.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.05.14 – 04.08.14 Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 15.07.14

- Ingen kommentarer til planforslaget

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tas til orientering

Kystverket, brev datert 03.07.14

- Ingen kommentarer til planforslaget

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tas til orientering

Kalvehagen Velforening, brev datert 04.08.14

- Er positiv til at utbygger har fulgt opp Byutviklingsstyrets vedtak fra 2011
- Mener at det stadig er nødvendig å legge til rette for grøntområder og snølagringsplasser
- Ønsker bevaring av eksisterende grøntområder
- Mener lekeplass bør opprustes og inkludere en ballbinge. Dagens areal er ikke tilstrekkelig tilpasset behovet til området
- Påpeker at opparbeiding av sti til stranden ikke er påbegynt
- Støtter grunneiere i Kalvehagen 40, 52 og 54 med hensyn til utfordrende atkomst og parkeringsforhold

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Det er regulert inn 2 nye grønne felter (o_Fri2 og f_AUA2). Det er lagt inn litt mere plass til snølagring, men siden feltet allerede er bygd ut har det ikke vært mulig å avsette mere areal til dette
- «Eksisterende grøntområder» er allerede regulert til boligbebyggelse og privateid.
- Det er stilt krav til at lekeplassen skal oppfylle kommunens krav til sandlekeplass.
- Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av o_TV1
- Atkomst til nr. 40 er utvidet og utfordringer for nr. 52 og 54 løses ved at det legges til rette for at nr. 54 atkomst for atkomst fra ny atkomstvei (o_V3)

Geir Magnus Tønnesen (grunneier Kalvehagen 54) brev datert 01.08.14

- Ønsker atkomst fra o_V3, men påpeker at veiforløpet må endres litt.
- Er skeptisk til mønehøyden på 38B, ønsker denne redusert med min. 1 meter. Vurderer at 28A og 28B muligvis også bør reduseres med 1 meter
- Mener lekeplass bør oppgraderes med flere apparater/klatrestativer
- Påpeker at det bør være fallsikring mot gangsti

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tas til etterretning. Veiens forløp er det samme men grunneier har fått areal til biloppstillingsplass.
- Maks mønehøyde på 38B er 1,5 meter lavere enn nr. 54. Det er ikke anledning til å senke høyden.
- Lekeplass skal oppfylle kommunens krav til sandlek. Velforeningen har mulighet for å

- søke midler til opprustning utover dette.
- Det stilles krav til gjennomføring av sikringstiltak

Kirsti og Kjetil Iglebæk (grunneiere, Kalvehagen 52), brev datert 26.06.14

- Er positiv til at det legges til rette for ny atkomstløsning for boligene i nr. 52 og 54

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tas til etterretning

Karin Smith, brev datert 30.07.14

- Vurderer å bygge to tomannsboliger på tomt nr. 63 og 65

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tomtene er regulert til 1 enebolig pr. tomt og det vurderes at det ikke er plass til å bygge 2 tomannsboliger på tomtene

I ettertid av høringsperioden er det kommet innspill fra Statens vegvesen, datert 12.09.14. Vegvesenet er skeptiske til at byggegrense mot fylkesvei 454 er endret i høringsforslag. I etterkant av høringsperioden har regulant foreslått ytterligere forskyvning av byggegrense. Sistnevnte vil vegvesenet ikke gi tilslutning til av hensyn til avstand fra fjellskjæring og miljø-hensyn/silhuett.

PBO kommentar: Innspill er tatt til etterretning. Forslag til plan er på dette punktet i tråd med høringsforslag.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er planen justert på noen punkter.

I plankartet er det regulert inn ny atkomstløsning for nr. 52 og 54 i tråd med Byutviklingsstyrets vedtak og administrasjonens innstilling. Felt til privat biloppstillingsplass for nr. 54 er i tillegg regulert inn.

Utnyttelsen i noen boliger er endret i tråd med signaler i saksfremlegg til førstegangsbehandling: nr. 33 og 35 = 40 % og nr. 34-38 = 47 %. For tomtene 33, 34 og 35 er det tilføyet en bestemmelse om at garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Garasje i nr. 33 og 35 må maks være 30 m². Byggegrensen på tomt nr. 34 er utvidet litt mot øst.

Medvirkning

Konsmohus er regulant og har vært ansvarlig for å fremme et planforslag som ivaretar feltets øvrige utbyggers interesser, og den primære dialog har derfor stått mellom Konsmohus, Multiconsult og kommunens planavdeling. Velforeningen har vist interesse for planen og har deltatt på et møte og en befaring. Det er inntrykket at planforslaget er i tråd med velforeningens interesser når det gjelder boligtyper.

I etterkant av høringsperioden har kommunen hatt et møte med grunneiere i Kalvehagen 52 og 54 for å informere om endringer i plankartet.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppe øst ved flere anledninger. Kommunens ingeniørvesen har hatt innspill til regulering av snøopplag, atkomster og parkering. Ut fra deres perspektiv er planforslaget ikke perfekt, men med de løsninger som nå fremgår kan planforslaget aksepteres. I øvrig er merknader fra samarbeidsgruppe imøtekommet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget fremstår mere gjennomarbeidet enn det som ble lagt frem for 3 år siden. At det har tatt såpass lang tid vitner om at dette er en kompleks sak og at det har vært en utfordring at få feltets tiltakshavere til at samle seg om en plan som også samsvarer med beboernes interesser. Det er vesentlig at planforslaget ikke bare viser regulantens egne felter men nå også tar med andre grunneieres utbyggingsintensjoner.

Fortetting

I saksfremstillingen til forrige politiske behandling vurderte plan- og bygningsetaten at området tåler noe fortetting i forhold til gjeldende regulering. Her er det vurdert at strøkets karakter kan beholdes samtidig som det blir kvalitative utearealer hvis felt nord for lekeplass bygges ut med 6 boliger og felt sør for lekeplass bygges ut med 2 boliger, dette er nå i tråd med planforslaget. Det vurderes positivt at planområdet bygges ut med eneboliger, noe som også er etterspurt av eksisterende beboere. I prosessen har det vært fokus på å ta vare på områdets enhetlige estetikk og det er derfor stilt krav til farge- og materialvalg.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert og i forhold til at det foreligger en godkjent reguleringsplan, og store deler av området allerede er utbygget, anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Tiltaket vurderes ikke å gi irreversible konsekvenser for naturmangfoldet.

Kulturminner

Det er ikke registrert forekomster innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Tiltaket vurderes positivt for barn og unges interesser da det er satt av litt mere grøntareal og da det opparbeides en kvalitetsfylt turvei ned til badeplassen ved Gilsvannet.

Utbyggingsavtale og økonomiske konsekvenser for kommunen

Eksisterende avtale oppdateres. Utbygger opparbeider infrastruktur til ferdig standard som beskrevet i kommunale normale. Planen vil derfor kun innebære driftsutgifter for kommunen.

For øvrige temaer vises det til planbeskrivelsen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Kalvehagen vurderes som et boligområde med gode bokvaliteter, men også som et eksempel på hvor en høy utnyttelse kan resultere i utfordringer på atkomst, parkering og snøopp-lag. Formålet med denne detaljregulering er å slutføre feltets utbygging og sikre attraktive bokvaliteter til nye og eksisterende beboere. Planen har nå vært på offentlig ettersyn og det er plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering at forslaget i hovedsak i varetar beboernes interesser og viser et gjennomarbeidet forslag til fortettingen av feltet. Det er positivt at det er lykket å komme frem til en ny løsning for nr. 52 og 54. PBO anbefaler at planen vedtas.

Silke Skovsholt, 21.11.14

Sak 240/14: Dvergsnes felt B, delfelt B9 - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 21012015, Sak 10/15, Dvergsnes felt B, delfelt B9 - detaljregulering - sluttbehandling

Plankart.pdf

Bestemmelser.pdf

Planbeskrivelse med vedlegg.pdf

Saksprotokoll.pdf

Arkivsak-dok. 201111854-33
Saksbehandler Silke Skovsholt

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
11.12.2014
21.01.2015

Dvergsnes felt B, delfelt B9 - detaljregulering - sluttbehandling

Sammendrag

Planområdet ligger på Dvergsnes og grenser mot eksisterende boligområde Dvergsnes delfelt B1 fra vest, boligfelt Dvergsnes delfelter E. I tillegg grenser planområdet mot Dvergsnesveien fra sydøst og ligger i umiddelbar nærhet til Fidjekilenbukta. Området er naturlig kupert med lett vegetasjon og er omgitt av friluftsområder med grønne korridorer på alle kanter. Innenfor planområdet er det i dag 2 hytter og 1 hus. Det er flere grunneiere innenfor planområdet.

Planen for Dvergsnes delfelt B9 hjemler maksimalt 37 boenheter med total 6.800m² BRA som er iht. den overordnede planen for Dvergsnes felt B. I nord og sørvest er det avsatt arealer til grøntområder samt verneområder for kulturminner. Adkomst til planområdet vil være gjennom etablert boligfelt B1 (med bro over friområder) som er fastsatt i den overordnede planen for «Dvergsnes felt B – nordre del».

På grunn av naturlige høydeforskjeller i planområdet har de største utfordringene vært knyttet til høydenivået på boligområdet, herunder dimensjoneringen av adkomstveien (helning av bro), og tilpasning av høyder på forstøtningsmuren langs den gamle Dvergsnesveien. Forslaget bygger på ønsket om å ha slakest mulig adkomstvei/bro til felt B9, og samtidig redusere høyder på forstøtningsmur langs Dvergsnesveien mest mulig.

Teknisk direktør anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på boligtyper, terrengtilpasning og fordeling mellom bolig- og grønne arealer.

Det er lagt inn at rekkefølgekravet til opparbeiding av Dvergsnesveien på strekningen forbi Børresvåg opprettholdes, da områdets utbyggere fortsatt ikke er kommet til enighet om gjennomføringen. Ansvar for bygging av veien er nedfelt i gjeldende utbyggingsavtale. Teknisk direktør leder den aktuelle forhandlingsprosess.

Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Dvergsnes felt B, delfelt B9, sist datert 02.06.14, med bestemmelser sist datert 02.06.14
2. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur skal innarbeides ved neste rulling av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

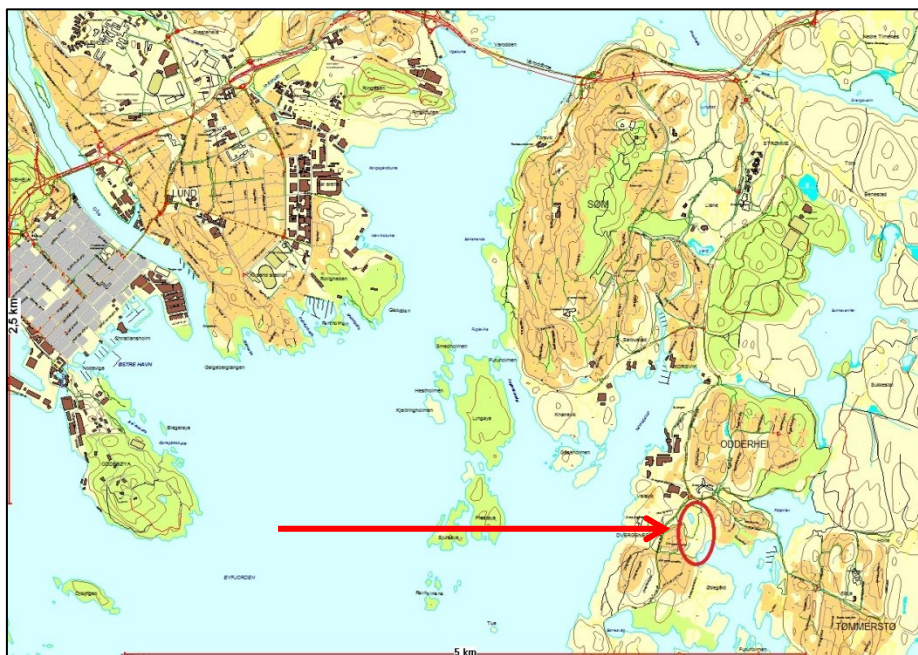
1. Plankart, sist datert 20.11.14
2. Bestemmelser, sist datert 02.06.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.05.14
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken

BAKGRUNN FOR SAKEN

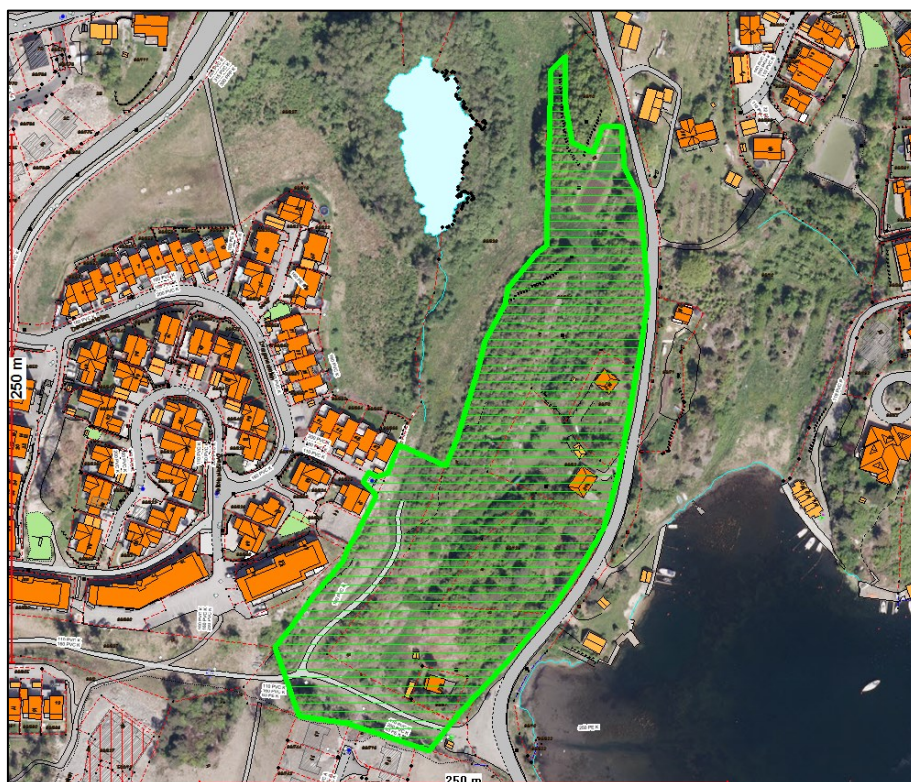
ViaNova Kristiansand AS fremmer planen for Dvergsnes felt B, delfelt B9 på vegne av Skanska Bolig AS. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende infrastruktur. Planen er i tråd med den overordnede flatereguleringsplan for Dvergsnes felt B – nordre del (plan nr. 991).

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Dvergsnes og grenser mot eksisterende boligområder (Dvergsneskollen, Dvergsnesknatten). I tillegg grenser planområdet mot Dvergsnesveien fra sydøst og ligger i umiddelbar nærhet til Fidjekilenbukta.



Planområdets beliggenhet



Planområdet er vist med grønt skravur

Planens innhold

Planområdet er i hovedsak avsatt til boligformål. I nord og sørvest er det avsatt arealer til grøntområder samt verneområder for kulturminner. Planen legger opp til en rad av eneboliger mot øst. Rekken som vil ligge mot vest er noe tettere, hvor det legges opp til eneboliger og rekkehus.

70 % av nye boenheter skal være universelt utformet.

Totalt er planområdet på 23.400m², mens 17.000m² av dette er avsatt til boligformål. Utnyttelsesgraden i feltet er satt på 40 % BRA jfr. plan nr. 991. Planen for Dvergsnes delfelt B9 hjemler maksimalt 37 boenheter med totalt 6800 BRA som er iht. den overordnede planen. Tomtestørrelsen for eneboliger varierer mellom ca. 490-1.000m², mens flermannsboligtomter vil få omtrent 600-1.400m². For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser, samt 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

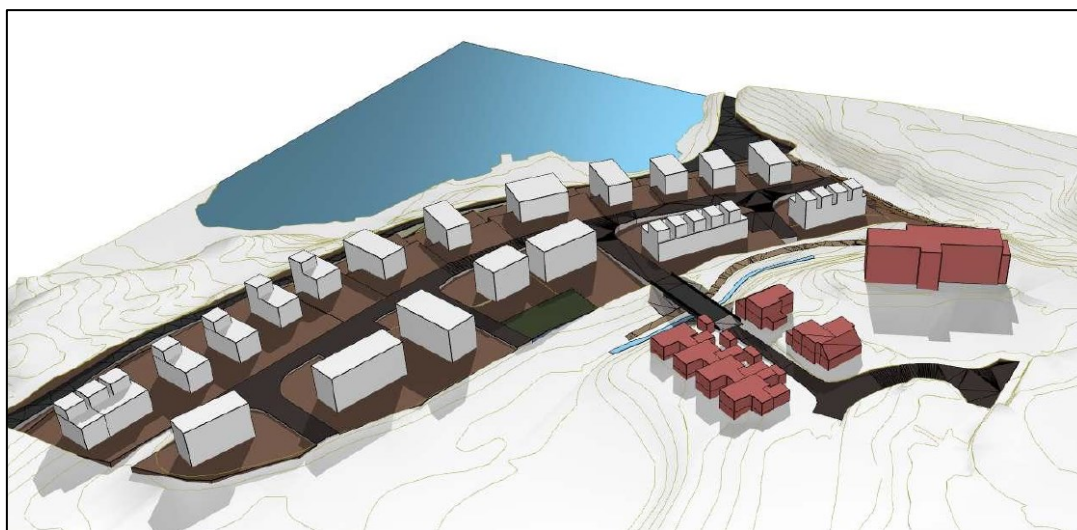
For hver boenhet skal det min. avsettes 80m² uteoppholdsareal. Planen legger til rette for opparbeidelse av sandlekeplass som vil få gode solforhold. I tillegg er det kort gåavstand til kvartalslekeplasser og idrettsanlegg i nærområdet.

Nytt boligområdet skal ha adkomst fra delfelt B1 med bro over friområde. Det er en hovedvei og stikkveier i feltet som sikrer adkomst til alle eiendommene.

Boligenes hovedetasjer og inngangsplan er lagt på høyde med veien. Noen av boligene har underetasje for å ta opp høydeforskjeller fra tomt til tilstøtende areal.

Det er i overordnet plan (plan nr. 991) lagt opp til grønne stier i området. Planen ivaretar disse og bruker disse som adkomster til lekeplass og koblinger mellom grøntområder.

Det er ingen etablerte veinavn i feltet. Det forslås Dvergsnesstien som navn på vei.



Hvite volumer illustrerer nye bygg

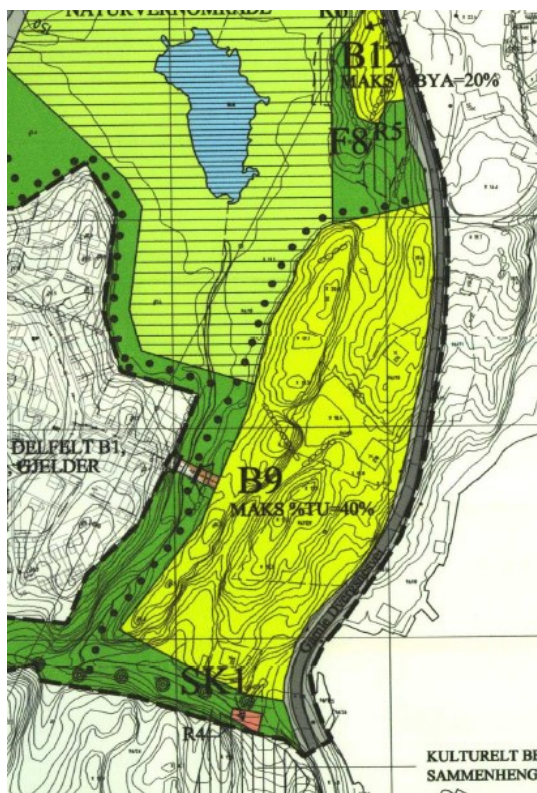
PLANPROSESSEN

Kommuneplan

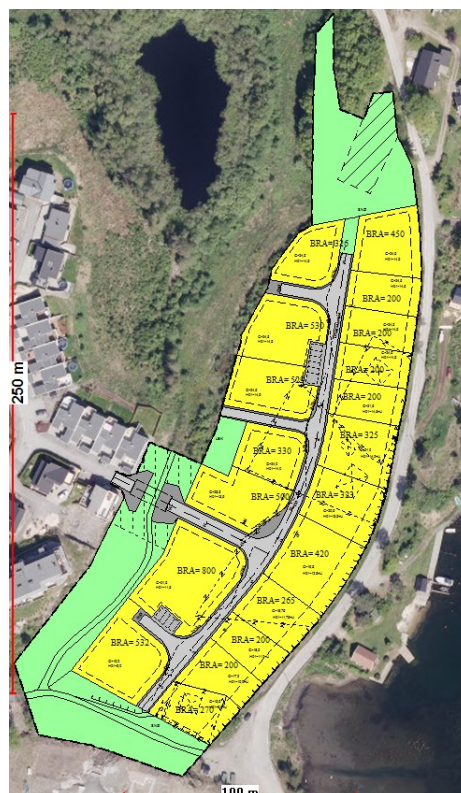
I kommuneplanen er planområdet avsatt til bolig og LNF-formål. Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Den gjeldende reguleringsplan er «Dvergsnes felt B – nordre del» (plan nr. 991) som ble vedtatt i 2006. Planområdet er regulert til boliger, friområde, bevaringsområde, kombinert formål og grøntområder. Planforslaget som fremmes nå innebærer alle viktige prinsipper satt i den overordnede flatereguleringen.



Utsnitt av reguleringsplanen (plan nr. 991)



Reguleringsplanforslag felt B9

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 04.07.14 – 15.09.14. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetats vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 15.09.14

- Miljøvernavdelingen mener avgrensningen av byggeområdet er hensiktsmessig med tanke på de registreringer som er gjort rundt Dvergsnestjønnna og har ikke flere kommentarer til planforslaget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetats kommentar

- Tatt til orientering

Vest-Agder fylkeskommune v/ Plan- og miljøseksjonen, brev datert 28.08.14

- Innspill i brev datert 25.10.11 (melding om oppstart) er ivarettatt på en god måte.
- Viser til at fylkeskonservator har gjennomført en arkeologisk kontrollregistrering, og at det er funnet at planen ikke er i konflikt med kulturminnet med askeladden ID 106550.
- Angående kulturminnet med askeladden ID 106551 ønskes det at hensynssonen anpasses den utstrekning av kulturminnet som nå er angitt i Askeladden.

Plan-, bygg- og oppmålingsetats kommentar

- Tatt til orientering
- Plankartet er oppdatert med revidert hensynssone jfr. avgrensning i Askeladden

Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservatoren, brev datert 07.08.14

- Har utført arkeologisk registrering 07.08.14. Det konkluderes med at det er sannsynlig at

flinten som tidligere ble funnet er et løsfunn i sekundær beliggenhet.

- Kulturminnet med askeladden ID 106550 overføres fra status som automatisk fredet kulturminne til funnplass uten fredning.
- Det ble under registreringene tydelig at planlagt tiltaket ved BKS9-1 og 2 ikke er i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Fylkeskonservatoren har derfor ingen merknader til at dette delområdet reguleres til omsøkte arealformål.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tatt til orientering

Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 10.09.14

- DMF ser ingen konflikter med kjente, mineralske ressurser i planområdet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tatt til orientering

Agder Energi, brev datert 03.07.14

- Agder Energi har et høy- og lavspent fordelingsnett innenfor planområdet.
- Det må legges 5 stk trekkerør for kabler i den planlagte broen for å kunne forsyne området med strøm

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Tatt til orientering. Ivaretas i teknisk plan

Myhre og Johnsen advokatfirma, qnr. 96 bnr. 97, brev datert 29.09.14

- Viser til at det ikke har vært mulig å komme til enighet mellom grunneier og Skanska. Reguleringsplanen må ivareta at tomten tilpasses som en selvstendig eiendom i den videre prosess. Det betyr at;
Forstøtningsmuren mot Dvergsnesveien må utføres slik at den blir sammenhengende og får en naturlig tilpasning til terrenget
Utfylling av terreng inn mot eiendommen må skje på en slik måte at denne ikke blir skadelidende ved bratte og skjemmende helninger, fare for utrasing og vansker ift. atkomst.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- PBO har oppfordret regulant til å gjøre et ekstra forsøk på å nå til enighet med grunneier. Det er forstått at der er dialog men at en formell løsning ennå ikke er avklart.
- For å ivareta god terrengtilpasning og estetiske kvaliteter er det regulert inn en sammenhengende forstøtningsmur langs Dvergsnesveien forbi alle tilgrensende tomter.
- Med regulerte murer med maks høyder sikrer planen at terrenget vil bli håndtert på en hensiktsmessig måte slik at høydeforskjellen som tas på tomte er ca. 1 m.

Morten & Erik Dvergsnes (96/93) og Lars & Helge Timenes (96/129), brev datert 08.09.14

- Mener det er urimelig at det stilles rekkefølgekrav til opprustning av Dvergsnesveien (punkt 2) og anmoder om at kravet fjernes ved politisk sluttbehandling
- Oppfatter kravet som et virkemiddel overfor Skanska vedrørende uavklarte forhold i utbyggingsavtalen. Påpeker at 36 % av arealet innenfor B9 eies av andre grunneiere.
- Mener administrasjonen bør finne andre virkemidler for å løse uenigheten rundt opparbeidelse av vei/sykkelsti i sørlig del uten at det rammer andre enn de som er involvert i saken.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Rekkefølgekravet skal sikre at trafiksikkerheten bedres på strekningen til fordel for alle nye beboere på Dvergsnes.
- Opparbeidelsen av Dvergsnesveien skal skje som et samarbeid mellom flere utbyggere i området. Utbyggerne har ennå ikke blitt enige om forutsetningene i et samarbeid, men det pågår en prosess på fordelingen av kostnadene. Skanska er en viktig aktør i både opprustningen av veien og aktuelle utbygging.

- Siden det nå er reist usikkerhet rundt gjennomføringen er det avgjørende at B9 og alle øvrige utbyggingsfelter som er under planlegging i området får stilt rekkefølgekrav til veien.

Grunneiere i Dvergsneskollen 41, 43, 45, 47, 51 og 53, brev datert 11.09.14

- Atkomst til delfelt B9:
Grunneierne er kritiske til at atkomsten til feltet løses fra boligfeltet B1, da de ikke mener at veien forbi Dvergsneskollen 41-55 er egnet til gjennomgangstrafikk. Det påpekes at veien har atkomster på begge sider og at det er plassert sportsboder mot veien, noe som bidrar til et uoversiktlig trafikkbilde. Det argumenteres for at det er en bedre løsning for eksisterende og nye beboere om feltet betjenes med biltrafikk fra gamle Dvergsnesvei og broen kun er for gange og sykkel.
- Gesimshøyde på delfelt B9
Mener at gesimshøyden på nye boliger er for høy og ikke følger prinsippet om naturlig helling mot sjøen. Som følge av dette vil eksisterende boliger miste noe av sin utsikt og få økt innsyn i boligen.
- Plassering av brofundamenter for planlagt adkomstvei til delfelt B9
Påpeker at brofundamenter er vist på eiendommene til nr. 47 og 51. Mener at plasseringen vil føre til en forringelse av disse eiendommer og ønsker å bli involvert i videre planlegging av broen.
- Anleggsvei for delfelt B9
Ber om at det benyttes en annen anleggsvei enn over broen hvis planforslag blir vedtatt. Dette med tanke på trafiksikkerhet, støy og støv.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Det har hele tiden vært en forutsetning at atkomsten til feltet løses fra boligfelt B1. Dette er en del av overordnet plan. Gamle Dvergsnesvei skal på sikt omlegges til g/s-veg.
- Økt innsyn vurderes ikke som en vesentlig negativ påvirkning for eksisterende boliger da avstanden til nye boliger er minst 26 meter. Gesimshøyden på eksisterende boliger i nr. 51 og 55 er 2 meter høyere enn nye boliger i felt BKS9-3 og vil dermed ikke bli vesentlig påvirket. Nr. 47 kan få redusert utsikt da nye naboboliger i felt B9-15 har en gesimshøyde på ca. 3,5 meter over denne boligen. Dette antas dog ikke å resultere i vesentlige negative påvirkninger, da boligens uteareal er orientert mot nord.
- Det tilstrebes å få til en løsning der eiendommene blir minst mulig berørt. Eiendommene vil bli involvert i videre planlegging av broen
- Utbygger ønsker å benytte anleggsvei fra sørsiden av feltet så lenge dette er mulig.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart er justert med utvidet hensynssone H570_1 jfr. merknad fra Vest-agder fylkeskommune.

Medvirkning

Det er avholdt mange arbeidsmøter for å diskutere adkomstveien inn til boligfeltet, murhøyder langs Dvergsnesveien, tilleggsutredninger samt nylig oppdaget fornminner.

Alle nevnte punkter er diskutert og det er utarbeidet tilleggsskisser, samt gjort tilleggsutredninger. Det er avholdt møter med grunneiere innenfor planområdet og med naboer i felt B vedrørende atkomstveien til feltet.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst og merknader er imøtekommet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er gjort 44 observasjoner av arter i området i følge artsdatabanken. To av disse registreringer omfatter en registrering av vasstegl som klassifiseres som sterkt truet og prikkstarr som klassifiseres som nært truet. Registreringen som ble gjort ligger utenfor planområdet.

I utarbeidelsesfasen av flatereguleringsplanen for «Dvergsnes felt B – nordre del» (plan nr. 991) ble det også gjort undersøkelser av biologisk mangfoldet. I den forbindelsen ble det avsatt en vernesone rundt Dvergsnestjønnen for å beskytte våtmarksområde som er avgjørende for naturmangfoldet i området. Denne vernesonen ligger også utenfor planområdet. Tiltaket vurderes å ikke innebære risiko for skade på registreringen eller naturmangfoldet. Tiltaket berører ingen kjente naturtyper eller arter som vurderes å kunne påvirkes negativt.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det gjort registreringer av kulturminner. I flatereguleringsplanen fra 2006 er det regulert kulturminne i nord med hensynssone og denne er også ivarettatt i planforslaget. Hensynsonen er nå revidert jfr. merknad fra Vest-Agder fylkeskommune.

I høringsperioden har Fylkeskonservator gjennomført en ny arkeologisk registrering og det er funnet at planlagt tiltak ved BKS9-1 og BKS9-2 ikke er i konflikt med automatisk fredede kulturminner. Kulturminnet med askeladden ID 106550 overføres fra status som automatisk fredet kulturminne til funnplass uten fredning. Se ev. merknad datert 07.08.14.

Grønnstruktur

Det er i overordnet plan (plan nr. 991) lagt opp til grønne stier i området. Planen ivaretar disse og bruker disse som adkomster til lekeplass og koblinger mellom grøntområder. I den nordlige delen av planområdet etableres det en sti (o_TV1) som gir en tilkobling til grøntområder i nord. Eksisterende turveg i sørvest under brua, opprettholdes og reguleres til turveg (o_TV3), som gir en god forbindelse til grøntområdet rundt Dvergsnestjønnen.

Eksisterende turveg i sør reguleres til turveg (o_TV4) og forbinder atkomsten i turområdet vest-øst. For å forbedre adkomsten ned til turvegen (o_TV4), reguleres det en liten turveg (o_TV2) i fra sørenden av atkomstveien i boligfeltet.

Barn og unges interesser

Planen legger til rette for opparbeidelse av sandlekeplass. Det er kort vei til skoler, barnehager og fritidstilbud (kvartalslekeplasser, idrettsanlegg og badeplass).

Planområdet er omfattet av grønne stier og lett tilgjengelige friluftsarealer gjennom grønne passasjer i planen.

Det er ingen trafikkerte veier og støykilder i nærområdet eller andre former for luftforurensning.

Universell utforming

Min. 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet. Det er noen utfordringer knyttet til universell opparbeidelse av utearealer pga. topografien som er stedvis svært kupert.

Miljøkonsekvenser

Det ble foretatt en berggrunnundersøkelse vedr. sulfidinnhold, da kommuneplanen viser til forekomster av sulfidmasser i Dvergsnesområdet.

De analyserte prøvene viser at berggrunnen i området befinner seg i hovedsak i tiltaksklasse 1-rene masser. De topografiske forhold og biologiske filtre før vann/bekk, gjør ellers at en ved opparbeidning av felt B9, neppe vil ha noen betydelige negative konsekvenser for naturmiljøet.

Overvann vil føres sør for planområdet til naturlig bekk i østover ut til sjøen. Det legges i tillegg opp til et internt dreneringssystem i rør, hvor man etter behov kan lede overvann i rør ut fra planområdet.

Støy

Det er ingen større støykilder i nærheten av planområdet og derfor er det ikke behov for støyutredning eller støyreducerende tiltak.

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes min. 80m² uteoppholdsareal for hver boenhet.

Bebyggelse og arealbruk

Området B9 skal betjenes fra adkomstbro som kobler seg mot boligfelt B1 og strekker seg over friområdet. Dette gir føringer på byggehøyder og hovedveien internt i feltet.

Boligenes hovedetasje og inngangsplan er lagt på høyde med veien. Noen av boligene skal ha underetasje for å ta opp høydeforskjeller fra tomt til tilliggende terreng, og for å dempe eksponeringen mot sjøen. Det tillates 3 etasjer, inkl. underetasje. Boligene skal ha flatt tak, men det tillates en liten vinkel på takflaten for å sikre god avrenning fra taket. Det skal velges farger som finnes i naturmaterialer. Det er avsatt plass til 2 biloppstillingsplasser og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

Totalt er planområdet på 23.400m², mens 17.000m² av dette er avsatt til boligformål. Arealene innenfor de 17.000m² fordeler seg i følgende formål:

- Bolig: 13.830m²
- Veg: 2.860m²
- Lek: 280m²
- Grønt/turveg: 30m²

Utnyttelsesgraden i feltet er satt på 40 % BRA jfr. plan nr. 991. Planen for Dvergsnes delfelt B9 hjemler maksimalt 37 boenheter med total 6800 BRA som er iht. den overordnede planen.

Planen viser romslige boligtomter, hvor tomtestørrelse varierer for eneboligtomter fra 491-1.041m² og for fleremmannboliger fra 614-1.386m².

Atkomst til feltet

Felt B1 er planlagt for å ta høyde for trafikken til B9. Veien gjennom B1 og veien videre til B9 er derfor dimensjonert til å håndtere biltrafikk fra kommende boliger i B9. Veiene i B1 er i tråd med veinormalen, hhv. S1 i starten og A1 (opp til 50 boliger) siste delen før bru over til B9. Ved overordnet reguleringsplan ble det vurdert at det ikke var aktuelt å legge til rette for atkomst fra Gamle Dvergsnesveien på grunn av stor høydeforskjell, og at det ikke var hensiktsmessig å lede ny biltrafikk ut på Gamle Dvergsnesvei, som skal bli gang- og sykkelvei. Overordnet kryss-plan med Kystveien legger derfor til grunn at atkomst til feltet løses slik dette er vist i planen. Gamle Dvergsnesvei skal legges om der denne i dag møter Kystveien, slik at den i fremtiden går i undergang under Kystveien og frem til skolen. I møte med naboer er det redegjort for at alternative løsninger ikke er hensiktsmessige.

Utbyggingsavtale og økonomiske konsekvenser

Foreliggende avtale utvides og oppdateres ift. justeringer i plan og bestemmelser. Utbygger opparbeider infrastruktur til ferdig standard som beskrevet i kommunale normaler. Planen vil derfor ikke innebærer investeringer for kommunen, utover normale driftsutgifter.

Gjennomføring av Dvergsnesveien forbi Børresvåg (utenfor planområdet)

Dvergsnesveien skal rustes opp med blant annet fortau på strekningen forbi Børresvåg. Opparbeidelsen skal skje som et samarbeid mellom flere utbyggere i området. Veien er regulert i reguleringsplan for Dvergsnes felt B sørlig del (Dvergsnes Tomteselskap AS), og det er i denne planen satt rekkefølgekrav. Utbygger av Dvergsnes felt B nordlig del (Skanska), som B9 er en del av, har i utbyggingsavtalen forpliktet seg til opparbeidelsen. Siden det inngikk i utbyggingsavtalen, ble der derfor i sin tid ikke tatt inn i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Dvergsnes felt B, nordlig del. Veien skal bedre trafikksikkerheten på strekningen, blant annet for alle nye beboere på Dvergsnes. Utbyggerne har ikke blitt enige om

forutsetningene i et samarbeid om opprustning av veien og det er nå reist usikkerhet rundt gjennomføringen. Administrasjonen har derfor vurdert at det er avgjørende at rekkefølgekra-
vet opprettholdes til dette feltet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en best mulig måte med hensyn til bokvalitet, terrengtilpas-
ning og fordeling mellom bolig- og grøntområder. Planen anbefales vedtatt.

Silke Skovsholt, 25.11.14

Sak 241/14: Kuholmsveien 109 - 152/806 - tilbygg bolig. Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Vedlegg

Vedlegg 1. Merknad fra Kuholmsveien 105.PDF

Vedlegg 2. Søkers kommentar på naboprotest.PDF

Vedlegg 3. Uttalelse fra ingeniørvesenet.pdf

Vedlegg 4. Uttalelse fra parkvesenet.pdf

Vedlegg 5. Søkers kommentar til merknader.pdf

Vedlegg 6. Reg plan for Kuholmstangen m best.pdf

Vedlegg 7. Uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan fra Fylkesmannen i Vest-Agder.PDF

Notat til befaringen.pdf



Arkivsak-dok. 201306237-19
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.11.2014

Kuholmsveien 109 - 152/806 - tilbygg bolig. Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Kuholmstangen (plan nr 21, vedtatt 22.09.1950) knyttet til søknad om å få oppføre større tilbygg i retning mot sjø.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen mht

- plassering av bebyggelsen / møneretning
- tillatt bebygget areal
- etasjeantall
- takvinkel

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene mht

- byggegrense mot vei

Saken tas opp direkte i byutviklingsstyret ettersom fylkesmannen har avgitt negativ uttalelse.

Saken er prinsipiell mht nytt større tilbygg i 2-3 etasjer oppført på sjøsiden av boligen. Tilbygget blir svært synlig fra sjøen og vil framtre som høyt sett fra friområdet som går langs sjøen. Tilbygget er i strid med reguleringsplanen, bl.a. mht møneretning og plassering. Reguleringsplanen angir at husene skal ha langsiden og mønet langsmed kotelinjene sånn at boligene tilpasses terrenget. Omsøkte tiltak har hele tilbygget mot sjøen og får en høy gavl mot Bertes bukta. Tiltaket medfører en forholdsvis høy BYA (regulert til 15 % - etter omsøkt tiltak ca. 26 %) og må vurderes mht presedens spesielt knyttet til tomter nær sjø (her: 35m fra sjøen).

Boligen er i dag godkjent som en horisontaldelt to-mannsbolig, med kjeller bestående av boder (tilleggsdel). Det søkes om å beholde inndelingen (horisontaldelt tomannsbolig) samt bruksendringer eksisterende kjeller. Tilbygget vil utvide arealene i begge leilighetene.

Fylkesmannen har uttalt seg negativt til tiltaket og anmodet om at tiltaket vurderes i en planprosess, eventuelt at utvidelsen bør gjøres i motsatt retning, bort fra sjøen. Det er også mottatt merknad fra en gjenboer mht utforming, bebygget areal, tap av sikt, strid med reguleringsplanen.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av tilbygg og endring av to-mannsbolig som omsøkt i søknad mottatt 18.06.2013 med tillegg mottatt 30.09.2014. Det vises til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt (jf. pbl § 19-2), jf. begrunnelse i saksdokumentet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Maria Radejko
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Protest fra gjenboer dat. 13.06.2013
2. Søkers kommentar til protest fra nabo (mottatt 27.09.2013).
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen dat. 14.01.2014.
4. Uttalelse fra ingeniørvesenet dat. 29.01.2014.
5. Uttalelse fra parkvesenet dat. 04.02.2014.
6. Ansvarlig søkers kommentarer til uttalelser fra fylkesmannen, ingeniørvesenet og parkvesenet, mottatt 30.09.2014.
7. Reguleringsplanen for Kuholmstangen med bestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

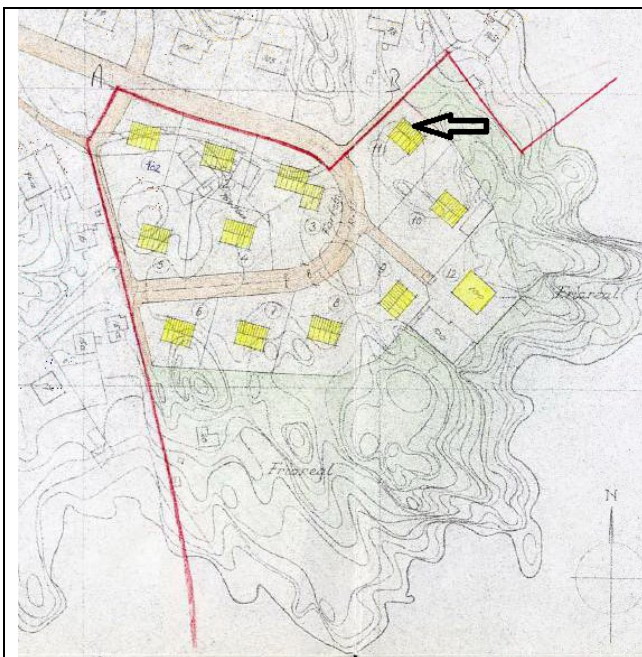
Oversiktskart



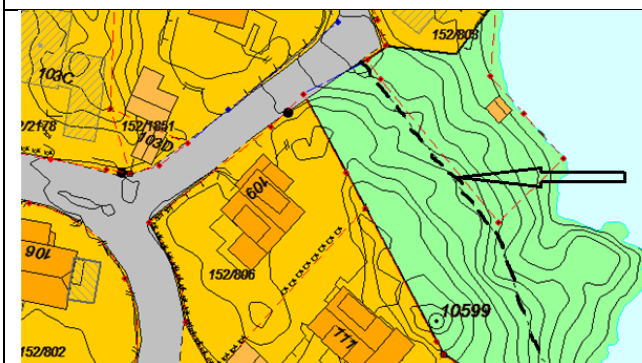
Omsøkt tiltak søkes oppført i Kuholmsveien 109. Se pil.

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Kuholmstangen. Godkjent 22.09.1950. Formål bolig. I kommuneplanen er eiendommen innenfor arealet angitt som «Bebyggelse og anlegg – nåværende» og arealet mot sjøen er angitt som «Grønnstruktur – nåværende» og sti merket «turveg/turdrag».



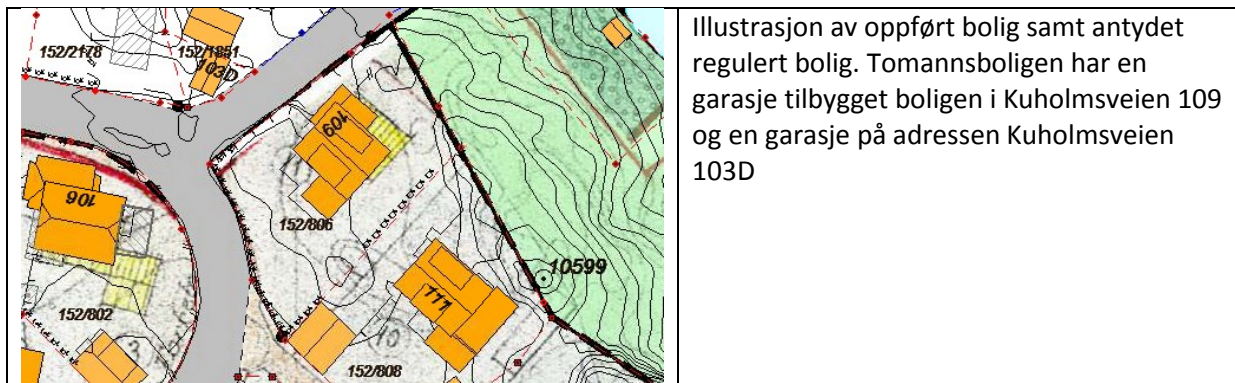
Utsnitt av reguleringsplanen for Kuholmstangen. Regulert bolig (Kuholmsveien 109) er angitt med pil.



Utsnitt fra kommuneplanen. Kyststi er angitt på sjøsiden av eiendommen (se pil / stiplest strek)

Eksisterende forhold

Dagens bolig er en horisontaldelt tomannsbolig, med bodarealer i felles kjeller, oppført i 1952. Boligen ble godkjent med eksisterende garasje som er oppført i tilknytning til boligen som tilbygg mot nord-øst. I 1987 ble det oppført en ny kvist og utvidelse av eksisterende kvist mot sjøen. I 1986 ble det oppført en ny garasje på andre siden av veien, på eiendommen gnr/bnr 152/1851, dvs at begge leilighetene har hver sin garasje. (Fra 1986 har hovedtomta og garasjetomta samme hjemmelshaver.) I 1998 ble det oppført et ett-etasjes tilbygg mot sydvest (mot Kuholmsveien). Atkomst til eiendommen nr 109 og til garasjen i nr 103D er via kommunal vei (stikkvei fra Kuholmsveien).



Utsnitt av gjeldende reguleringsbestemmelser og aktuelle kommuneplanbestemmelser:

Fra reguleringsbestemmelsene (uthevinger markert av saksbehandler):

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og nabogrenser som vist på planen.

Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomte-inndeling, når den skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil to fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke overstige 7 m og mønehøyden ikke overskride 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke overskride 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsrådets bestemmelse.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27,5 - 35 grader.

Ens takvinkel må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 3.

Våningshusenes størrelser kan være inntil 14 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 120 m². Husene må ikke inneholde mer enn 2 familie-leiligheter. På tomt nr. 3 kan i egen fløybygning innredes butikk-lokaler i 1. etasje.

Uthus, garasje o.l. kan være inntil 30 m² i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

Fra kommuneplanbestemmelsene:

§ 7. Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl § 11-9 nr. 5)

f. Byggegrense langs vei

....

- Langs atkomstvei A1 og A2, boligveier samt stikkveier i industriområder, og gang- og sykkelveier skal avstander fra bygning til vei være minimum være 3 meter for bolig, 1,5 meter for frittliggende garasje parallelt med vei og 5 meter for garasje normalt på vei.

§ 11. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

.....

c. Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

Fra Standard abonnementsvilkår vann og avløp. Administrative bestemmelser:

3.4 Bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

Det kan gis dispensasjon fra denne bestemmelsen etter søknad hvis utbygger sikrer drift og vedlikehold av offentlige ledninger med anlegg av varerør, kulvert eller tilsvarende, eller dersom tiltakshaver/abonnent forestår omlegging av hovedledningene etter servitutlovens regler. Eier av offentlige vann- og avløpsanlegg skal påse at ovennevnte krav blir ivaretatt i forbindelse med, og så langt som mulig parallelt med, den ordinære byggesaksbehandlingen av tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Håndhevelse av denne bestemmelsen skjer i tråd med pkt. 1.5 i disse bestemmelsene.

Søknaden

Søknaden kom inn den 18.06.2013. Merknad fra nabo samt søkers kommentar til denne ble innsendt 27.09.2013. Byggesaksavdelingen innhentet uttalelser fra ingeniørvesenet, parkvesenet og Fylkesmannens miljøvernavdeling. Disse ble oversendt ansvarlig søker med anmodning om å vurdere disse og gi en tilbakemelding om eventuelle endringer av prosjektet eller ønsket behandling. Endelig tilbakemelding på at søknaden var ønsket behandlet som først omsøkt innsendt 10.10.2014.

Dispensasjonssøknaden gjelder:

- 1) Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen mht
 - a. Plassering (§1)
 - b. Etasjetall og takvinkel (§2) (vedr. mønehøyde se utredning under)
 - c. Etasjetall på fløybygning skal være i 1 etasje (§2)
 - d. BYA , maks av 14% eller 120m² (som utgjør 15,3%) (§3)

- 2) Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene mht
 - a. Byggegrense langs vei (3m)

Søknad om tiltak gjelder:

- 1) Større tilbygg i 3 fulle etasjer oppført som ny fløy mot sjøen, renovering av dagens 2-mannsbolig inkludert bruksendring av dagens kjeller
- 2) Riving av 2 garasjer – en er tilbygg til huset og en står på motsatt side av veien.
- 3) Godkjenning av ny plassering av garasje på hovedeiendommen inntil grense mot Kuholmsveien 111 (denne plasseringen er ikke nabovarslet og dette må avklares før en eventuell tillatelse)

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen mht

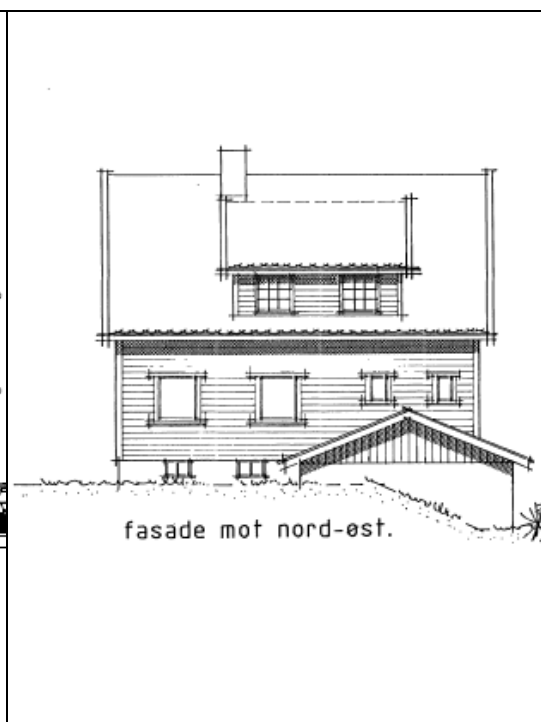
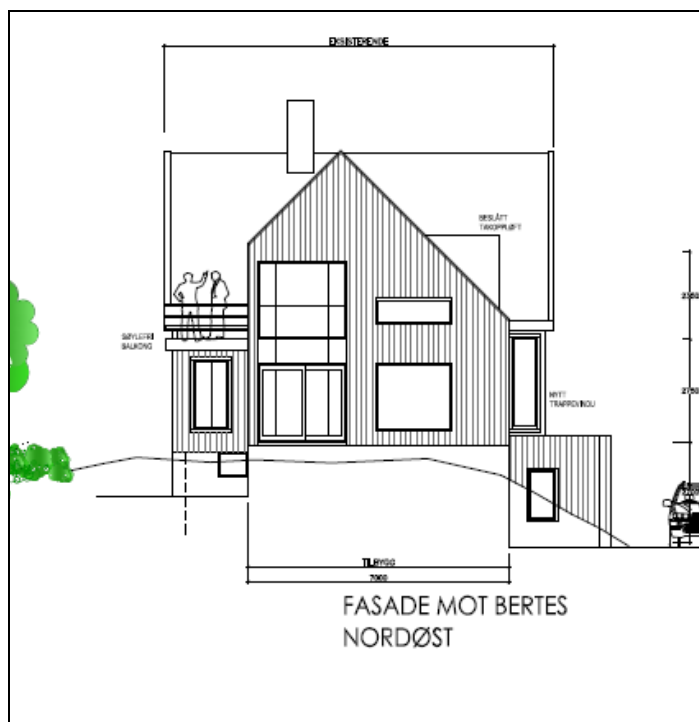
- a. Plassering (§1)
 - ikke i samsvar med reguleringsplanen
- b. Etasjetall og takvinkel (§2) (vedr. mønehøyde se utredning under)
 - etasjetall på eksisterende bygning søkes endret fra 2 til 3 ved at kjeller blir tellende etasje etter bruksendring
 - etasjetall på fløybygning skal være i 1 etasje mens omsøkt fløybygning har 3 etasjer
- c. BYA , maks av 14% eller 120m² (som utgjør 15,3%)
 - BYA for omsøkt endret bolig (oppgitt til 174m²) og ny garasje antatt til 30m² vil utgjøre BYA på 26% ((174+30) / 782).

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene mht

- d. Byggegrense langs vei

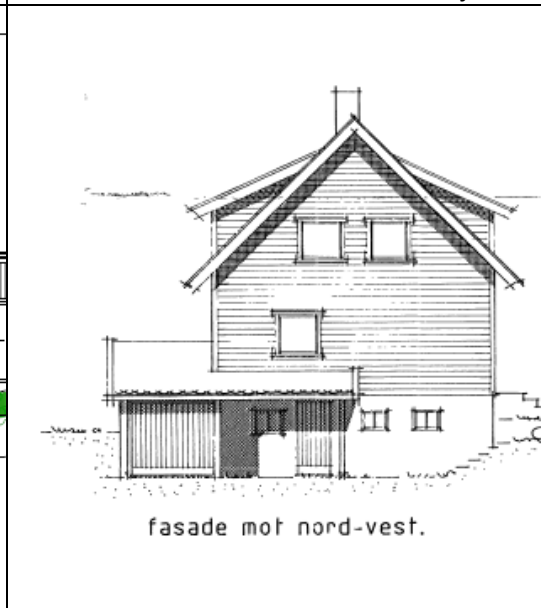
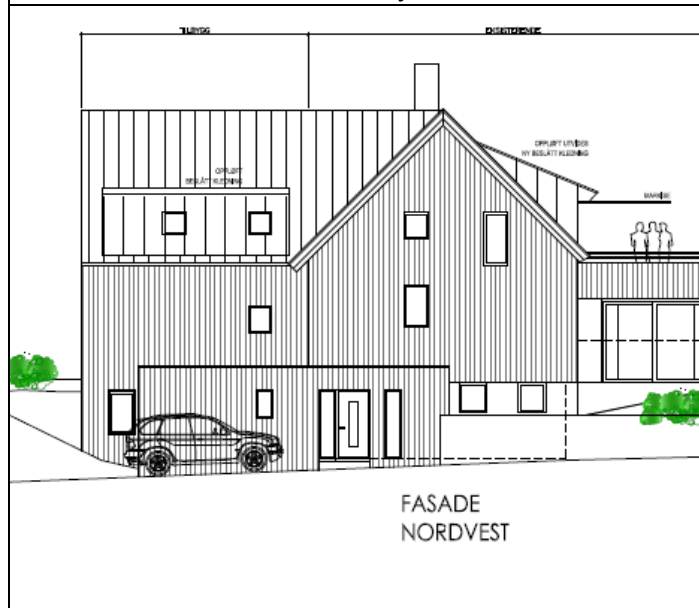
(Denne dispensasjonsvurderingen inneholder også en vurdering av at tilbygget vil komme nærmere kommunale ledninger enn 4m)

	
Søknad om tiltak. Tilbyggets møne er like langt som eksisterende bolig sitt møne. Det søkes også om støpt terrasse i forlengelse av tilbygget mot sjøen på ca 25m² – denne er ikke inntegnet.	Dagens situasjon og avmerking av det som søkes revet



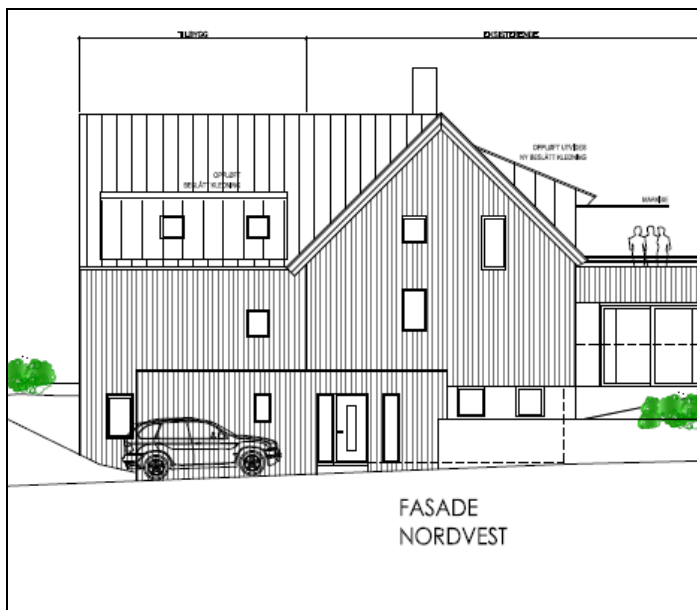
Over vises omsøkt fasade mot sjøen.

Over vises eksisterende fasade mot sjøen.

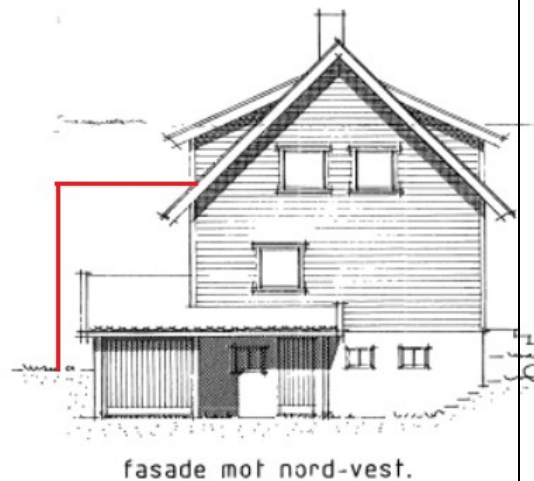


Over vises omsøkt fasade mot vei.

Over vises godkjent fasade mot vei.



Over vises omsøkt fasade mot vei (til sammenlikning med bildet til høyre).



Over vises ved rød strek det maksimale volumet som plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer å ha hjemmel i reguleringsplanen mht plassering og høyde (1 etasje)



Bildet over viser aktuelle bolig (Kuholmsveien 109) – fasade mot sjø er tilnærmet lik bolig på naboeiendommen (Kuholmsveien 111).



Oversiktsbilde – eksisterende bolig (tilleggs-garasje oppført til venstre).



Protest er innsendt fra eiendom merket med stjerne (Kuholmsveien 105)

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det er innhentet uttalelser fra:

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet ber om at eventuell nybygg trekkes tilbake slik at avstand mellom bygg og eiendomsgrense vei blir minimum 3m, da vil en også oppnå 4m avtand til eksisterende kommunale ledninger.

Vi ber videre om at det vises hvor to garasjer kan etableres på hovedeiendommen, disse må planlegges slik at det blir plass til en bil mellom garasje og vei. Avkjørsel må planlegges vinkelrett på vei og sikt på vises. På eiendom 152/1861 tillates det maks to biloppstillingsplasser.

Etter at det ble påpekt av ingeniørvesenet at endringen medfører at garasjene fjernes, noe som er i strid med kommuneplanbestemmelsene, ble det av ansvarlig søker foreslått ny garasjeplassering (mottatt 30.09.2014). Ingeniørvesenet har uttalt at omsøkt ny garasjeplassering må plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende mast og koplingsskap. Avkjørsel må være vinkelrett på vei og sikt krav må ivaretas.

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

Ny dobbelgarasje samt innkjørsel tar en stor del av tomta. Beregnes kun BYA av bygningskroppene til bolig og garasje (på 30m²) blir BYA på 26%. En eventuell tillatelse til omsøkte tilbygg og ny plassering av garasje vil måtte kreve at ingeniørvesenet i forkant har behandlet søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei. Ny plassering av garasje kan heller ikke godkjennes uten at den er nabovarslet.

Parkvesenet:

Tomten ligger ut mot fjorden og viktige friareal både som natur og som tilgangsområder ut mot sjø. Det er derfor viktig å holde på 4 meters grensen, slik som skissert i søknad. Parkvesenet er imidlertid opptatt av at det må settes vilkår til terrasse, slik at denne ikke blir liggende høyt i landskapet, enten på stolper, eller ved mur som blir eksponert mot friområde/sjø. Det er sagt i søknad, samt vist i snitt, at terrasse skal tilpasses til eksisterende natur, så det vil være naturlig å sette vilkår om dette.

Hage og friområde glir over i hverandre på tomten. Når større deler av tomten bygges ut, vil dette føre til at tilstøtende friområde fort kan virke privatisert. Ut fra terrengets beskaffenhet kan det være problematisk for allmennheten å oppfatte hvor grensene går. Det bør derfor være aktuelt å be om at det etableres et fysisk skille i grensen, i form av en hekk eller gjerde ved mangel av jordsmonn. Tilsvarende situasjon gjelder imidlertid også for nabotomt, og områdets identitet må vurderes opp mot andre hensyn.

Parkvesenet vil likevel be om at det bør settes vilkår om at grense til friområdet respekteres og synliggjøres.

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

En eventuell tillatelse til omsøkte tilbygg avhenger av dispensasjon. Dersom dispensasjon blir gitt må det knyttes vilkår til denne, jf. uttalelsen over.

Fylkesmannen i Vest-Agder ved miljøvernavdelingen:

Eiendommen ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjøen og åpnet ut mot denne. Her gjelder strenge nasjonale føringer. Ved Kgl. res. av 25.03.2011 er det bl.a. gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Kristiansand kommune hører der 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. Evt. tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. I dette tilfellet er reguleringsplanen gammel og bør revideres etter dagens planleggingsprinsipper. Det nye tilbygget ut mot sjøen vil forsterke det bebygde preget tett inntil tilstøtende kommunalt grøntareal. Dette antas å føre til en økt privatiserende virkning på arealet. Vi anbefaler derfor at tilbygget først blir avklart gjennom en reguleringsplanprosess, evt. vurderes på motsatt side av boligen.

Vi minner om at det av pbl. § 19-2, annet ledd, følger at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

Det vises til plan- og bygningslovens §19-2 der det bl.a. heter:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Merknader/protester

Det er mottatt protest fra gjenboer i Kuholmsveien 105:

Merknader til søknad fra Kuholmsveien 109 om riving av garasje og vindfang og oppføring av nytt tilbygg, samt søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Vi mener at den arkitektoniske utformingen av det omsøkte bygget bryter med stilen og blir et fremmedelement i dette området med eldre bebyggelse.

Sett fra vår tomt som ligger på et lavere nivå fremstår bygget som svært ruvende. Ut fra målene på tegningene vil høyden til mønet bli ca 10,5 m. I søknaden er bygget beskrevet som 2 etasjer+ underetasje, men inngangspartiet som vender mot vår tomt går rett inn fra gateplan slik at vi ser 3 fulle etasjer. Siden huset ligger syd for vår tomt og på et høyere nivå, vil det ta en del sol fra oss vinterstid.

Vi ønsker derfor at tilbygget reduseres med en etasje.

MVH

Kjell Øyvind Hansen



Vedlegg:

1. Kopi av protest fra beboerne i området, datert 31.03.2007, som ble sendt ved forrige søknad om omregulering og bygging på Kuholmsveien 109.
2. Kopi av reguleringsbestemmelser for Kuholmstangen hvor det i §2 sies at "bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil to fulle etasjer".. og videre at "gesimshøyden for 2 etasjes hus ikke må overskride 7m og mønehøyden ikke må overskride 9m."

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

Det vises til avsnittet «**Plan- og bygningssjefens vurdering**».

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søkers bemerkninger til gjenboers protest:

Det vises til dokumentet i sin helhet som er gjengitt i vedlegg 2.

Kommentar fra byggesaksavdelingen:

Ansvarlig søker har utarbeidet sol/skygge diagram for å illustrere endringen for nabo. Det er endring mellom kl 10 og kl 12 (februar). Dette må sies å være en mindre reduksjon i lysforhold. Samtidig påpeker plan-, bygg- og oppmålingsetaten at ny fløy ikke har hjemmel i reguleringsplanen og dermed klart påfører gjenboeren en «vegg» som ikke kunne forventes å bli bygget. Med hensyn til naboenes kommentarer nevnes utdrag fra fylkesmannen i Vest-Agders klagebehandling dat.14.08.2012 knyttet til sak 201110778 (Hamreheia 54): Mht «bygging i strid med reguleringsplanen. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har hatt saker i samme området. Det er gitt tilbygg på eiendommen Kuholmsveien 106 – men denne eiendommen ligger ikke eksponert mot sjøen. Det ble gitt tillatelse til oppføring av anneks/bolig i Kuholmsveien 113A (jf sak 200814468). Det understrekes at sivilombudsmannen i den saken konkluderte med at : (jf brev fra Sivilombudsmannen dat 21.12.2011)

Etter gjennomgangen etterlater saken dermed «begrunnet tvil» om forhold av betydning i saken, jf. ombudsmannsloven 22. juni 1962 § 10. Jeg må derfor be fylkesmannen om å vurdere saken på nytt, i lys av mine synspunkter, med sikte på å klarlegge om det var rettslig grunnlag for å gi dispensasjon.

Omsøkt tiltak i Kuholmsveien 113A (Tidligere Fylkesmannsboligen) hadde en annen utforming mht eksponering mot sjø og var i større grad tilpasset terrenget enn omsøkte tiltak i Kuholmsveien 109. Byggesaksavdelingen bemerker at dispensasjonen/rammetillatelsen gitt mht nybygg i Kuholmsveien 113A (sak 200814468) er gått ut. Dvs at bebyggelsen på eiendommen 113 (Tidligere Fylkesmannsboligen) er oppført etter tillatelser gitt i 1999/2000.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon og nevner i sin søknad følgende:

- Det er få boliger i området som er plassert slik plankartet viser
- Etasjetall og takvinkel er lik eksisterende bolig
- Regulert utnyttelsesgrad er lav. Tiltakshaver viser til godkjenninger gitt i området.
- Mht avstand til vei: «Nytt tilbygg kommer ca 0,7m nærmere veien enn eksisterende vindfang. Vi kan ikke se at dette har noen betydning for drift og vedlikehold av vei samt trafikkavviklingen i området. Det er vanskelig å få plassert et vindfang annerledes da eksisterende bolig kun skal renoveres.»

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at det ikke er hjemmel til å gi dispensasjon fra planen da planens intensjon og hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak planen er å angi en bebyggelsesstruktur, og denne gir en forutsigbar bebyggelse av området. Reguleringsplanen skal være et verktøy for forutsigbarhet. Gjenboers merknad påpeker at tiltaket er i strid med reguleringsplanen.

Plassering:

Boligen ble opprinnelig oppført noen meter mer tilbaketrukket enn plankartet angir, og det bør derfor kunne aksepteres en form for tilpasset ett-etasjes tilbygg mot sjøen (jf. antydnet «bebyggelse» påtegnet ved strek på tegning av eksisterende bolig på figur over). At andre bygg er godkjent utenom planens angivelse kan være tilfelle, men hovedformen og møneretningen satt i reguleringsplanen er beholdt i hele planområdet. I denne saken mener Plan-, bygg- og oppmålingsetaten (og en gjenboer og Fylkesmannen i Vest-Agder) at tiltaket er spesielt i strid med reguleringsplanen, både mht antydnet plassering på plankartet, BYA, møneretning og etasjetall.

Planens bestemmelse knyttet til størrelse på fløybygning er gitt i reguleringsbestemmelsene:

*Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil to fulle etasjer og uthus, garasjer eller **fløybygninger i 1 etasje**.*

Etasjetall, takvinkel og mønehøyde:

Reguleringsplanen angir 2 etasjers bygning. I dette tilfellet er det godkjent 2 etasjer pluss kjeller med boder og inngangsparti. Omsøkte tiltak (tilbygget) er fullstendig i 3 etasjer med beboelse i alle plan. Kjeller i eksisterende bolig søkes bruksendret slik at den opprinnelige boligen også får 3 tellende etasjer. Fasaden mot gjenboeren blir høy og ruvende. Høyde fra terreng (veien) til mønet blir (utfra tegningene) ca 10,5m. Gjennomsnittlig mønehøyde er nok ikke over 9m, men fasade mot nordvest (som vender mot gjenboer som har merknad) blir svært høy.

Takvinkelen er holdt som på hovedhuset. Det kan argumenteres at tilbygget bør samordnes med hovedhuset mht takvinkel, men i dette tilfellet vil gavlen mot sjøen bli spesielt fremtredende ettersom mønet ikke senkes og den spisse takvinkelen beholdes.

BYA:

Reguleringsplanen angir ca 15 % som maks BYA. Omsøkte tiltak inkl garasje medfører 26 %. Da er ikke oppstillingsplasser for 2 biler inkludert.

Byggegrense mot vei:

Ingeniørvesenet anbefaler at tilbygget trekkes tilbake til eksisterende tilbyggs avstand fra vei. Dette vil også gjøre at 4m avstandskrav til VA-ledninger ivaretas. Nytt tilbygg vil komme ca. 2,3m fra vei og nærmere VA-ledning enn 4m (jf. pbl § 29-4, administrative bestemmelser knyttet til VA-anlegg og SAK10 § 5-4 tredje ledd bokstav i).

Eiendommene i nærheten er av samme type som omsøkte. Det er eldre bolighus i området som kan ønske en rehabilitering og oppføring av tilbygg i dette sårbare og eksponerte terrenget. En eventuell tillatelse vil kunne gi presedens, og det vil være vanskelig å unngå bebyggelse av arealene mot sjøen i form av fløybygg som her omsøkt. Bildet under viser at alle boligene med unntak av nr 113 (Fylkemannsboligen) i stor grad følger regulert møneretning og regulert plassering av hovedvolumet av boligen.



Rød strek viser regulert møneretning. Gul strek viser møne på omsøkt tilbygg.

En eventuell tillatelse kan medføre flere saker der det søkes tilsvarende tilbygg innen planområdet. På denne måten kan det bli en annen bebyggelsesstruktur i området. I dette området er «fasaden» mot sjøen viktig, og høye gavler på fasader mot sjø bør unngås i dette landskapet. Det heter i pbl §29-2: *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. ...»

I denne saken mener plan-, bygg- og oppmålingsetaten at omsøkte tiltak er i strid med planen mht plassering, møneretning og størrelse. Hensynene bak bestemmelsen (planen/bestemmelser) blir vesentlig tilsidesatt. Boligenes plassering er tydelig angitt og det har vært en intensjon å legge bygningene langs kotelinjene i terrenget.

Hensynene i lovens formålsbestemmelse settes også til side mht estetikk og delvis mht universell utforming, jf fra pbl § 1-1: *«Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»*. Omsøkte tiltak har inngang i underetasjen. Det etableres 2 større leiligheter. Leilighetene har hovedetasje ett eller to plan opp fra inngangspartiet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at man bør holde fast ved hovedformen som reguleringsplanen angir og at ny bebyggelse tilpasses terrenget og landskapet. Det må også tas hensyn til at flere av tomtene i reguleringsplanen ligger i 100m- beltet til sjø.

Når en regional myndighet har uttalt seg negativ til tiltaket heter det i loven at kommunen ikke bør dispensere fra planen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten konkluderer med at det ikke er anledning til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkt tiltak. Det vises også til uttalelse fra Fylkesmannen som angir at sak av denne typen bør avgjøres i en planprosess, eventuelt bør det vurderes å revidere søknaden og søke utbyggingen på motsatt side av boligen.

**Sak 242/14: Kjøita 12- 152/1510 - søknad om forlenget bruk av midlertidig
parkeringsplass**



Arkivsak-dok. 201309920-22
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Kjøita 12- 152/1510 - søknad om forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass på Kjøita 12 mellom Agder energi og Telenorbygget med 1 år – til 29.11.15.

Tiltakshaver begrunner søknaden med at det er avgjørende nødvendig at parkeringstilbudet på det midlertidig godkjente arealet opprettholdes og forlenges som omsøkt. NOV har behov for ytterligere 70 plasser i tillegg til plassene i Kjøita 37. Uten sikkerhet for et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Kjøita på permanent basis vil det ikke være aktuelt for flere av de større bedriftene som i dag leier kontorplasser på Kjøita å forlenge leieavtalene når de nåværende leieavtalene går ut. Alternative lokaliseringer vil føre til gjennomsnittlig lengre kjøreavstander enn ved lokalisering på Kjøita.

Ut fra de erfaringer som er høstet til nå med angjeldende parkeringsplass, er det ikke noe som tilsier at det vil ha negative helsemessige-, miljømessige eller sikkerhetsmessige konsekvenser å forlenge den midlertidige tillatelsen som omsøkt. I tillegg kommer de åpenbare miljømessige fordelene ved å forhindre at store grupper av arbeidsplasser legges utenfor bysentret, med tilhørende sterk økning av biltrafikken. En styrking av arbeidsplassene i og ved byens sentrum vil utvilsomt også styrke byen som en livskraftig regionhovedstad. Det arbeides ellers for fullt med forslagene til permanente løsninger som vil bli presentert for kommunen så fort de er ferdige.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og godkjenner søknad om forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass på Kjøita 12 mellom Agder energi og Telenorbygget med 1 år – til 29.11 på vilkår. Området skal være tilbakeført til friområde innen 1.4.2016.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

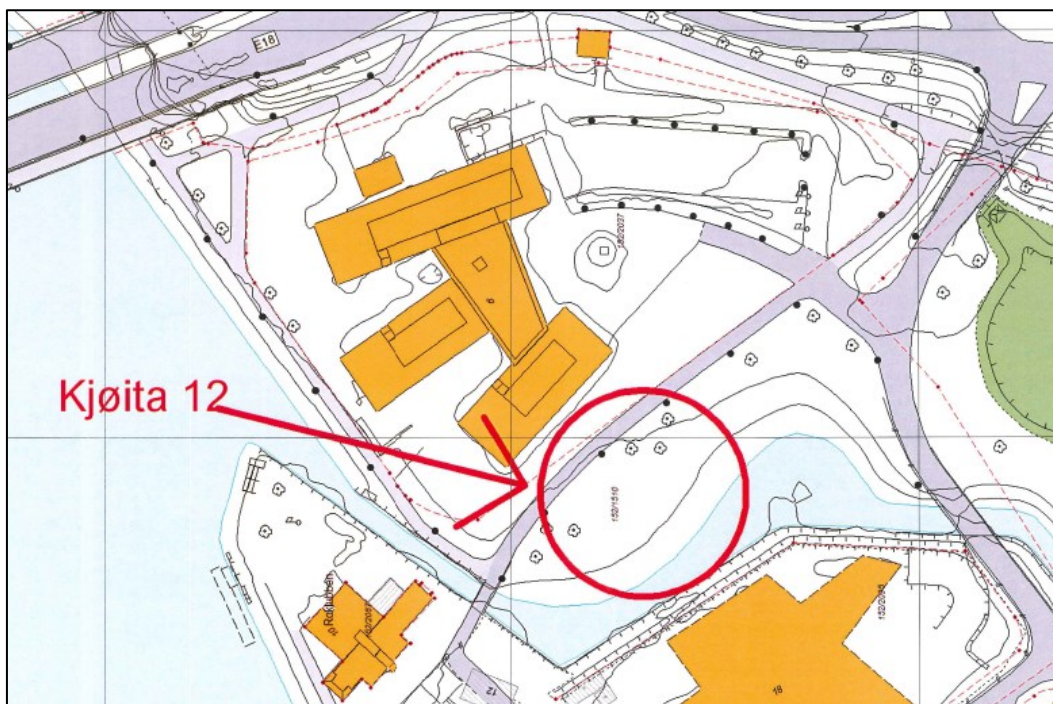
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg
Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Elvebredden Øst, område K1, Telenor. Godkjent 6.12.2000. Formål friområde og trafikkområde (gang/sykkelvei).

Eksisterende forhold



Skråfoto av midlertidig opparbeidet parkeringsplass

Tillatelse til midlertidig parkeringsplass med inntil 125 p-plasser mellom Agder energi og Telenorbygget ble gitt 08.11.13 etter enstemmig vedtak i byutviklingsstyret 24.10.13. Parkeringsplassen ble tatt i bruk 29.11.13.

Søknaden

Søknad om forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass på Kjøita 12 for ytterligere 1 år – til 29.11.15 - ble mottatt 19.11.14.

Tiltakshaver begrunner behovet for forlenget bruk som følger:

"For at de viktige arbeidsplassene som i dag har tilhold i Kjøita Park 1 (bl.a. National Oilwell Varco) ikke skal forsvinne, er det avgjørende nødvendig at parkeringstilbudet på det midlertidig godkjente arealet opprettholdes og forlenges som omsøkt. National Oilwell Varco (NOV) har også nå leid noe større areal hos Kjøita 1 AS enn det som var utgangspunktet da avtalen om midlertidig leie av Kjøita 12 ble inngått. Når NOV får leie midlertidig 130 parkeringsplasser i den nye parkeringskjelleren på Montertomta har de gitt beskjed om at deres behov er på ytterligere 70 plasser.

Det arbeides med forslag til permanente parkeringsordninger for dette området på Kjøita, noe som i nær fremtid vil bli presentert for kommunen. Men inntil behandlings- og vedtaksprosessen i kommunen er gjennomført for en slik permanent ordning, er man helt avhengig av å få forlenget den midlertidige tillatelsen som omsøkt.

Det påpekes i denne forbindelse også på at uten sikkerhet for et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Kjøita på permanent basis vil det ikke være aktuelt for flere av de større bedriftene som i dag leier kontorplasser på Kjøita å forlenge leieavtalene når de nåværende leieavtalene går ut. Alternativ lokalisering for de fleste av disse bedriftene vil ikke være Kvadraturen, men områder vest og øst for byen, i eller utenfor Kristiansand kommune. Uansett hvilke valg som treffes vil alternative lokaliseringer føre til gjennomsnittlig lengre kjøreavstander enn ved lokalisering på Kjøita. Dette p.g.a. bosettingsmønsteret i regionen.

Kjøita har bortimot 2000 høykvalifiserte arbeidsplasser i dag. De representerer en vesentlig større samlet verdiskapning enn hele det nye Sørlandssenteret. Men uten et tilfredsstillende antall parkeringsplasser vil en stor del av kontorene bli fraflyttet når nåværende leiekontrakter utløper.

Ut fra de erfaringer som er høstet til nå med angjeldende parkeringsplass, er det ikke noe som tilsier at det vil ha negative helsemessige-, miljømessige eller sikkerhetsmessige konsekvenser å forlenge den midlertidige tillatelsen som omsøkt. I tillegg kommer de åpenbare miljømessige fordelene ved å forhindre at store grupper av arbeidsplasser legges utenfor bysentret, med tilhørende sterk økning av biltrafikken. En styrking av arbeidsplassene i og ved byens sentrum vil utvilsomt også styrke byen som en livskraftig regionhovedstad.

Det arbeides ellers for fullt med forslagene til permanente løsninger som altså vil bli presentert for kommunen så fort de er ferdige."

Uttalelser fra annen myndighet:

Parkvesenet uttalte 26.11.14:

"Parkvesenet vil ikke motsette seg et års forlengelse av midlertidig parkeringsplass på Kjøita. Det ansees imidlertid som særs viktig at denne fjernes i takt med at område nå ferdigstilles og folk flytter inn i nye leiligheter og kontorer. Da skal grøntstrukturen fremstå i sin helhet som et tilbud til både beboere og arbeidstakere i området."

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Naturmangfoldet blir ikke berørt ved en forlengelse av tillatelsen siden parkeringsplassen er opparbeidet, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Merknader/protester

Det foreligger ikke nabomerknader.

Plan-, bygg og oppmålingsetatens vurdering

Midlertidig parkeringsplass er opparbeidet og har vært i bruk i 1 år. Ved en forlengelse av tillatelsen med 1 år er tiltaket innenfor tidsperioden som gjelder for midlertidig tiltak. Plan-, bygg og oppmålingsetaten viser til at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som plasseres inntil 2 år, jfr. pbl § 30-5.

Forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass med 1 år medfører ikke vesentlige ulemper for omgivelsene. Det er ikke innkommet merknader etter nabovarsling. Området vil bli tilbakeført til friområde ved utløpet av leieperioden. Plan-, bygg og oppmålingsetaten anbefaler at byutviklingsstyret godkjenner forlenget bruk av midlertidig parkeringsplass med 1 år på vilkår.

Som vilkår settes at:

- Driften av grøntområdet mellom de to broene og kanalen utføres av tiltakshaver i midlertidighetsperioden.
- Leieavtale med Kristiansand Eiendom forlenges med 1 år.
- Tillatelsen til å bruke arealet til parkeringsplass gjelder fram til 29.11.15.
- Parkeringsplassene skal fjernes umiddelbart etter opphør av bruk, og området skal tilbakeføres til friområde uten omkostninger for Kristiansand kommune, senest innen 01.04.16.

Sak 243/14: Kystveien 675 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling av parsell og oppføring av ny bolig

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201306756-20
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

**Kystveien 675 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i
kommuneplanen for fradeling av parsell og oppføring av ny bolig**

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av parsell og oppføring av ny bolig. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNFR-areal, spredt, bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.

Omsøkte bygg og atkomst vil gi omfattende inngrep i terrenget og vil bli liggende relativt høyt. Hensikten med plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling og arealutnyttelse av området. Det anbefales at søknaden avslås.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon for fradeling av parsell og oppføring av ny bolig som omsøkt 15.10.2014. Det vises til pbl §§ 1-8, 11-6 og 19-2.

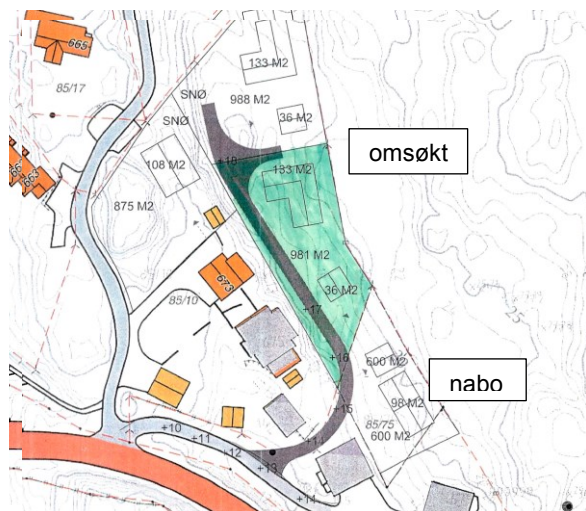
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

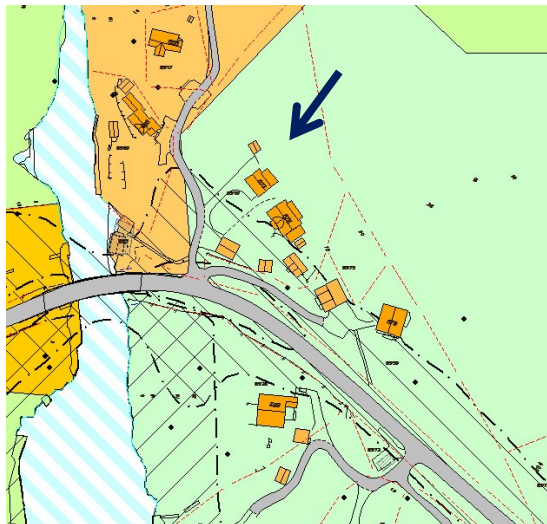
Trykte vedlegg
1 Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag



Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse».

Eksisterende forhold



På eiendommen ligger det i dag et relativt gammelt bolighus, som i dag fremstår som fritidsbolig, en enebolig oppført i 1993, et gammelt uthus og en garasje fra 1993.

Tidligere søknad

Det ble i juni 2013 søkt om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fradeling av 3 tomter. Denne ble omgjort til en søknad om 2 tomter på omsøkte eiendom sammen med en tomt på naboeiendommen 85/75.

Byutviklingsstyret behandlet denne søknaden i møte 13.02.2014 som sak nr. 38/14. Det ble etter befarings fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen gir ikke dispensasjon som omsøkt 28.06.2013 og 02.09.2013 for fradeling av 2 tomter og oppføring 3 boliger. Fradeling og utbygging som omsøkt må skje etter en samlet plan for området. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

(7/2)

Søknaden

Tiltakshaver Geir Haugeberg søkte 15.10.2014 om dispensasjon for fradeling av en av parsellene som var vist på tidligere dispensasjonssøknad og oppføring av ny bolig på parsellen.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Det er argumentert fra velforeningen at det vil være kjærkomment med flere helårsboliger på Stangenes.
- Det er åpnet for 10 boliger på Stangenes.
- Alt ligger til rette for tilkobling til vann og avløp.
- Tomten ligger på innsiden av Kystveien og eksisterende bebyggelse.
- Tomten vil ikke bli liggende i silhuett p.g.a. terrenget bak ligger relativt høyt.
- Vegvesenet har godkjent avkjørsel.
- Det er ikke funnet noen konflikt med naturmangfoldloven.
- Tiltaket vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, og andre allmenne interesser.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært sendt på høring fordi tidligere søknad har vært forelagt Fylkesmannen og Fylkeskommunen. I tidligere søknad konkluderte Fylkesmannen at når kommunen har avklart at det ikke er tillat med nye boenheter, vil det være desto viktigere å fastholde reguleringsplankravet. Fylkeskommunen hadde ikke merknader.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Da kommuneplanen ble godkjent 22.06.2011 ble det vedtatt at det kan tillates utbygging av inntil 10 enheter på Stangenes på dispensasjon.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering betyr dette en spredt utbygging fordelt på forskjellige grunneiere i området. Ordlyden i vedtaket, dispensasjonsbehandling, kan ikke være ment for utbygging av et boligfelt.

I denne aktuelle søknaden er det søkt om fradeling av en tomt. Denne er en av de tomtene som ble vist i søknad avslått av Byutviklingsstyret 13.02.2014. Plan- og bygningssjefen oppfatter omsøkte fradeling å kunne være første tomt i en større utbygging.

Omsøkte tomt vil etter plan- og bygningssjefens vurdering bli liggende vesentlig høyere enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Et bolighus på omsøkte parsell vil få laveste plan ca. 1 meter høyere enn møne på det gamle bolighuset. Forholdet er forsøkt vist på fotomontasjen nedenfor på siden.

Et bolighus som omsøkt vil bli relativt godt synlig når man kommer kjørende Kystveien fra vest, men vil neppe bli spesielt synlig eller eksponert mot sjøen. Bygget vil ikke komme i silhuett fordi terrenget bak er vesentlig høyere.

Atkomstveien til tomta er vist innom nabotomta 85/75 og vil gi et relativt omfattende inngrep i terrenget, LNFR-arealet bak eksisterende bebyggelse på stedet.

Forholdet til nabotomta:

På naboeiendommen, gnr.85 bnr.75 er det gitt dispensasjon for oppføring av bolig i vedtak datert 06.10.2014. Denne tomta er godkjent fradelt 27.08.1992.

Dette oppfatter plan- og bygningssjefen som en vesentlig forskjell i forhold til omsøkte tiltak. I tillegg har denne tomta en vesentlig mer diskret plassering enn omsøkte.



Forholdet til kommuneplanen:

Området er avsatt som «LNFR-område, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse».

Det gjelder et byggeforbud i området og hensikten er å sikre de «grønne interessene» i området.

Hensynet bak plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling og arealutnyttelse av området. Plankravet skal sikre at alle opplysninger kommer fram og få fram hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området, herunder konsekvenser for naboer og miljøet omkring.

Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene vil bli vesentlig tilsidesatt.

Forholdet pbl § 1-8:

Omsøkte tiltak ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, men innenfor Kystveien og bak eksisterende bebyggelse. Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil ikke tiltaket være i konflikt med pbl § 1-8.

Konklusjon:

Etter en total vurdering av søknaden finner plan- og bygningssjefen å konkludere med at hensynene bak bestemmelsene i det søkes dispensasjon fra og lovens formål vil bli vesentlig

tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.
En dispensasjon som omsøkt vil kunne få vesentlige negative konsekvenser og presedensvirkning.
Det anbefales at søknaden avslås.

Sak 244/14: Prestvikveien - fortau - detaljregulering - Offentlig ettersyn

Vedlegg

Plankart datert 25.11.14 1-1000.pdf

Reguleringsestemmelser 14.11.14.doc

Planbeskrivelse datert 13.11.docx



Arkivsak-dok. 201406620-11
Saksbehandler Fredrik Sund

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Prestvikveien - fortau - detaljregulering - Offentlig ettersyn

Sammendrag

- Kristiansand Kommune har startet en detaljregulering hvor formålet er å legge til rette for utbedring av eksisterende fortau i deler av Prestvikveien, og forlenge fortau i Kuholmsveien.
- Fortausutvidelsen i Prestvikveien er et rekkefølgekrav til Prestvikveien 2,6 og 24, og til Galgebergveien 7.
- Detaljreguleringen av Galgebergveien 34, 36 mfl. inneholdt krav til opparbeidelse av fortau i krysset Prestvikveien og Kuholmsveien.
- Ved å utvide eksisterende fortau og etablere nytt fortau på strekningen som mangler i Prestvikveien og Kuholmsveien, gjøres situasjonen tryggere for fotgjengere og syklistene og motvirker at folk må ut i veibanen. Eksisterende veibredde er ca 6m og kan ikke innskrenkes. Her er det i dag vanskelige forhold vinterstid og snø må kjøres bort ved store mengder. Eksisterende fortau er ca 1- 2m, og for smalt til å kunne brøytes med standard utstyr.
- Ønsket standard er kjørevei på 5.25m+ 1m til snøopplag og fortau på 2,5m bredde; så tett på Veinormalen for Kristiansand som lar seg gjøre. Fortauet kan da brøytes men snø må kjøres bort.

Se planbeskrivelsen for utfyllende detaljer, merknader og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Prestvikveien fortau, sist datert 25.11.2014, med bestemmelser sist datert 14.11.2014, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Fredrik Sund
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 25.11.2014
2. Bestemmelser, sist datert 14.11.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 13.11.2014

Fredrik Sund, 25.11.2014

Sak 245/14: Kvartal 49, revidert forslag til områderegulering, plannr 1230 - Offentlig ettersyn.

Vedlegg

Plankart datert 27.10.pdf

K49 Bestemmelser.pdf

K49 beskrivelse-2014-11-13.pdf.pdf

K49-vedlegg-ROS-2011-06-20.pdf.pdf

K49 - 2014-09-22 perspektiver-REDUSERT.pdf

K49 - 2014-10-22 SNITT.pdf

K49 - 2014-10-22 SOL-SKYGGE-REDUSERT.pdf

K49-vedlegg-rapporter-2011-06-20.pdf

200901601-Kunstfaglig uttalelse vedr fasaden pa-è tidligere Agder Teater - SKMU.pdf

SAKS PROTOKOLL

Arkivsak-dok. 200901601
Saksbehandler Fredrik Sund

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	14.01.2015	4/15

VEDTAK BYUTVI, 11122014, SAK 245/14, KVARTAL 49, REVIDERT FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING, PLANNR 1230 - OFFENTLIG ETTERSYN.

FORMANNSKAPET 14.01.2015 SAK 4/15

Vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger områderegulering for kvartal 49 med plankart, sist datert 27.10.2014, med bestemmelser sist datert 27.10.2014 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn bør bestemmelsene endres slik at
 - a. Det legges til rette for gangvei i bredde 3 meter gjennom kvartalet fra Kongensgate. Denne tillates overbygget.
 - b. Det settes krav om to sykkelplasser per boenhet.
 - c. Nybygg i felt S12 skal ha grønt tak.
3. § 2.2 endres til:
Felt S6 kan ha maksimal gesimshøyde 15,5 og maksimal mønehøyde 20,1 meter. Høydeangivelse er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 grader. Byggedybden er 17 meter.

(7/6)

Inhabilitet:

Repr. Grete K. Skaara, KRF, ba om vurdering avhabilitet da svigerdatteren eier en leilighet i kvartal 49.

Votering:

Repr. Grete K. Skaara, KRF, ble enstemmig erklært inhabil. Repr. Harald Sødal, KRF, tiltrådte.

Forslag:

AP fremmet følgende primære forslag:

- «1. Formannskapet legger områderegulering for kvartal 49 med plankart, sist datert 27.10.2014, med bestemmelser sist datert 27.10.2014 ut til offentlig ettersyn med følgende endring:

- Kongensgate 2 og 2a, Agder Teater med tilhørende lave murbygg tas ut av planen
- Fremtidige muligheter for videre bruk av Agder Teater utredes og saken sendes til Kulturstyret for behandling.

2. a, b og c som Plan- og bygningssjefens innstilling.

AP fremmet følgende sekundære forslag:

Med utgangspunkt i faglig instans uttalelse vedrørende bygningens arkitektoniske verdi som gjør at den bør bevares og at Finnes kunstverk er bevaringsverdig, foreslås det at fasader på Agder teater beholdes mot Kongensgate og mot Vestre Strandgate.»

Venstre fremmet følgende forslag:

- «1. Med utgangspunkt i at faglig instans uttalelse konkluderer med at bygningens arkitektoniske verdi gjør at den bør bevares og Finnes kunstverk er bevaringsverdig, foreslås at fasader Gamle Agder teater beholdes mot Kongensgate og mot Vestre Strandgate.
2. Før planen legges ut på høring, gjøres det en vurdering av om plassen utenfor kinoen og mot Kvartal 49 kan gjøres om til gatetun med torgkvaliteter. "Gatetuntorvet" bør være i tråd med tanken om utvikling av kulturaksen og ideer om å skape møteplasser og nye byrom.»

Votering:

Ved alternativ votering ble Byutviklingsstyrets innstilling vedtatt med 7 stemmer, mens 6 stemte for AP's forslag (AP/V/Harald Sødal, KRF).

AP's sekundære forslag falt med 7 mot 6 stemmer (AP/V/Harald Sødal, KRF).

Venstres forslag nr. 1 og 2 falt med 8 mot 5 stemmer (AP/Venstre)

Protokolltilførsel

Høyre fremmet følgende protokolltilførsel:

«Administrasjonen oppfordres til å vektlegge arbeidet med å avklare eventuelle interessenter til kjøp av teater bygget.»

RETT UTSKRIFT:

23.01.2015

Sak 246/14: Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.12.2014

Vedlegg

Nålestien 1 - vedtak av 03.07.14 omgjøres - dispensasjonssøknaden avslås - klagene tas ikke til følge

Varsel om mindre endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for Sørlandsparken - delområde F/K/I 13 - vedtatt 22.06.05 og 30.10.08

Arkivsak-dok. 201400006-34
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
11.12.2014

Meldingssaker til byutviklingsstyret 11.12.2014

- 139/14 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Ringlebekkveien – Torridalsveien. Skriv fra Erik Geelmuyden datert 13.11.2014.
- 140/14 GNR. 13 BNR. 887, Hyllelia – Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av basestasjon, herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannens skriv 11.11.2014. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 141/14 GNR. 8 BNR. 43, Nålestien 1 – Fylkesmannens behandling av klager over godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg inneholdende garasje og boenhet. Fylkesmannens skriv 12.11.2014. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak slik at dispensasjonssøknaden avslås. Trykt vedlegg.
- 142/14 Klage på vedtak om avvisning av klage etter fvl § 28 (rettslig klageinteresse) – Kristiansand kommune, GNR. 58 BNR. 51, Søm Terrasse 4. Skriv fra Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement datert 11.11.2014. Med hjemmel i fvl § 34, fjerde ledd stadfestes Fylkesmannen i Vest-Agder sitt vedtak av 13. juni 2014 om avvisning av klage etter fvl § 34 første ledd, jf fvl § 28 første ledd.
- 143/14 GNR. 1 BNR. 797, Kårholmsveien 88. Fylkesmannens behandling av klage over kommunens vedtak. Fylkesmannens skriv 21.11.2014. Kommunens avslag på søknad om nedsettelse av byggesaksgebyr i forbindelse med søknad om dispensasjon for bruksendring av naust til fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 144/14 GNR. 1 BNR. 815, Kårholmsveien 86. Fylkesmannens behandling av klage over kommunens vedtak. Fylkesmannens skriv 21.11.2014. Kommunens avslag på søknad om nedsettelse av byggesaksgebyr i forbindelse med søknad om dispensasjon for bruksendring av naust til fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 145/14 GNR. 1 BNR. 792, Kårholmsveien 90. Fylkesmannens behandling av klage over kommunens vedtak. Fylkesmannens skriv 21.11.2014. Kommunens avslag på søknad om nedsettelse av byggesaksgebyr i forbindelse med søknad om dispensasjon for bruksendring av naust til fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

- 146/14 GNR. 39 BNR. 57, Torridalsveien 57. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt. Fylkesmannens skriv 19.11.2014. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 147/14 Varsel om mindre endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan for Sørlandsparken, delområde F/K/I 13, vedtatt 22.06.2005 og 30.10.2008. Plan- og bygningssjefens skriv 12.11.2014. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær