

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 02-12-2010**

**Mødedato** Torsdag d. 02. december 2010 kl. 09:00

**Mødested** Tollbodgt. 22

## Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.11.2010.....	3
Oversendelsesforslag vedr. gang/sykkelveg langs Sømsvegen.....	5
Lumberveien ved Coop Extra Vågsbygd Trafikksikkerhetstiltak.....	7
Detaljplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling.....	10
Forslag til detaljregulering for B5 bensin- og servicestasjon, Kongsgård/Vige havne og industriomr	18
Forslag til reguleringsplan for Lindebøskauen barnehage, offentlig ettersyn.....	26
Bebyggelsesplan for Tangen B2-3, B2-4, B2-5. Forespørsel om endring av plan.....	33
Kvartal 7, områdeplan - planprogram.....	41
Ormliveien 21, 99/23 søknad om fradeling av 3 boligtomter.....	45
Mæbøveien 31 - klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav.....	50
Linerlebakken 18, gnr. 14, bnr. 230, - klage på avslag om dispensasjon for ny bolig.....	57
MEIERITOMTA - 150/1169 mfl - NAV BYGG -ENDRINGSSØKNAD FASADEUTFORMING....	65
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010.....	68
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010.....	71

## **Punkt 294/10: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.11.2010**



Dato: 16.11.2010  
Saksnr.: 201000025-84  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.11.2010

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 18.11.2010.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

**Punkt 295/10: Oversendelsesforslag vedr. gang/sykkelveg langs Sømsvegen**



Dato: 15.10.2010  
Saksnr.: 201010084-1  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Øystein Holvik

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Oversendelsesforslag vedr. gang/sykkelveg langs Sømsvegen

Byutviklingsstyret vedtok 21.10.2010 følgende oversendelsesforslag fra Hans Otto Lund, H:

*"Administrasjonen bes vurdere å igangsette planarbeid med g/s vei langs Sømsveien fra Randesund Hvilehjem til Korsvikkilen. Dette for å kunne få dette prosjektet snarest inn i trafikksikkerhetsplan/G/S plan og i ATP – sammenheng. Det påpekes samtidig den sterkt økende sykkeltrafikk langs denne veistrekning." (Enst.)*

Den aktuelle strekningen ligger ikke inne i "myk pakke" i Samferdselspakke 1, men ligger inne i forslag til Sykkelhandlingsplan for Kristiansandsregionen. Sykkelhandlingsplanen vil trolig danne grunnlaget for en ny "myk pakke" i neste bompengerperiode fra 2018.

For tiden må administrasjonen prioritere å få utarbeidet og behandlet reguleringsplaner for prosjekter som allerede er finansiert gjennom "myk pakke" i Samferdselspakke 1 og belønningsavtalen.

Administrasjonen anbefaler derfor at en venter med å igangsette planarbeid med g/s veg langs Sømsvegen til arbeidet med finansierte prosjekter er kommet lenger og sykkelhandlingsplanen er vedtatt.

### Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar svar på oversendelsesforslag datert 15.10.2010 til orientering.

Finn Aasmund Hobbesland

Øystein Holvik

Ingen vedlegg

# **Punkt 296/10: Lumberveien ved Coop Extra Vågsbygd Trafikksikkerhetstiltak**

## **Bilag**

Lumberveien - datert 27.05.10



Dato: 10.11.10  
Saksnr.: 200900025-54  
Arkivkode E: Q84 &30  
Saksbehandler: Zoran Solomonovic

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Lumberveien ved Coop Extra Vågsbygd Trafikksikkerhetstiltak

Vi har mottatt flere søknader fra Solodden vel om trafikksikkerhetstiltak på strekningen Vågsbygdveien – Coop Extra (atkomst til parkeringsplass). Det mest konkrete ønske var å etablere gangfelt ved Lumberveien nr. 8.

Begrunnelsen for velets søknad er økende trafikk av skolebarn, fotgjengere og syklistere ifm den nye broa som krysser Vågsbygdveien.

Vi har utarbeidet et forslag (detaljplan, datert 27.05.2010) til innsnevring av eksisterende vei, anleggelse av fortau på kommunal grunn, og opparbeidelse av opphøyd gangfelt (byutviklingsstyrets vedtak av 20.05.2010). I planen er fartsgrense 50km/t redusert til 40 km/t (byutviklingsstyrets vedtak av 20.05.2010). Planen er sendt til Forbrukersamvirket Sør og Solodden vel til uttalelse/orientering.

Velforeningen uttaler i sine e-post datert 17. og 24. september at de er enige i forslaget.

Forbrukersamvirket Sør, som eier av eiendommen Lumberveien nr. 5 og 7, skriver i brev av 17.08.10 at tiltaket vil i sterk grad være hinder for bruken av eiendommene for både Coop Extra Vågsbygd og Skeidar. Forbrukersamvirket Sør ønsket at myke trafikkanter ledes fra den nye broa rett over veien der gangfelt kunne etableres.

Vi kan ikke akseptere forslaget fra Forbrukersamvirket Sør pga at det gir et dårligere kryssingspunkt over Lumberveien. Lumberveien er dessuten så trafikkert at parkering og varelevering slik Coop Extra ønsker vil være uheldig.

I forbindelse med anleggsarbeid med Vågsbygdveien er gang og sykkelvei langs Lumberveien vis à vis Coop Extra midlertidig fjernet. Som en del av arbeidsvarsling og veiomlegginger under anleggsarbeidet er det etablert en midlertidig gang- og sykkelvei med betongfendere og opphøyd gangfelt som vist i planen.

**Forslag til vedtak:**

1. Byutviklingsstyret vedtar innsnevring av Lumberveien, anleggelse av fortau, på kommunalgrunn, og opparbeidelse av opphøyd gangfelt etter ingeniørvesenets forslag (detaljplan datert 27.05.2010).

Terje Lilletvedt  
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: Ingeniørvesenets forslag (detaljplan, datert 27.05.10)

Utrykte vedlegg: diverse korrespondanse med Forbrukersamvirket Sør og Solodden vel

# **Punkt 297/10: Detaljplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Profil

Oversiktskart

Saksprotokoll

reguleringsbestemmelser

DETALJPLAN

situasjonskart



Dato: 15.11 2010  
Saksnr.: 200815155-45  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
02.12.2010  
26.01.2011

## Detaljreguleringsplan for del av Bråvann B 4 - Sluttbehandling

### Sammendrag

Planen legger til rette for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse. Opprinnelig plan viste 25 eneboliger, mens revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumhus.

Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Avstand fra eks. boliger Bråvann Platå 63 og 65 til de nye firemannsboligene er imidlertid 34 m og et friområde er lagt mellom eks. tomter og p-plass. De nye boligene bygges med pulttak, noe som gir lavere boliger.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Bråvann B 4 sist datert 01.11 2010, med bestemmelser sist datert 24.03 2010
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Harald Karlsen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonkart
3. Forslag til reguleringsplan for del av Bråvann B 4 , sist datert 01.11 2010
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for del av Bråvann B 4 ,sist datert 24.03 2010
5. Planbeskrivelse
6. Profil boliger
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Spiss arkitekter fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom endret plan. Hensikten er å tilrettelegge for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse.

### **Tidligere saksgang**

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i tiden 05.02 – 19.03 2010.

### **Planens innhold**

Opprinnelig plan viste 25 eneboliger. Revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumhus.

### **Dagens situasjon**

Området er i dag ubebygget, og det siste innerste området i Bråvannsområdet.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.

#### Reguleringsstatus

Området er del av Bråvann B 4 godkjent av bystyret 26.02 1997.

### **Tematisk vurdering**

#### Konsekvensutredning/ Planprogram

Det anses ikke nødvendig med konsekvensutredning/ planprogram da områdets formål er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan.

#### Grønnstruktur

Friluftsjntresser: Det er tilrettelagt for tilknytning til omliggende områder – stier og badeplasser.

#### Miljøvern

Støy – området er ikke støyutsatt

Forurensning – det er ikke registrert forurensning i området.

#### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innefor reguleringsområdet.

#### Universell utforming

Det er stilt krav om at 70% av boenhetene skal ha universell utforming.

#### Transport og infrastruktur

Det går buss opp i området. Området ender i blindvei – miljøverdepartementet har to ganger avslått plan for bro over Kjosdalen og forbindelse til Vågsbygd sentrum.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlagt risiko - og sårbarhetsanalyse viser ingen kritiske forhold.

### Barn og unges interesser

Området kan ikke ses å ha vært brukt av barn og unge. Området tilrettelegges for lekeområder og stier som gir tilgang til større friluftsområder og badeplasser.

### Skole- og barnehagesituasjon

Det er god skolekapasitet på Voie skole og Torkjellsmyra skole

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

### Utbyggingspolitikk

Kommunen er selv utbygger.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.02 – 19.03 2010. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

#### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 05.03

- Sikring for radon må tas inn i reguleringsbestemmelsene. Ikke samsvar mellom bestemmelser om parkering under fellesbestemmelser og samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Krav om radonsikring er tatt inn – fellesbestemmelser rettet for å samsvare med bestemmelser om parkering

#### Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.02

- Ingen spesielle merknader – bestemmelsene bør kvalitetssikres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsene gjennomgått og rettet.

#### Rådet for funksjonshemmede, brev datert...

- Minner om bredder for parkeringsanlegg og utforming av gangfelt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsenes krav til bredde for HC parkering er endret til 4,5 m

#### Rådet for funksjonshemmede, brev datert...

- Minner om bredder for parkeringsanlegg og utforming av gangfelt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bestemmelsenes krav til bredde for HC parkering er endret til 4,5 m

#### Agder Energi Nett, brev av 12.02 2010:

- Antall boliger gjør at området ikke kan forsynes av bestående lavspentnett. En ny

transformator må monteres. Nærmeste transformator ligger ved Bråvann Platå 48 og herfra må ny høyspentkabel legges.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Ny trafo er lagt inn etter AE nett sitt ønske.

#### Eiere av Bråvann Platå 65, m.fl - brev datert 17.03 10

- Ønsker ikke to firemannsboliger og parkeringsplass foran deres enebolig. Mener Kristiansand eiendom gir bort noe av det vernede og verdifulle areal de opprinnelig har i delfelt A. Det står i planbeskrivelsen at det skal sikres utsikt og usjenerte utearealer. Skal dette gå på bekostning av de som kjøpte tomt og bygget hus innefor 100 m grensen for Bråvann. Biloppstillingsplassene og de to firemannsboligene i skauen deres er fullstendig malplasserte. En gjennomføring av planen vil bety mistriksel og en betydelig reduksjon av verdi for deres bolig.

De er i mot opparbeidelse av turstier langs Bråvann. La oss beholde det naturlige og opprinnelige.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Vedlagte snitt viser at disse ligger noe lavere i terrenget enn eks. boliger mot øst, og avstanden er på det minste 34 m. B1 er i sist revidert plan trukket noe mot vest og friområdet mot eks. boliger utvidet. Det vurderes også som en fordel at tidligere innregulert lekeplass er flyttet bort fra tomt nr. 65 og arealet avsatt til friområde. Mot vest er i dag tettvokst skog.

Pulttak på den nye bebyggelsen er gjennomgående i hele feltet og vil for eksisterende boliger redusere silhuetten av ny bebyggelse, siden saltak med 30-40 grader vil gi vil gi vesentlig høyere møne. Vedrørende turstier er disse lagt inn etter ønske fra Parkvesenet for å tilrettelegge for allmennheten..

#### Eiere av Bråvann Platå 14, brev datert 15.03 10

- Klager over at de ikke mottok oppstartsvarsel. Viser til saksdokument hvor det anføres at ulempen for området er lang vei fra hovedvei, og dårlig kollektivdekning. Dette veies noe opp av gode tomter med utsikt, samt god tilgang til grøntområder/badeplasser. Synes det er meningsløst å sammenlikne trafikksituasjonen med tomtekkvalitet. Kommunen avslår utbygging /fortetting andre steder hvis trafikksituasjonen er såpass dårlig som det er på Bråvann. Utviklingen av Bråvann var planlagt på et tidspunkt da Kjosbroa var en del av strategien. Dette vil ha medført en ringvei som hadde ført til avlastning av Vågsbygdveien og god kollektivdekning. Siden broa ble stoppet skulle planlagt utvikling på Bråvann stoppes eller reduseres, og på ingen måte intensiveres. Allikevel foreslåes en fortetting med mer enn dobbel så mange enheter.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Eier fikk ikke oppstartsvarsel da hans bolig ligger utenfor planområdet og heller ikke grenser til dette. Plan- og bygningsetaten har i sin saksfremstilling trukket frem ulemper og fordeler ved området. En anser imidlertid ikke at ulempene som stor avstand fra hovedvei / svak kollektivdekning som så vesentlige, at området ikke bør bygges ut.

Vei inn til området er regulert med fortau, noe som gir en forsvarlig trafikksituasjon, selv med en fortetting. Bro over Kjosdalen ville selvsagt gitt en bedre løsning, noe kommunen har vært en pådriver for.

#### Eiere av Bråvann platå 47, brev datert 16.03 10

- Delfelt B1 blir liggende tett inntil tomtene Bråvann Platå 63 og 65 , noe de ikke ønsker. Planen er fremstilt med 46 boenheter og 8 gjesteparkeringsplasser, noe de ut fra erfaring mener er for lite. 70 % av boligene skal ha universell utforming. For å ivareta en livsløpstandard med universell utforming stiller de spørsmål om hvordan beboere skal komme til fasiliteter som for eks. Vågsbygd senter. De ber kommunen vurdere å se på en gang-/sykkelbroløsning over Kjosdalen.

I flomtider harv krysset Kjos Ringvei /Langenesveien vært oversvømt. De ønsker at kommunen hever veien. Siden Bråvann Platå ikke var påtenkt så stor trafikk, lurer de på hvordan en vil ivareta trafikksikkerheten.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Vedrørende felt B1 vises til kommentar over. Når det gjelder gjesteparkeringsplasser ligger disse inne i fellesanleggene for 4-mannsboligene. De åtte andre plassene er for de øvrige boligene, ¼ p-plass per boenhet, i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.

Gangbro over Kjosdalen har tidligere vært drøftet tidligere. Topografi, lang avstand til atkomstvei på østsiden av Kjosdalen har vært argumentene mot gangbro.

Vedrørende trafikksikkerhet er det innregulert fortau langs veien frem til området. Kommunen vil også vurdere evt. humper i forbindelse med utbygging av området. Når det gjelder krysset Kjos Ringvei /Langenesveien må dette tas opp som egen sak da den berører vegsjefens ansvarsområde

#### Eiere av Bråvann Platå 38, brev av 12.03 2010 :

- Han får parkeringsfelt f-P2 som nabo. Har innvendinger mot at det er inntegnet Snøopplagsplass mellom parkeringsplassen og hans tomt. Denne virker lite hensiktsmessig både på grunn av begrenset opplagskapasitet og at den vil være begrensende for evt. endringer i utnyttelse av hans tomt. Deres bolig har sokkelleilighet, og de ønsker å etablere 2 p-plasser i området nord for tomten.

De mener det er avsatt for lite p-plasser i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Plassering av p-plasser er drøftet av plan-og bygningsetaten og i samarbeidsgruppen. Begge p-plassene er plassert i grøntområder og er lite ønskelig. Parkering til de enkelte boenheter må dekkes på egen tomt. Når det gjelder parkeringsdekningen er denne i henhold til kommunens vedtatte veinormal.

#### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa en rekke ganger. Merknader fra gruppen er tatt til etterretning av arkitekt.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Endringen av planen gir mulighet for en variert bebyggelse. Eksisterende plan viser 25 eneboliger i en sløyfe, planarbeidet har vist at veiløsningen ville medført store eksponerte fyllinger mot Kjosdalen.

Del av tomt for firemannsboligene i B1 ligger i tidligere regulert grøntområde. Vedlagte snitt viser at disse ligger noe lavere i terrenget enn eks. boliger mot øst. Avstand fra eks. boligene Bråvann Platå 63 og 65 til de nye firemannsboligene er imidlertid 34 m og et friområde er lagt mellom eks. tomter og p-plass. De nye boligene bygges med pulttak, noe som gir lavere boliger. Viser til vedlagt snitt.

Vei inn til området bygges med fortau, og under utbygging vil man også vurdere evt. fartsdumper.

Når det gjelder bro over Kjosdalen for biltrafikk har denne saken vært to ganger i miljøvern-departementet og blitt avslått. Evt. gangbro over dalen vil være svært vanskelig å gjennomføre grunnet topografi, lang avstand til atkomstvei på østsiden av dalen.

Det er foretatt mindre justeringer i plan og bestemmelser.

Byutviklingstyret hadde et punkt i sitt vedtak der de ba høringsuttalelsene kommentere hvilke landskapselement som bør bevares i området. Det er ikke kommet innspill på dette, noe som må tyde på at forholdet er avklart i plan med tilhørende bestemmelser.

Saksbehandler J. Berg Nilsen  
Dato 15.11 2010

# **Punkt 298/10: Forslag til detaljregulering for B5 bensin- og servicestasjon, Kongsgård/Vige havne og industriområde.Sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

1. Vige Kongsgård planforslag rev 28 09 10 (2)
8. A002 Illustrasjonsplan
2. bestemmelser, B5
9. Adresseliste - B5 - Kongsgård Vige
7. F1 Foto
6. A021 FASADER BUTIKK
5. B2 ROS\_sjekkliste Vige-Kongsgård
4. Kongsgård-Vige Shell planbeskrivelse
3. V2 Ettappeplan utfylling



Dato: 16.11.2010  
Saksnr.: 200808147-32  
Arkivkode O: PLAN: 975E  
Saksbehandler: Jøran Syversen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
02.12.2010  
16.12.2010

## Forslag til detaljregulering for B5, bensin- og servicestasjon. Kongsgård/Vige havne og industriområde. Sluttbehandling.

### Sammendrag

Planen legger til rette for bensinstasjon og et næring/kontor/lager bygg på en tomt som i overordnet plan er regulert til bensinstasjon. De to delområdene til sammen legger til rette for en utnyttelse på 5400 m<sup>2</sup>. Området ligger veldig sentralt til ved innkjøringa til byen fra øst, med en god infrastruktur i form av planskilt kryss fra E 18. Området er regulert i den store havneplanen for Kongsgård/Vige som ble godkjent i 2005. I forslag til ny kommuneplan er området delvis båndlagt til det foreligger avklaringer i forhold til ny omkjøringsvei forbi Kristiansand. En avklaring av denne traseen kan ta tid, og Norske Shell og KNAS er villig til å ta den risiko det er å bygge i dette området. Det er skrevet kontrakt mellom Norske Shell, KNAS og SVV, hvor ansvar ved eventuell riving av bebyggelse som følge av ny omkjøringsvei er beskrevet med fordeling av risiko.

Plan –og bygningsetaten mener planforslaget er i tråd med overordna reguleringsplan for området og anbefaler planen vedtatt.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for B5, bensin- og servicestasjon. Kongsgård/Vige havne og industriområde sist datert 28.09.2010, med bestemmelser sist datert 23.09.2010.

Harald Karlsen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Forslag til detaljreguleringsplan for Kongsgård/Vige havne - og industriområde, delområde B5 bensinstasjon og servicestasjon, sist datert 28.09.2010
4. Forslag til reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Kongsgård/Vige havne - og industriområde, delområde B5 bensinstasjon og servicestasjon, sist datert 23.09.2010
5. Planbeskrivelse, sist datert 10.09.2010 med illustrasjonsplan, fasade tegninger, risiko og sårbarhetsanalyse, foto osv.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Hille Melbye Arkitekter AS fremmer planen på vegne av AS Norske Shell. Formål med planen er å etablere en bensinstasjon/serviceanlegg på deler av tomten. Sør for foreslått tomt for bensinstasjon ønsker KNAS å tilrettelegge for næringsområde relatert til Shells virksomhet.



Figur 1 Lokalisering av planområdet

## Tidligere saksgang

I forslag til ny kommuneplan vises en alternativ trase for ny omkjøringsvei utenom sentrum av Kristiansand over område hvor det nå planlegges ny bensinstasjon. For å avklare dette er det fremmet en sak for formannskapet (sak 75/2010) hvor det vises til avtaler som er inngått mellom KNAS, Norske Shell og Statens Vegvesen, hvor KNAS og Norske Shell tar ansvar ved å etablere seg i området før trase for omkjøringsvei er avklart.

## Planens innhold

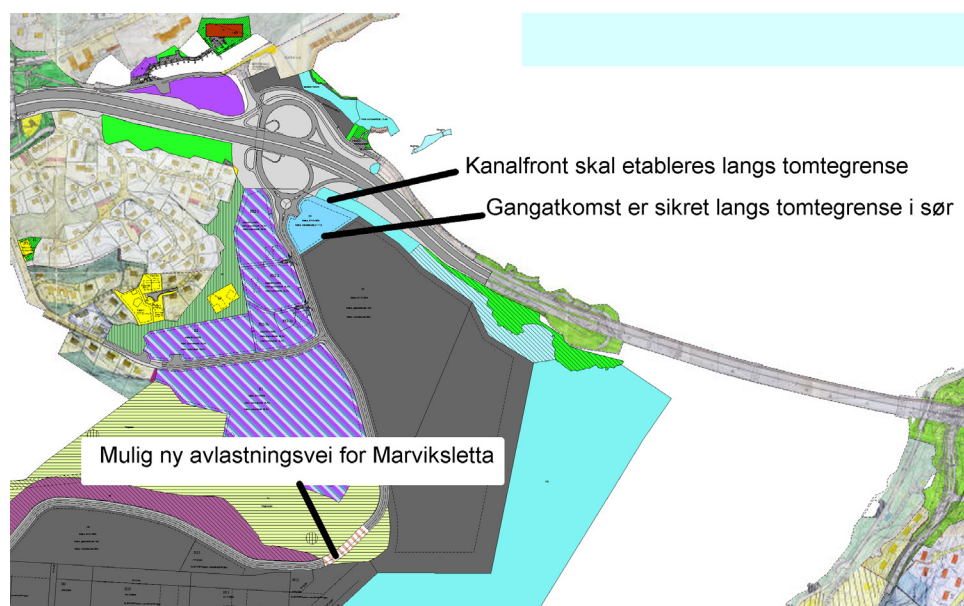
Bensinstasjon/vegserviceanlegget legger til rette for å etablere en fullverdig stasjon etter dagens miljøkrav med oktanvalg som tilfredsstillers dagens brukere. Maks BRA for tomte er 3500 m<sup>2</sup>, og tomte er på ca 4100 m<sup>2</sup>, hvor maks høyde er kote c + 12. Det skal etableres en kanalfront som vist i prinsippsskisse langs tomtas nordøstre side, og et parkmessig område skal etableres her.

KNAS vil legge til rette for næring/kontor/industri på en tomt på ca 2000 m<sup>2</sup> med en BRA på 2100 m<sup>2</sup>.

## Dagens situasjon

Planområdet ligger nordøst for byen og sør for E18 sitt østgående løp. Tilstøtende områder er sammensatte og består av blant annet friområder både til lands og vanns, småhusbebyggelse, havne- og industriaktiviteter. Det er allerede etablert større lager-/butikkjeder som bygger opp om mangfoldet. Området gir et viktig førsteintrykk og er hovedinnfallsport til byen østfra. Den planfrie av- og påkjørsel til/fra Vige/Varodden/Kongsgård gir gode tilkomster til havne- /industriområdet.

Tomten/planområdet er pr. i dag opparbeidet og planert med pukkfylling. Utfylling har skjedd i 3 etapper og den siste anses fullt konsolidert senest i løpet av høsten 2010. Det er lagt på grus på deler av tomten for parkering/lager. Området er ellers fritt for installasjoner med unntak av en infiltrasjonsgrøp for overvann og en strømkabel som må flyttes. Kanalfronten mot nordøst er ikke opparbeidet og deler må graves ut på forhånd før opparbeiding etter krav fra kommunen. Det vises til vedlegget "Etappeplan utfylling" fra Civitas. Avkjørsel fra rundkjøring er ikke opparbeidet og fylling ligger ca. 1 meter lavere en foreslått cote + 3. Langs sørøstre eiendomsgrense, skal det legges ny hovedvannledning til Søm. For flere detaljer og info i området rundt, vises det til vedtatt reguleringsplan.



Figur 2 Situasjonsskart

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig havn.

Planforslaget er i tråd med de signaler som er gitt i forhold til dagens plan.

I forslag til ny kommuneplan berører et alternativ til ny omkjøringsvei deler av tomta satt av til bensinstasjon i reguleringsplanen for Kongsgård/Vige. Formannskapet er i forkant av denne planen informert om dette, hvor de på bakgrunn av de avtaler som er inngått, anbefaler oppstart av regulering av dette området.



Figur 3. Utsnitt av forslag til ny kommuneplan, hvor rød brei strek (forslag til ny omkjøringsvei) går over tomt for bensinstasjon.

#### Kommunedelplan for Lund, vedtatt 27.04.2005.

I kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til eksisterende Kontor/Industri

#### Reguleringsstatus

*“Reguleringsplan for Kongsgård/Vige havne- og industriområde”.*

*Området er regulert til ”B5 – Bensinstasjon med tilhørende anlegg.”*

*Vedtatt 30.03.05, revidert 21.12.05, endret 28.08.06. ihht. vedtak byutv.styret 12.01.06.*

*Utklipp fra bestemmelsen:*

*“Gjeldende reguleringsbestemmelser krever godkjent bebyggelsesplan før behandling av byggesøknad. Planene skal redegjøre for støydempende tiltak og vurdere visuelle og miljømessige forhold knyttet til havneområdet som innfallsport til byen.*

Detaljplanen er utarbeidet etter krav i hovedplanen, men byggehøyde er økt med 1 meter til cote +12, utfra grunnplanet på cote + 3. Det skulle ikke være problemer med høyde i forhold til naboområder.

## Tematisk vurdering

### Næringsareal

Behovet for bensinstasjoner som kan tilby de nyeste kvalitetene av drivstoff vil være et miljøaspekt som er viktig å profilere. Lokaliseringen av bensinstasjon så nær sentrum og i nærheten av et eller hvert stort næringsområde er en god lokalisering som kan avlaste noe av sentrumstrafikken. Næringsarealet som blir regulert vil også ha en attraktiv beliggenhet som ligger nært bussmetro og vil være aktuelt for mange bedrifter. Området åpner ikke opp for forretning, da dette området er tiltenkt annen type næring.

### Grønnstruktur

Kanalen med kanalfront er et viktig element som er regulert inn i overordnet reguleringsplan. Kanalbunnen skal ligge på cote – 1,5 og er viktig for utskifting av vann for båthavna i Narviga. I bunnen av kanalen vil hovedvannledningen til Søm nå etableres, og det er ikke tiltenkt at det skal gå båter inn i denne kanalen.

Kanalfronten som nå etableres for denne strekningen for eiendommen i nordøst vil være et viktig element for å gi næringsområdet som skal etableres et bedre estetisk uttrykk for området, som ligger ved innfallsporten til byen. Det har vært gitt tilbakemeldinger på at grøntbelte langs kanalen bør ha en bredde på 10 meter, men pga. bl.a. store lastebiler som betjener området er det innskrenket til 6 meters bredde på grøntbelte. Innholdet i dette grøntbelte er viktig, og det er gitt føringer på dette i bestemmelsene. Det er viktig at regulert havneområde som fortsetter utfyllingen i området lenger øst, følger opp dette.

### Miljøvern

Det er viktig at denne type anlegg som etableres så nære vannspeilet har rutiner og følger regler for etablering av tanker for drivstoff osv. Dette er dokumentert i eget vedlegg i tillegg til risiko og sårbarhetsanalyse som er gjennomgått. Regler for etablering av tankanlegg osv. er ikke styrt av plan – og bygningsloven.

### Kulturminner

Forhold rundt kulturminner skal være avklart i overordna reguleringsplan.

### Estetikk

Norske Shell har sin egne profiler/design og det er vanskelig å påvirke denne i forhold til stedstilpassning. Området som ligger ved innfallsporten til byen skal ha fokus på estetikk. Derfor er det viktig at grøntdraget som ligger vendt mot E 18 i nordøst får en utforming som kan gi stedet en kvalitet. Det er viktig at hele havnefronten som skal etableres etter hvert vil få samme uttrykk i denne retningen. Dette er også befestet i overordnet reguleringsplan i prinsippsskisse som er vedlagt.

### Universell utforming

Universell utforming må innarbeides for bebyggelse og for utearealene.

Grøntbeltet på nordøst siden av stasjonen som skal ligge på kote C +2 må ha atkomst som tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle.

### Transport og infrastruktur

Vige Havnevei med rundkjøring og ramper mot europaveien ble bygget etter siste vedtatte reguleringsplan i 2005. Atkomst til/fra planområdet via europaveien/Vige nord er plandelt til rundkjøringen. Rundkjøringen ved avkjørselen til planområdet har en ÅDT på 500 for 2009. I forbindelse med områdeplan for Marviksletta og de trafikale utfordringer som er i det området, er avlastningsvei om Vige Havnevei et tema som skal avklares. Områdeplanen har ikke kommet langt nok i utredningene om dette og har derfor ikke noe svar på hvilke kapasitet Vige Havnevei kan tillate og eventuelt hvilke tiltak som kan iverksettes. I høringsinnspill fra Kristiansand Havn, har de påpekt bekymringer for at en eventuell åpning av denne veien for gjennomkjøringstrafikk kan skape trafikale problemer for havna. På bakgrunn av disse tilbakemeldinger er det stilt krav om en utvidet byggegrense mot næringsområdet inntil disse forhold er avklart.

For de gående/syklende som skal til området er det stilt krav om at det skal være en

gangatkomst på sørvestsiden mot havnearealet for å unngå kryssning av gående inn mot rundkjøring.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sammendrag av ROS-vurderingen:

- Utfylling i sjøen skal skje på bestemte måter. Kfr. rapport fra Multiconsult datert 13. mars – 07. Høyde på fylling er lagt til Kote 2,0 som ansees til å være høyt nok i forhold til målinger. Ferdig terreng skal ligge på ca. kote +3.
- Offentlig vei ligger 20 meter fra bygningene og representerer en viss fare for utilsiktede hendelser. Dette gjelder generelt for alle bensinstasjoner i hele landet.
- I og med at tomten ligger nært kaianlegg vil det være en viss fare for grunnstøting/påkjøring. Ved stor fart/tyngde vil det være en teoretisk sjanse for at fyllingen forskyves og påfører skader på de nedgravde drivstofftankene slik at lekkasje kan oppstå. Nærmere utredning anbefales.
- Atkomst for brannbil via vei er kun via rundkjøringen. Samtidig er terrenget rundt stasjonen flatt og rimelig åpent med veier rundt på flere sider. Dermed er det lett å stå på veiene/nabotomten og betjene evt. brann. Inne på tomten er det god plass å manøvrere brannbiler.
- Den midlertidige fyllingen får en bratt skråning mot sør før neste utfyllingsetappe starter. For å unngå personskader og utforkjøring, vil det bli satt opp sikring på toppen av fyllingen mot sjøen.
- Ved springflo er drivstoffanlegget sikret på forskjellige måter mot at natur og miljø forurenses. Kfr. eget vedlegg fra Bjartnes AS.
- Overvannsproblemer blir redusert ved at terreng skal fylles opp ca. 1 meter. Flere kummer med sluk må etableres rundt på asfaltert område for å bidra til å drenere overvann på en rask måte ved springflo.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.10.2010 – 12.11.2010. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

#### Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 28.10.2010

- Fylkeskommunen har med de avklaringer som er gjort ingen merknad til reguleringsplanen slik den foreligger. De understreker betydningen av at kanalfronten gis et tiltalende estetisk uttrykk i forhold til utforming, grøntdrag og tilgjengelighet på en slik måte at dette kan videreføres ved senere utfylling/utbygging i havneområdet. Allmennhetens tilgjengelighet må vurderes opp mot de aktiviteter som skal foregå.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det legges ikke opp til noen bruk av kanalen ut over tomten til bensinstasjonen som kan benytte arealet ned mot kanalen som et attraktivt område for brukerne av stasjonen. Videre øst langs regulert havneareal vil bruken sette begrensninger på allmenn utnyttelse. Fiske på nordsiden av kanalen kan bli lite attraktivt ved full utbygging til havnevirksomhet, og tidligere signaler fra fylkesmannen så anbefales ikke anleggelse av fiskeplasser i nærhet til mulig forurensning.*

#### Statens Vegvesen, brev datert 05.11.2010

- I foreslått rekkefølgebestemmelse om teknisk plan for kryssløsning bør det fremgå at plan skal være godkjent av Statens Vegvesen før bygging av vegarm blir igangsatt. De har ellers ingen merknad til mottatt planforslag, som er i tråd med overordna reguleringsplan. En eventuell ny omkjøringsvei på areal ved Vigebukta er ivaretatt i avtale som er inngått mellom KNAS, Norske Shell og Statens Vegvesen.
- SVV bemerker at tørrmur som kommer inne på vegrunn i forbindelse med opparbeiding av kanal, må vedlikeholdes av tiltakshaver. Eventuell flytting av denne ved en veiutvidelse må også bekostes av tiltakshaver.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er innarbeidet endring av rekkefølgebestemmelse. For vedlikehold/flytting av tørrmur må det avtales i en privatrettslig avtale mellom partene Kristiansand Havn og SVV.*

Fiskeridirektoratet - region sør, brev datert 07.11.2010

- Fiskeridirektoratet kan ikke se at tiltenkte utfyllingsarbeid har noen direkte innvirkning for fiskeri eller marint biologisk mangfold. Tiltaksstedet for utfylling viser at dette ikke er nært lokalisert opp til ålegressengene i området. Ethvert arbeid som vil medføre kontakt med eventuelle forurensede sedimenter må gjennomføres på en slik måte som medfører minst mulig oppvirvling og spredning av partikler.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Merknaden tas til orientering.*

Kystverket sørøst, brev datert 05.11.2010

- Kystverket Sørøst har ingen merknad til planforslaget.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 24.10.2010

- Med tanke på den nye plan og bygningsloven, diskriminerings og tilgjengelighetsloven har ikke RAFF noen kommentarer nå.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Avklaring av plassering av bensinstasjon er tatt i overordna reguleringsplan, og denne planen skal redegjøre for detaljer for tomteutnyttelse osv. Planen viser en utnyttelse av bensinstasjonen med et fullverdig tilbud for privatbilisten. Næringsområdet for øvrig viser en utnyttelse til blandet formål, og vil være en attraktiv tomt for mindre bedrifter. Veiservice som bilbergingselskap har vært nevnt for dette området, men det er valgt å ikke haste med etablering i dette området før det foreligger en bedre avklaring i forhold til byggegrense mot Vige Havnevei. Denne avklaringen må sees i sammenheng med avlastningsvei fra Marviksletta, og områdeplanen som utarbeides.

Forholdet til forslag til ny kommuneplan med alternativ omkjøringsvei over tomten er avklart på forhånd og skal ikke skape problemer i forhold til etablering.

Det er viktig at området som ligger i innfarten til byen fra øst får et tiltalende estetisk uttrykk, samtidig må det være relatert til at område er et næringsområde som stadig er under utvikling. Etablering av kanalfront med grøntdrag vil være et element som bidrar til å gjøre område attraktivt/tiltallende, og utformingen av dette området er viktig i denne sammenheng. Etablering av denne bensinstasjonen er også relatert til utvikling av Kvartal 42 i sentrum, hvor Shell skal ut av dette området.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 16.11.2010

# **Punkt 299/10: Forslag til reguleringsplan for Lindebøskauen barnehage, offentlig ettersyn.**

## **Bilag**

Reguleringsbestemmelser

Detaljplan

Planbeskrivelse



Dato: 17.11.10  
Saksnr.: 201003933-14  
Arkivkode O: PLAN: 1268  
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Forslag til reguleringsplan for Lindebøskauen barnehage, offentlig ettersyn.

### Sammendrag

SMS Arkitekter fremmer pva. Solkollen barnehage AS forslag til detaljregulering for et område ved Knudsmyr på Flekkerøya med en barnehage og 4 boenheter.

Planforslaget legger opp til en barnehage m/tilhørende anlegg samt 4 boenheter med universell utforming. Det etableres en ny atkomst fra Lindebøskauen og forlengelse av eksisterende fortau ned til ny avkjørsel.

Kommunedelplan for Flekkerøya har deler av området avsatt til næring, men gjelder ikke foran reguleringsplan for 3/11, 14 Lindebø, der området er regulert til bolig og friområde.

Plan- og bygningsetaten mener plassering av barnehage i nærheten av naturområder er en god løsning og er positive til at det også er tatt høyde for fremtidig utvidelse.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret legger forslag til reguleringsplan for Lindebøskauen barnehage sist datert 27.10.10, med bestemmelser sist datert 03.11.10, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Ragnhild Haslestad  
Saksbehandler

## Trykte vedlegg

1. Forslag til reguleringsplan for Lindebøskauen barnehage, sist datert 27.10.10.
2. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Lindebøskauen barnehage, sist datert 03.11.10
3. Planbeskrivelse, sist datert 03.11.10

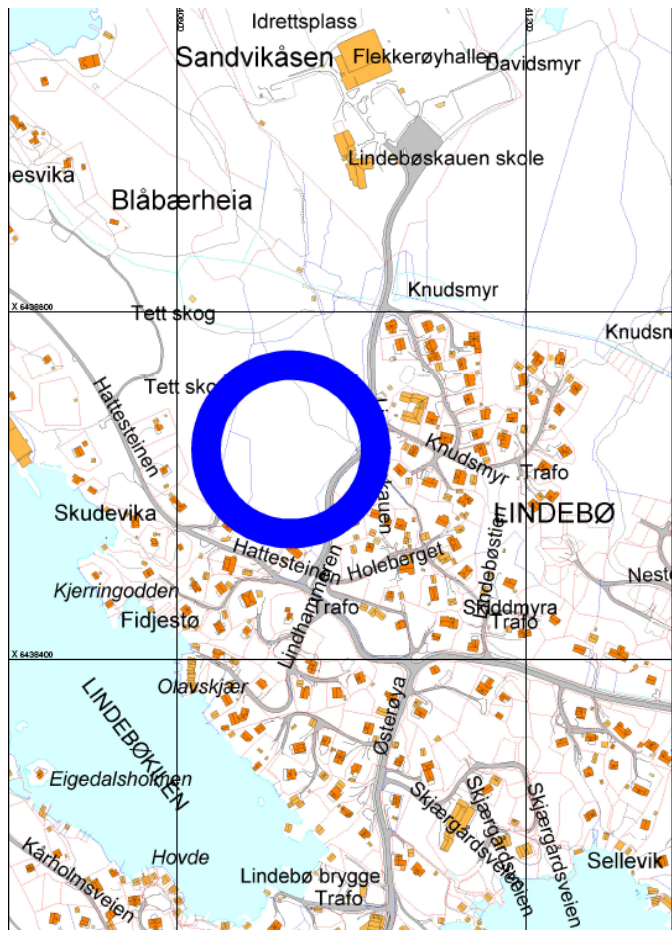
## BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitekter fremmer pva. Solkollen barnehage AS forslag til detaljregulering for et område ved Knudsmyr på Flekkerøya.

Hensikt med planen er å tilrettelegge for en barnehage m/tilhørende anlegg samt 4 boenheter med universell utforming.



Oversiktsskisse over planområdet.



Situasjonskart over området.

### Tidligere saksgang

I Oppvekststyret den 23.03 10 ble området innstilt til ny barnehage tomt.

### Planens innhold

Planområdet er ca. 30 daa, men byggeområde barnehage utgjør kun 6.75 daa. Forslaget legger opp til nytt barnehageanlegg utformet som en sør- vest vendt halvsirkel. Lekeområdet er vestvendt med gode solforhold.

Hovedatkomst og parkeringsplass ligger direkte øst fra Lindebøskauen, det er lagt inn en sti fra parkeringsplassen og frem til barnehagen med egen port..

Planen inneholder også 4 boenheter. Disse har egen atkomstvei fra Lindebøskauen.

### Dagens situasjon

Planområde ligger på Knudsmyr ved Lindebøskauen på Flekkerøya, og står i dag ubebygd. Det er spor etter tidligere tiders bruk. Fra Knudsmyr mot Lindebøskauen er en av de gamle stiene utbedret, og brukes som hovedatkomst til skogsområdene. Solforholdene i området er gode.

## VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Planstatus

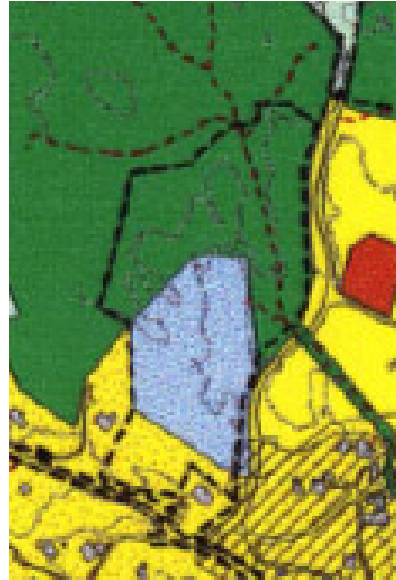
#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde. I forslag til kommuneplan 2011-2022 er område foreslått avsatt til bebyggelse og anlegg med formål tjenesteyting.

#### Kommunedelplan

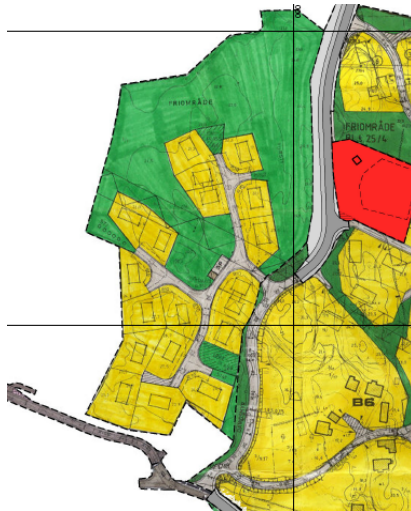
I kommunedelplan for Flekkerøya, vedtatt i 1995, er planområdet del av område avsatt til eksisterende boligområde, fremtidig næringsareal og området som skal båndlegges som friområde. Intensjonen var at det skulle etableres et nytt ferieanlegg, som også ville gi økt sysselsetting.

Kommunedelplanens bestemmelser sier at reguleringsplan gjelder foran kommunedelplan, og omriss av reguleringsplan er vist.



#### Reguleringsstatus

Område er i plan for 3/11, 14 Lindebø, vedtatt 1989, regulert til boligområde/ friområde.



Gjeldende reguleringsplan.

## Tematisk vurdering

### Næringsareal

Omreguleringen gir ikke en videreføring av intensjonene i Flekkerøyplanen. Formålet næring utgår på bekostning av barnehage. Flekkerøy Næringssselskap AS er kritiske til dette og mener næringsareal uten tilknytning til sjø er mangelvare på Flekkerøya.

### Miljøvern

#### Støy

Område er har lite trafikk og det er vurdert som lite sannsynlig at grenseverdiene for støy overskrides. Støymåling er ikke utført.

### Kulturminner

Det er spor av tidligere tiders bruk, men dette ligger utenfor planområde. Arkeologiske undersøkelser er gjennomført, og det ble ikke registrert kulturminner i planområdet.

### Estetikk

Barnehagen er utformet slik at den ligger fint til terrenget. Barnehagen bygges på en flate, men beholder terreng rundt som en buffersone. Kollen i midten av området beholdes.

Parkeringsplassen er lagt i to nivå, noe som gir en dempende effekt.

Det er i tillegg 4 boenheter som er plassert for seg selv med egen atkomstvei, de ligger med buffer mot veien og har begrensning på mønehøyde og vil ikke være dominerende i området.



### Universell utforming

Barnehage m/ tilhørende utomhusareal og boligene i område B1 har krav om universell utforming.

### Transport og infrastruktur

Parkering: I område B1 er det avsatt 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn eller på fellesareal tilrettelagt for dette. Ellers er det både sykkelparkering og parkeringsplass i tilknytning til barnehagen.

Krysset Lindebøskauen/ Hattesteinen har krav om utbedring

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Der er ikke registrert forhold som tilsier særlig hensyn med tanke på risiko og sårbarhet.

### Barn og unges interesser

Friluftinteresser: det er et flott friområde preget av skog og rikt med stinett og tilgang til blåbærheia i nordvest, Sandvikåsen, Flekkerøyhallen, Lindebøskauen skole i nord. Dette er et populært turområde som aktiv brukes og er tilgjengelig fra vest, nord og sør, og tilbyr naturopplevelse i alle årstidene.

Krysset ved Lindebøskauen og Hattesteinen skal forbedres, i tillegg til fortauet i dette område.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 25.05. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlige instanser har generelle merknader og stiller seg positive til forslaget. Agder Energi Nett uttaler at høyspentlinje gjennom område som kan legges i kabel. Dette er sikret i bestemmelsene.

Flekkerøya næringssselskap AS påpeker at tomta er den eneste næringstomt på Flekkerøya som ikke ligger ved sjøen.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 10.11.2010. Det kom innspill om å flytte trafoen til parkeringsplassen, og at gang og sykkelveien bør forlenges helt til barnehagen. Ingeniørvesenet ønsker at hele veien blir privat, de ønsker ikke offentlig vei eller vendehammer.

Parkvesenet har etter befaring i området konkludert med at Turveg bør gruses.

Innspillene til samarbeidsgruppa må innarbeides i planforslaget før sluttbehandling.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Plan- og bygningsetaten stiller seg positive til planen og mener at barnehagen har fått en god lokalisering, og det er satt av nok plass til boligene mht. parkering og uteopphold.

Plan- og bygningsetaten vil anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ragnhild Haslestad

17.11.10

# **Punkt 300/10: Bebyggelsesplan for Tangen B2-3, B2-4, B2-5. Forespørsel om endring av plan.**

## **Bilag**

9. Naboprottest
10. Notat fra Parkvesenet
8. Solstudier
7. Vedlegg 5
6. Illustrasjoner
5. Illustrasjonsplan
4. Utkast til detaljregulering
3. Søknad fra arkitektkontoret Brodtkorb
2. Gjeldende planbestemmelser
1. Gjeldende planstatus



Dato: 15.11.10  
Saksnr.: 201005048-30  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Bebyggelsesplan for Tangen B2-3, B2-4, B2-5. Forespørsel om endring av plan.

Bebyggelsesplanen for tre av Tangens kvartaler ble vedtatt 13.03.08. Forslagsstiller vil endre planen fordi de ønsker en bebyggelse med terrasserte blokker, og en noe annen plassering enn lamellblokkene som vedtatt bebyggelsesplan legger opp til.

Plan- og bygningsetaten mener det nye forslaget til bebyggelse har både styrker og svakheter i forhold til bebyggelsen i vedtatt plan. Det er kommet naboprotest mot å endre planen fordi nabo hevder at utsiktsforhold og beliggenhet til solgte leiligheter forringes. Samlet sett kan ikke plan- og bygningsetaten anbefale at det startes opp en planprosess for å endre vedtatt plan. Hovedbegrunnelsen er forutsigbarhet, og at felles grønne arealer mot sjøen/bystranda reduseres.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret kan ikke anbefale at bebyggelsesplan for Tangen B2-3, B2-4 og B2-5 endres. Utbygging må skje etter gjeldende plan.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg:

1. Gjeldende planstatus
2. Gjeldende planbestemmelser
3. Søknad om planendring fra Arkitektkontoret Brodtkorb.
4. Utkast til ny detaljregulering.
5. Illustrasjonsplan av nytt forslag
6. Illustrasjoner av nytt forslag
7. Illustrasjon som viser siktlinjer for nabo i eksisterende plan sammenlignet med nytt forslag.
8. Solstudier
9. Uttalelse fra nabo Tangen Pluss AS.
10. Notat fra parkvesenet.

### Bakgrunn for saken:

Tangen utviklingselskap AS (TUAS) ved Arkitekt Brodtkorb ønsker å endre bebyggelsesplan for Tangen B2-3, B2-4, B2-5. Planen er vedtatt 13.03.08, og omfatter tre av Tangens kvartaler.

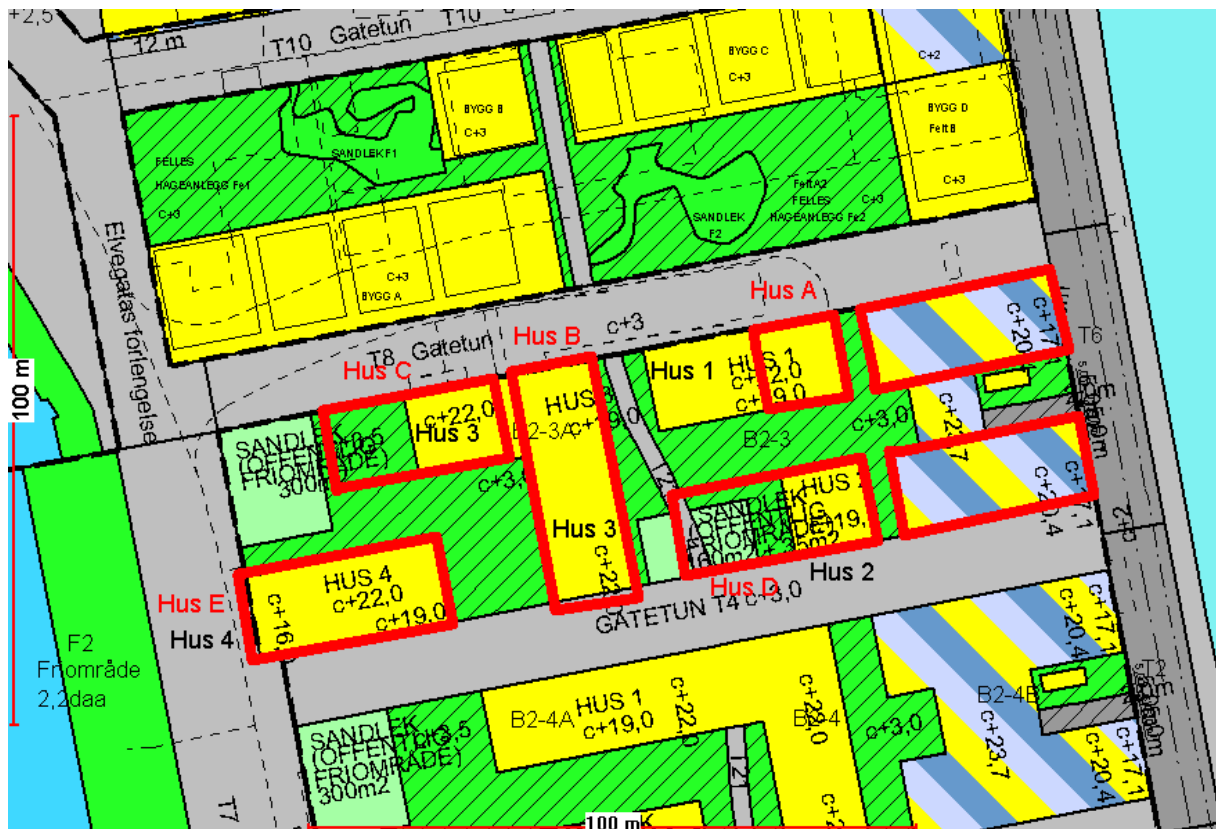
Plan- og bygningsetaten ble første gang kontaktet om prosjektet i januar. Søker redegjorde da for at endringen gjaldt en mer terrassert bebyggelse, men innenfor rammene av vedtatt plan. I juni, da leilighetsbebyggelsen var ferdigprosjektet fra forslagsstillers side, ble det opplyst om at også bebyggelses plassering var endret. Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig at dette ikke har blitt kommunisert tidligere, og at søknad om endring av plan ble innsendt samtidig med at salg av leiligheter ble igangsatt. Siden den gang har plan- og bygningsetaten gitt sin faglige vurdering av forslaget etter ønske fra forslagsstiller. De har på denne bakgrunn bedt om en prinsippavklaring i BUS.

### Søknaden:

Forlagsstiller ønsker en bebyggelse som har følgende endringer i forhold til vedtatt plan:

- Å føre opp bebyggelse med en annen plasseringen enn i vedtatt bebyggelsesplan. Bebyggelsens samlede fotavtrykk økes noe. Regulerte grøntområder tas i bruk til byggegrunn og eksisterende byggeområder endres til grøntformål.
- Endre bebyggelsen fra lamellblokker i 4-6 etg, der 5 og 6 er tilbaketrasket, til mer terrassert bebyggelse i 3-6 etg.
- 2. og 3. etasje i bygg mot Elvegatas forlengelse og gatetunene i sør foreslås kraget ut 1,2 meter over offentlig vei.
- Å øke tillatt areal til 6. etg noe ut over bebyggelsesplanens max-begrensning.
- At tilbaketrakne 4. og 5 etg. kan bygges noe mer fremskutt mot bystranda enn bestemmelsene sier.
- Dele større sammenhengende bygg opp i mindre terrasserte bygg og punkthus (gjelder kvartal B2-3 og B2-4)

Endringene gjelder kun boligbebyggelsen, mens kontorbebyggelsen ut mot Otra ikke endres. Endringene er gjort i alle tre kvartaler i et helhetlig grep. Det vises for øvrig til vedlagt søknad med illustrasjoner der endringene er nærmere argumentert og redegjort for.



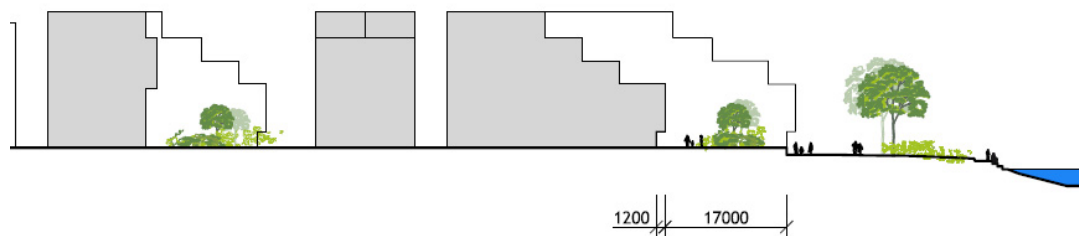
Bildet er et utsnitt av gjeldende bebyggelsesplan.. Midt i bildet sees det nordligste av de tre kvartalene ( feltet B2-3). Vedtatt bebyggelse vist med gult, og benevnes Hus 1-4. Rødt markerer bebyggelsen slik det nå søkes om, og benevnes hus A-E. Den største endringen er at hus C flyttes nærmere Bystranda, lekeplassen og Elvegatas forlengelse. Denne endringen går igjen i alle tre kvartaler. Videre deles hus 3 opp i to bygninger, B og C. Hus 1 og 2 (A og D) bytter plass.

### **Vurdering av forslaget:**

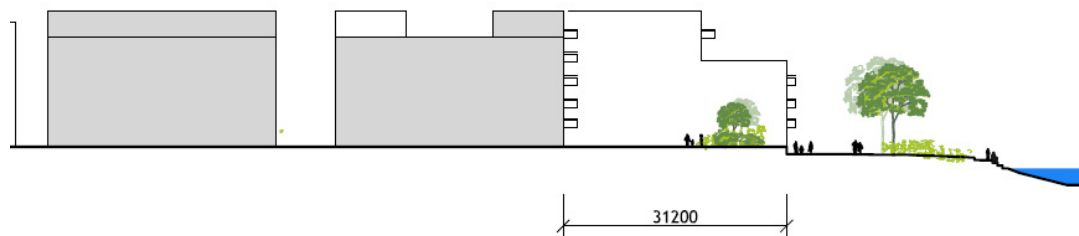
Det nye forslaget viderefører bebyggelsesgrepet i vedtatt plan: Mange bygninger med mindre fotavtrykk. De danner flere uterom med ulik størrelse og plassering. Noen ligger innimellom bebyggelsen, andre ut mot Elvegatas forlengelse. Rommene danner kontaktlinjer mellom Otra og Bystranda. Til sammenlikning har kvartalene nord for planområdet færre, men større bygninger og uterom.

Forslag til endring medfører en ny uttrykksform med mer avtrappet bebyggelse mot sjøen/bystranda, og får et mykere uttrykk som vurderes som positivt. Nedtrappingene gir noe mer luft og lys inne i kvartalet, og bedrer bokvaliteten for leilighetene som ligger der.

I vedtatt plan er annenhver bygningskropp mot Bystranda/Elvegatas plassert 30 m fra Elvegata. Dette skaper kvalitetsfylte uterom (gode sol- og utsiktsforhold) der uteoppholdsarealet og sandlekeplassene er lokalisert. Rommene er oppdelt i formål med offentlige strandpromenaden ytterst (Elvegatas forlengelse). Deretter kommer offentlig lekeplass. Mellom denne og bebyggelsen ligger felles grøntareal som danner en halvoffentlig overgangssone. Plan- og bygningsetaten mener slike overganger mellom offentlig og privat er et grep av høy kvalitet. Dette reduseres med foreslåtte fremskyving av blokkene (fra 30m til 18 m) som går på bekostning av felles grøntareal. Bygget blir liggende helt inntil lekeplassen med store glassfasader/franske vinduer ut mot denne. Uterommet reduseres og den halvprivate overgangssonen forsvinner. Dette kan gi privatiserende effekt og redusert kvalitet på lekeplassen, samtidig som bokvaliteten reduseres med mer innsyn og økt aktivitet direkte utenfor. Rommets "bakvegg" blir lavere ved at fasaden senkes fra seks til tre etasjer, som vurderes som positivt. Samlet sett mener PBE at ny løsning innebærer dårligere uterom mot Elvegatas forlengelse enn i gjeldende plan.



SNITT FORSLAG REV. BEBYGGELSESPLAN



SNITT OPPRINNELIG BEBYGGELSESPLAN

*Prinsippssnittene viser fremskyvning og nedtrapping av bebyggelsen i nytt forslag (øverst). Eksisterende plan har plass til et felles grøntområde mellom bygg og lekeplass, men "vegg" på 6 etg. (nederst).*



*Bildet viser forslag til ny bebyggelse. Mot sjøen/bystranda sees hus C til venstre og E til høyre. Foran hus C sees lekeplass/uterommet som reduseres i størrelse. Nærhet mellom sandlekeplass og bebyggelsen (med store vindusflater) illustreres godt. 1. etg kan så vidt skimtes under 2. og 3. etg som er fremskutt.*

*Leiligheter i den terrasserte delen med store terrasser vil få svært gode*

bokkvaliteter. Dette utgjør kun et fåtall av leilighetene. De øvrige leilighetene vil ikke få bedret uteplasser som følge av endringen.

Forslagsstiller har vektlagt at ny bebyggelse skal ha et grønt preg og møte fjorden med et frodig parklandskap siden terrassebygg har store terrasser som kan beplantes eller etableres gressdekket. Intensjonen er god, men det er derimot vanskelig å sikre i en plan at det faktisk blir realisert slik. Det er også grunn til å tro at dette i liten grad vil sees fra bakkeplan. Dette er derfor ikke tillagt stor vekt i vurderingen.

Forslagsstiller ønsker på flere av byggene å krage 2. og 3. etasje ut over gatene i sør og over Elvegatas forlengelse mot bystranda. Plan- og bygningsetaten mener utkragingen av bygningene er negativt fordi det vil ha en privatiserende effekt og redusert kvalitet på et viktig offentlig areal.

PBE mener forslagene om å øke totalt areal til 6. etg, og tillate 4 og 5. etasje noe lenger frem mot bystranda har mindre konsekvenser. Det kan aksepteres med det bebyggelsesgrepet som er foreslått.

Sol-skygge analysen viser at det internt i kvartalene blir litt mer lys på bebyggelsen og utearealene som en følge av endringen. Dette er et positivt grep ved foreslått endring. Solforholdene for nabobebyggelsen, Tangen Park, ikke vesentlig annerledes med en endret plan.

Utsiktsforholdene for nabo i nord, Tangen park, endres. Enkelte leiligheter mister sjøutsikt mot bystranda fordi bygg C (3) i B2-3 trekkes lenger frem. Spesielt gjelder dette leiligheter i de laveste etasjene i sørvestre bygg i Tangen pluss. Det vises til vedlagt siktillustrasjon. Samtidig vil nabo-leiligheter i midten av kvartalet få mer rom foran seg ved at hus 2 og 1 i B2-3 bytter plass.

#### **Mottatte merknader til endringen:**

Forslagsstiller har ikke varslet oppstart av regulering til berørte naboer og offentlige myndigheter. De har likevel sendt nabovarsel til nærmeste nabo, kvartalet i nord, utbyggingsprosjektet Tangen Park med utbygger Tangen Pluss AS. Nabo skriver: "For Tangen pluss AS fremstår det som svært negativt at det gjøres så store endringer på en bebyggelsesplan som er ca 2. år gammel, og som er utarbeidet av samme arkitekt for samme tiltakshaver. Det er i skrivende stund solgt 24 leiligheter på Bystranda Park. Våre kunder er både muntlig og skriftlig blitt informert om gjeldende bebyggelsesplan for tomt B2-

3. Tegningsgrunnlaget i tilsendt nabovarsel viser at flere av de solgte leilighetene på Bystranda Park vil få en forringet beliggenhet som følge av en eventuell endring av bebyggelsesplanen. Tangen Pluss AS protesterer derfor på tilsendt nabovarsel og anmoder om at det ikke gjøres endringer av gjeldende bebyggelsesplan som gir dårligere situasjon for noen av leilighetene i naboprojektet Bystranda Park. Det anmodes om at det legges til rette for en mest mulig forutsigbar prosess for berørte naboer.”

Forslag til endring har vært drøftet med øvrige etater i teknisk sektor der deres fagfelt er berørt. Ingeniørvesenet uttaler: ”Det er vist endringer i linjeføring for T21, dette medfører at gatetun må omprosjekteres. Ansvarlig søker må avklare dette med utbygger, TUAS. Gjennomgående gang vei er lagt så nærme bygg 6 (?) og til dels bygg 2 at siktforholdene blir dårligere. Siktkrav må ivaretas (4 x 20m mot venstre og 1x20 mot venstre). Det er uheldig at bygningsmassen i hus B og E krages utover henholdsvis gatetun og gågate.”

Parkvesenet har utarbeidet et notat som i sin helhet er vedlagt saken. Her drøfter parkvesenet endringene nøye og tar opp en rekke forhold. De mener nedskalering av bebyggelsen er positiv, men har innvendinger mot at rommene mot Elvegata samt størrelsen på lekeplassene reduseres. De er betenkt for utkragede fasader med store vindusflater og virkningen dette har på lekeplasser og gågate. Det vises til notatet som i sin helhet er vedlagt.

### **Andre forhold som bør endres dersom planen tas opp til endring:**

#### Overgang gate – boliger.

I gjeldende plan er fasadene med vinduer og balkonger lagt helt inntil gatene. Flere steder er 1. etg i samme høyde som gata. Dette prinsippet er videreført i det nye forslaget og representerer ikke en endring. Erfaringer med nye bygg på Tangen, er at dette både gir mye direkte innsyn med dårligere bokvaliteter i 1 etg., samt privatiserende effekt på offentlig gateareal. På den positive siden skaper dette intime byrom med sambruk mellom boliger og gategrunn.



*Bildet viser eksempel fra Tangen der bebyggelse er i samme høyde som vei og har fasadeliv i veikant. Nærmeste leilighet i 1. etg har inntrukket uteplass med direkte innsyn. Den neste leiligheten har terrassedør*

*direkte ut i offentlig gatetun der utmøbler og beplantning er plassert på fortauet.*

Dersom planen tas opp til endring må det i prosessen drøftes om det skal lages overgangssoner ved at bebyggelsen trekkes litt tilbake og/eller at 1. etg. heves litt.

#### Gjesteparkering i gatetun:

Ved behandling av utomhusplanen for Tangen den 19.06.08 vedtok Byutviklingsstyret følgende: *"Gjesteparkering tas ut av gatetun og flyttes til kjeller under bygg. (Enst.)"*

Foreslagsstiller, TUAS, uttaler: *"Gjesteparkering i gatetun er godkjent i gjeldende bebyggelsesplan. Det vurderes som uakseptabelt at store næringsarealer og leiligheter ikke beholder parkering i samsvar med godkjent plan".* Arkitekten mener besøkparkering bidrar til å skape mer liv i gaten og økt byliv.

Gatetun som reguleringsformål inneholder lekegater, atkomster og parkering på oppmerkede plasser. Det brukes for boliggater uten gjennomgangstrafikk der gata skal være et areal til bruk for beboerne til uteopphold, lek etc. I dette tilfellet sier planbestemmelsene at det skal utarbeides utomhusplan. Videre sier bestemmelsene at *"Parkering til boliger og arbeidsplasser skal innpasses under terreng i de enkelte byggeområdene.."* PBE forstår bestemmelsene slik at det er utomhusplanen som skal fastsette endelig utforming av arealene. I planbestemmelsene er gatetunene tillatt tatt med i beregningen av uteoppholdsarealet på 25 m2 som hver leilighet skal ha. Gatetunet skal være uteoppholdsareal. Det er derfor ikke riktig slik utbygger skriver at planen hjemler parkering. Plan- og bygningsetaten viser til BUS-vedtaket og mener gjesteparkering må tas høyde for ved dimensjonering og utforming av parkeringskjellerne.

Følgende er hentet fra plan- og bygningsetatens saksfremstilling til byutviklingsstyret 19.06.08 som bakgrunn for vedtaket som er fattet:

*...."Det er imidlertid viktig å påpeke at det i de regulerte parkeringskjellerne på Tangen ligger en overdekning i forhold til parkeringsvedtektenes krav. I revidering av kommunedelplan legges det opp til å ta inn maksimumskrav. Tangen står i fare for å få et trafikkproblem og dersom det legges opp til at kjellerkapasiteten nyttes fullt ut, og "overskuddet" leies ut, vil dette kunne få negative følger for kapasiteten på veinettet ut til området. Det er et mål å redusere antall arbeidsreiser. Parkering knyttet til ansatte i kontor og forretninger bør derfor reduseres. Gatetun skal være arealer som utformes og benyttes på de gåendes premisser. Fjerning av parkeringsplasser fra disse gaterommene ville være positivt både med hensyn på trygghet, visuelle kvaliteter og bruk av arealene til andre formål. "Overskuddet" i parkeringskjellerne kunne da isteden benyttes til offentlig gjesteparkering..."*

#### Barnehage på Tangen:

Spørsmålet om barnehagetomt på Tangen har vært en gjenganger siden Tangenområdet ble regulert i 2004 der bystyret vedtok: *"Bystyret ber administrasjonen innpasse mulighet for etablering av barnehage i reguleringsområdet. (34/19)".* I arbeidet med bebyggelsesplan for B2-3, B2-4 og B2-5 ble temaet problematisert, og i bestemmelsene er det hjemlet mulighet til å legge inn en barnehage i boligbebyggelsen. Barnehageformål er derimot ikke sikret med egen egnet barnehagetomt i planen. Kvartalene kan såles bygges ut kun til bolig. Utbygger har utarbeidet et skisseforslag til barnehage på tomt til Sørlandets sylinderservice (B1-4) ved siden av Tangen videregående. Denne tomten er regulert til bolig/forretning/kontor. Utbygger mener dette er den beste lokaliseringen. Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig dersom tre kvartaler nå brukes kun til bolig uten at barnehagetomt er endelig avklart, og at beslutningen skyves på. Da vil kun ytterste kvartal på Tangen, samt tomt til Sørlandets sylinderservice være aktuelle. Dersom planen tas opp til endring, må man i prosessen fatte et endelig vedtak om lokalisering av barnehagetomt på Tangen.

#### Eventuelt videre saksgang:

Det er i oversendelsen søkt om en mindre reguleringsendring, jfr. pbl § 12-14, 2.ledd. PBE vurderer endringene som mer omfattende enn hva som er "mindre reguleringsendringer" etter loven. Dette skal være endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. I dette tilfellet endres arealformål, bygg flyttes og forholdene for berørte naboer endres. Retningslinjene sier at endringer ikke kan behandles som "mindre endringer" dersom det foreligger naboprotester.

Dersom byutviklingsstyret finner at endringene er ønskelige må dette behandles som en vanlig detaljreguleringsprosess, jamfør pbl § 12-3 . Der inngår blant annet melding om oppstart av regulering, utleggelse til offentlig ettersyn av plan- og bygningssjefen på delegert

fullmakt, og politisk sluttbehandling. Forslagsstiller må utarbeide reviderte planbestemmelser og plankart med formål i tråd med ny plan- og bygningslov. I løpet av en slik prosess mener PBE at prosjektet må gjennomgå følgende endringer:

- Bygg tillates ikke trukket lenger frem mot bystranda i forhold til vedtatt plan.
- Utkraving over vei tillates ikke i et slikt omfang som vist. Dette forbeholdes terrasser og mindre utbygg for å komme ut på terrassene.
- Der bygg har sine oppholdsrom og uteplasser mot gate, må det etableres en smal overgangssone i form av avstand og/eller høydeforskjell.
- Det sikres etablering av felles takterrasser for å sikre tilstrekkelige solfylte uteoppholdsarealer for boligene i bakenforliggende bebyggelse.
- I prosessen må det fattes endelig vedtak om lokalisering av barnehagetomt på Tangen, og innregulering iverksettes.
- Byutviklingsstyrets vedtak av 19.06.08 om flytting av gjesteparkering i gatetun til kjeller må tas høyde for i planen.

### **Konklusjon:**

Løsningen har åpenbart positive sider. Enkelte av leilighetene får bedre kvaliteter, det skapes mer luft og lys inne i kvartalet og modulert/terrassert bebyggelse kan oppfattes lettere og lavere mot Bystranda, og i positiv forstand utgjøre en variasjon i forhold til lamellbebyggelsen i Tangens to første kvartaler. På den andre siden reduseres uterommene mot et av byens viktigste rekreasjonsarealer, bystranda med strandpromenade. Et viktig grep i Tangenplanen reduseres kvantitets- og kvalitetsmessig. Bygningene vil på det laveste være 3 etg. høye, og terrasseringen vil fra gateplan ikke oppfattes på samme måte som i fugleperspektiv eller fjernvirkning. Plan- og bygningsetaten mener derfor at plassering av bygg, og avstanden mellom dem, er viktigere enn terrasseringen i forhold bebyggelsens virkning på det offentlige rom. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er godtgjort at ny løsning samlet sett er bedre enn gjeldende bebyggelsesplan.

Naboprotesten viser at endringen har konsekvenser for berørte naboer. Leiligheter i naboblokka taper utsikt som følge av endringen. Leiligheter er solgt med gjeldende bebyggelsesplan som forutsetning. Protesten synliggjør viktigheten av at planer er forutsigbare for boligkjøpere. Ved å endre nylig vedtatte planer faller forutsigbarheten for naboer og berørte bort.

Samlet sett mener plan- og bygningsetaten at planen ikke bør endres, og at vedtatt bebyggelsesplan følgelig må legges til grunn for det videre arbeidet.

Eirik Martens Svensen, 15.11.10

## **Punkt 301/10: Kvartal 7, områdeplan - planprogram**

### **Bilag**

Planprogram

Framdriftsavtale og arbeidsdelingskontrakt, foreløpig

Varslingsuttalelser

Dato: 16.11.10  
Saksnr.: 200601039-30  
Arkivkode O: PLAN: 1043  
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

### Kvartal 7 –områdeplan med KU, godkjenning av planprogram.



Oversiktskart planområde



Ortofotoplanområde

#### **Samandrag:**

Byutviklingsstyret godkjente planprogram for kvartal 7 i møte 17.08.06, sak 262/06. Oppdragsgivar utarbeida ingen plan.

Nå vil ny oppdragsgivar, eit selskap i Thongruppen, i gang. Byggeønsket er som før, hotell og forretning på den delen av kvartalet som i dag er Mega daglegvarebutikk med tilhøyrande parkeringsplass. Konsulentar er Hille Mellbye Arkitekter as, Oslo.

Føreliggande planprogram bygger på det første, men er oppdatert i høve til dagens situasjon. Viktigaste tema blir bygningshøgde / uteopphaldsmiljø og tilkomst til parkering.

Oppstart av planarbeidet er varsla som detaljplan for heile kvartal 7. Plan- og bygningsetaten har i samråd med Hille Mellbye Arkitekter as avklart at planen bør omdefineras til områdeplan på grunn av avvik frå gjeldande kommunedelplan.

Avtalt arbeidsdeling er at Hille Mellbye Arkitekter as gjer plan- og utredningsarbeidet i samråd med plan- og bygningsetaten, medan plan- og bygningsetaten står for gjennomføring av møter under planprosessen i samråd med konsulenten.

Rammer for planarbeidet er planprogrammet og framdriftsavtale / arbeidsdelingskontrakt. Arbeidet skal skje i dialog med revisjon av kommunedelplan for Kvadraturen.

Plan- og bygningsetaten råar til at planprogram datert 02.06.10 og sist revidert 16.11.10, blir lagt til grunn for områdeplan for Kvartal 7.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret godkjenner planprogram for kvartal 7, plan nr 1043, datert 02.06.10 og sist revidert 16.11.10

Gunnar Stavrum  
plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland  
saksbehandlar

Trykte vedlegg:

1. Planprogram sist revidert 16.11.10
2. Oppsummering av innspel til planarbeidet og høyringsuttalingar til planprogrammet.
3. Framdriftsavtale / arbeidsdelingskontrakt (uferdig)

## Bakgrunn for saka

Thongruppen har kjøpt forbrukarsamvirket sin eigedom i kvartalet og danna selskapet Vestre Strandgate 36 ANS. Kontaktperson er Øystein Trøseid. Vestre Strandgate 36 ANS har engasjert konsulentane Hille Mellbye Arkitekter AS.

## Saksbehandling

### Planprogram for Kvartal 7

Hille Mellbye Arkitekter AS har meldt oppstart av planarbeidet som detaljplan. Melding om oppstart vedlagt høyringsutkast til planprogram var ute til offentlig ettersyn i perioden 03.06.10 – 09.08.10. Det er kome inn i alt 8 merknader til planprogrammet og melding om oppstart:

08.06.10 Kr.sand kommune, Helse- og sosialsektoren, Samfunnsmedisinsk enhet

08.06.10 Agder Energi, nett

15.06.10 Jernbaneverket

21.06.10 Vest-Agder fylkeskommune, Plan og miljø

28.06.10 Sameiet Haanesgården

12.07.10 Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

23.07.10 Statens Vegvesen

09.08.10 Aberdeen på vegne av Markens gt. 39-41 og Kristian IV's gt. 12-16

Referat av uttalingane følgjer i vedlegg.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Plantype

Tiltakshavar, konsulent og plan- og bygningsetaten er einige om å omdefinere plantypen frå detaljplan til områdeplan på grunn av avvik frå kommunedelplanen, særleg med omsyn til bygningshøgde. Endringa i plantype betyr også endring frå privat plan til kommunal plan. Planutarbeidinga vil nå skje i nær kontakt med arbeidet med revisjon av kommunedelplanen.

### Formål

Hotell og forretning er logiske funksjonar i kvartalet. Utfordringa blir å sikre at desse funksjonane blir innretta slik at dei er eit positivt bidrag til miljøet i gata.

Ei annan utfordring blir å skape gode vilkår for bustadene i kvartalet og eventuelle nye bustader.

Byutviklingsstyrets påminning i vedtak 17.08.06 er innarbeida i planprogrammet:

*Byutviklingsstyret understreker viktigheten av kvalitet i utomhusareal og offentlig rom. (Enst). Dette må følges opp og sikres i reguleringsplan og bestemmelser. (Enst)*

### Tilkomst

Tilkomst med bil, buss, vareleveranse og renovasjon er ei utfordring på grunn av omkringingande gater. Vestre Strandgate og Henrik Wergelands gate er kollektivgater. Vestre Strandgate er i tillegg innfartsåre til byen og skal ha gode vilkår for mjuke trafikantar. Gata har midtdelar. I aust grensar kvartalet til gågata Markens. Ein nærliggande tanke er art kvartalet må få tilkomst via Euroterminalen.

Gangtunnel under Vestre Strandgate, regulert i plan for Euroterminalen, frå parkeringskjellar til kvartal 7 / Kristian 4. gate, skal innarbeidast i planen.

### Konklusjon

Planprogrammet datert 02.06.10 og sist revidert 16.11.10er klart for godkjenning.

16.11.10

Ålaug Rosseland  
saksbehandlar

# **Punkt 302/10: Ormliveien 21, 99/23 søknad om fradeling av 3 boligtomter**

## **Bilag**

Søknad om fradeling 99/23



Dato: 21.10.2010  
Saksnr.: 200908238-7  
Arkivkode O: GNBN: 99,23  
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
18.11.2010

## Ormliveien 21, 99/23 søknad om fradeling av 3 boligtomter

### Sammendrag:

Det er søkt om fradeling av 3 boligtomter fra gnr. 99, bnr. 23, Ormliveien 21.

Gnr. 99, bnr. 23 er en landbrukseiendom som omfattes av delingsforbudet i jordlovens § 12. En fradeling vil redusere eiendommens avkastningsevne noe. Hensyn til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket ved en fradeling av 3 boligtomter i et aktivt landbruksområde og hensynet til plansituasjon; uregulert LNF-område med spesielle jordbruksinteresser, bør i vektlegges. Etablering av nye tomter i LNF-områder er ikke i samsvar med kommuneplanen og innebærer at det åpnes opp for en oppstyking og fragmentering av jordbruksområdene i kommunen. Det generelt et stort byggepress i kommunens LNF-områder og det finnes isolert sett mange attraktive tomter i kulturlandskapet. En tillatelse til fradeling vil kunne føre til presedens.

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens §12 anbefales ikke en tillatelse til fradeling av 3 boligtomter fra gnr. 99, bnr. 23.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir i medhold av jordlovens § 12 ikke tillatelse til fradeling av 3 boligtomter fra gnr. 99, bnr. 23.

Svein Ole Breland  
Parksjef

Ann Elin Teksdal  
Landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Søknad om fradeling

### Bagrunn for saken;

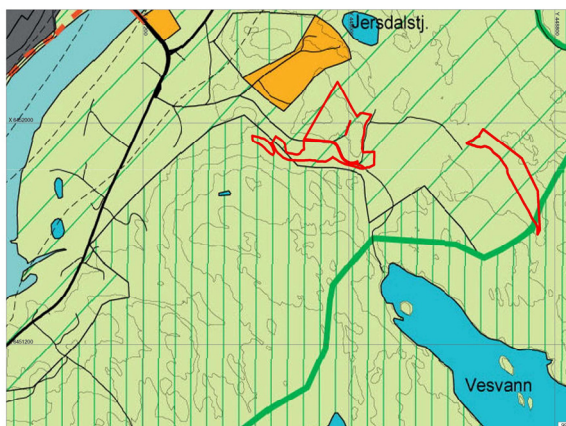
Det er på vegne av Marie Tvedt m/familie søkt om fradeling av 3 boligtomter fra gnr. 99, bnr. 23.



### Eiendomsopplysninger;

Eiendommen ligger på Ve, den er uregulert og angitt om LNF-område med spesielle jordbruksinteresser i gjeldene kommuneplan.

99/23 består av ca 81 daa. Hvor 16 daa er fulldyrka, 57 daa produktiv skog og 8 daa annet areal. Bygningsmassen er våningshus og driftsbygning. Jorda blir i dag drevet ved bortleie. Eiendommens kårbolig er tidligere fradelt.



Bison Pictometry 2007

## **Saksbehandling;**

Kommunen har fra 01.01.04 delegert fullmakt til å avgjøre søknader om deling i henhold til jordlovens § 12, jf. delegasjonsbestemmelser gitt av Landbruksdepartementet 08.12.2003.

## **Lovgrunnlaget;**

Jordloven av 12. mai 1995.

Jordloven har til formål å legge til rette slik at jordviddene i landet med fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har sitt yrke i landbruket.

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

I jordlovens § 12 gis et generelt forbud mot deling av jord som er benyttet til, eller som kan bli benyttet til jordbruk eller skogbruk. Departementet kan gi samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller om delingen er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelser skal det tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som ligger til grunn for arealbruken etter Plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet. Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av jordlovens to vilkår er oppfylt. Deling det ikke er gitt samtykke til kan ikke lovlig gjennomføres.

## **Vurdering;**

Jordloven av 12. mai 1995 gjelder i området og for eiendommen.

Det foreligger i ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen.

Ve er et av kommunens største og beste jordbruksområder hvor det produseres jordbær, korn og grovfôr. Det drives også en rideskole og oppstalling av hester i området.

Ett av punktene i jordlovens § 12 er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i fremtiden. Kortsiktige gevinster, for eksempel ved salg av tomter skal det ses bort fra. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. I dette tilfelle er det en "skråning" som ligger ved et jorde. Fradeling av dette areal vil ha liten betydning for eiendommens avkastningsevne, men arealet er en del av eiendommen ressursgrunnlag og en del av kulturlandskapet i området.

Selv om ett av vilkårene for deling er oppfylt, har søkeren ikke krav på delingssamtykke. Det skal ved søknad om fradeling også tas hensyn til drifts- og miljømessige ulemper en fradeling vil få for eiendommen som deles og ulemper landbruket i området kan bli påført. De fradelte tomtene vil bli liggende tett opptil gårdens driftsbygning. Fradeling og bebyggelse av området vil derfor kunne ha drifts- og miljømessige ulemper for gården. Fradelte tomter vil kunne påføres ulemper i form av støy, lukt og støv etc fra landbruksdriften i området. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksdriften. Husdyrbønder i kommunen opplever det til tider som vanskelig å få spredd husdyrgjødselen til optimal tid for plantene samtidig som de skal ta hensyn til de som bor i umiddelbar nærhet til jordene.

Det skal også tas hensyn til planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven. Området er i gjeldene kommuneplan avsatt som LNF-område med spesielle jordbruksinteresser. Etablering av nye tomter i slike områder innebærer at det åpnes for en oppstyking og fragmentering av større sammenhengende jordbruksområder noe som ikke kan anses i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan.

Det er adgang til å nekte fradeling for å hindre tilfeldig fradeling og infiltrasjon i landbruksområder. Kommunens LNF-områder er stadig under press fra utbyggingsformål. Dersom det også i fremtiden også skal kunne drives landbruk i kommunen og kommunens kulturlandskap i varetas gjennom landbruksdrift er det svært viktig at de produktive jordbruksområdene med randsoner ikke blir fragmentert og nedbygd.

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens §12 finner en ikke å kunne samtykke til fradeling av 3 boligtomter fra gnr. 99, bnr. 23 som omsøkt.

## **Punkt 303/10: Mæbøveien 31 - klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav**

### **Bilag**

VS Saksfremlegg Mæbøveien 31

Vedlegg 5 - Klage fra Viste datert 11.10.2010, 14.10.2010 og 01.11.2010

Vedlegg 4 - Klage fra Ole Pedersen mottatt 27.10.2010

Vedlegg 3 - Klage (tillegg) fra Ingegjerd Roland mottatt 27.10.2010

Vedlegg 2 - Klage fra Ingegjerd Roland og Ole Pedersen datert 12.10.2010

Vedlegg 1 - Saksprotokoll 16.09.2010



Dato: 03.11.2010  
Saksnr.: 201002387-26  
Arkivkode O: GNBN: 1,280  
Saksbehandler: Lise Grundeland

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
18.11.2010

## Mæbøveien 31 - klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav

Saken gjelder klage på byutviklingsstyrets vedtak av 16.09.2010 vedr. dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt fra eiendommen 1/280 Mæbøveien 31.

Plan- og bygningsetaten avsto søknad om dispensasjon fra plankrav i vedtak datert 28.06.2010. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Byutviklingsstyret behandlet saken i møte 16.09.2010, og ga dispensasjon som omsøkt. Som begrunnelse for dispensasjon vises det til at området er velegnet til fortetting, og er i kommunedelplanen satt av til eksisterende byggeområder for boliger. Tiltaket vil ikke virke begrensende for allmennhetens tilgjengelighet, og har videre ingen negative konsekvenser for miljø, sikkerhet eller helse.

Vedtaket er påklaget av Ingegjerd Roland, Ole Pedersen og Jostein Viste. Klagen går på tap av utsikt og sol samt at trafikkforholdene ikke er gode. I tillegg stilles det spørsmålsteget ved at det dispenseres fra plankrav.

Saken dreier seg om hvorvidt naboenes tap av utsikt og sol, samt trafikkforholdene på stedet vil være av en sånn karakter at byutviklingsstyrets vedtak bør endres.

Plan- og bygningsetaten finner ikke at naboenes klager har ført frem.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 16.09.2010. Klagen fra Ingegjerd Roland datert 12.10.2010 og 27.10.2010 tas ikke til følge. Klagen fra Ole Pedersen datert 12.10.2010 og 27.10.2010 tas ikke til følge. Klagen fra Jostein Viste datert 11.10.2010, 14.10.2010 og 01.11.2010 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Lise Grundeland  
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Byutviklingsstyrets vedtak av 16.09.2010
2. Klage datert 12.10.2010 fra Ingegjerd Roland og Ole Pedersen
3. Klage datert 27.10.2010 fra Ingegjerd Roland
4. Klage datert 27.10.2010 fra Ole Pedersen
5. Klage datert 11.10.2010, 14.10.2010 og 01.11.2010 fra Jostein Viste

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN  
Oversiktskart 1:10000



**Søknaden**

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra boligeiendommen 1/280, Mæbøveien 31, til boligformål. Arealet som fradeles er oppgitt til ca. 700 m<sup>2</sup>.

Planlagt atkomst er fra privat vei, Bånefjell, gjennom ny avkjørsel.

Vann- og avløp tilknyttes offentlig anlegg.



Ingegjerd Roland, 1/132: Klagen går ut på at det bør fradeles annen del av eiendommen 1/280 for å gi minst mulig ulemper for naboene. I tillegg anføres at høyden på nytt hus ikke må bli høyere enn huset på eiendommen 1/644. Videre fremholdes at det med tiden vil bli stor trafikk i krysset Mæbøveien/Bånefjell. Det er allerede stor trafikk og uoversiktlig utkjørsel fra Bånefjell 3 (1/132).

Ole Pedersen 1/309: Klagen går ut på at det bør fradeles annen del av eiendommen 1/280 for å gi minst mulig ulemper for naboene. I tillegg anføres at høyden på nytt hus ikke må bli høyere enn huset på eiendommen 1/644. Videre vises det til at de trafikkmessige forholdene i krysset Mæbøveien og Bånefjellveien er så store at farlige situasjoner oppstår nesten daglig.

Jostein Viste, 1/644: Viste hadde sendt inn protest på delingssøknaden i forbindelse med nabovarsel. Denne protesten ble ansett å gjelde utforming og plassering av huset, og ble derfor ikke behandlet i plan- og bygningsetatens vedtak av 28.06.2010. Ved en feil ble vedtaket ikke sendt som kopi til Viste. De har imidlertid nå benyttet klageretten på byutviklingsstyrets vedtak av 16.09.2010. I klagen anføres at tiltakshaver kunne fradelt annen del av sin eiendom som ikke ville berørt deres (Viste) eiendom. Videre anføres at omsøkt fradeling vil gi liten mulighet til tilpasse plassering av hus og garasje. Disse forholdene må derfor vurderes i delesaken. Viste mener de vil miste sol på morgen/formiddag på grunn av ny tomt med bebyggelse. De har liten tomt med lite ettermiddagssol. I tillegg vil det bli innsyn fra ny tomt til deres. Det bemerkes også at tiltaket vil påvirke deres trivsel, og derfor kan sies å ha konsekvenser for helse.

Det vises til klagen i sin helhet.

#### **Tilsvar til klagen**

Tiltakshaver ønsker ikke å kommentere klagen.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Plan- og bygningsetaten var på befaring på stedet med de berørte parter 01.11.2010.

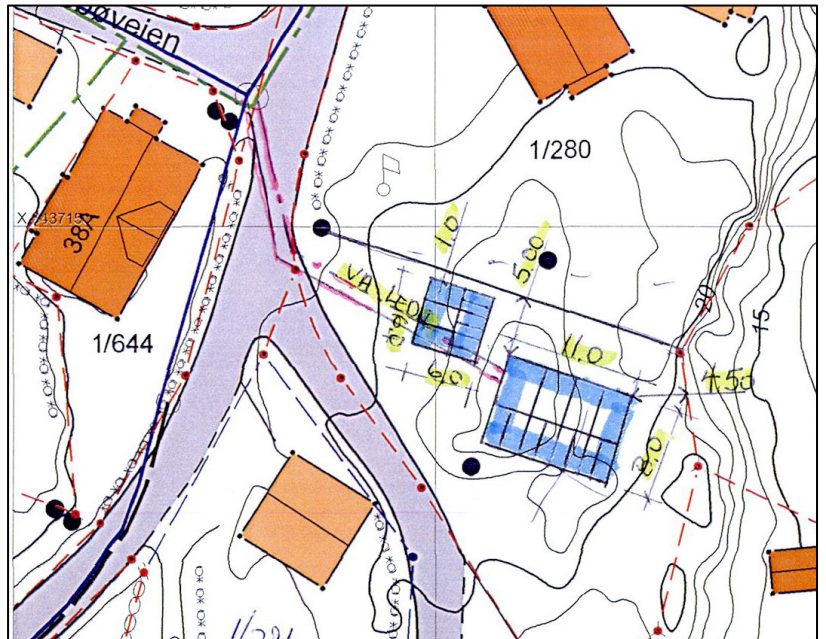
Fartsgrensen på Mæbøveien er 30 km/t. Krysset Mæbøveien - Bånefjellveien fremstår som oversiktlig. Bånefjellveien er regulert helt ut til krysset med Mæbøveien i bebyggelsesplan GNR. 1, BNR. 6 mfl Bånefjell. Det er i denne planen lagt inn siktelinjer for krysset.

Flere av protestene har bemerket at det finnes andre alternative områder å fradele. Plan- og bygningsetaten tar ikke stilling til dette. Tiltakshaver har søkt om å fradele den sydlige delen av sin eiendom, og det er det denne saken dreier seg om.

Eiendommen som ønskes fradelt ligger noe høyere enn eiendommen til Viste. Det anses som sannsynlig at huset på denne eiendommen blir liggende noe høyere enn Vistes hus. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at eier av 1/132 Ingegjerd Roland vil bli vesentlig berørt av omsøkt fradeling med tanke på innsyn og sjenanse. Huset til Roland ligger syd-øst for omsøkt tomt, og en del lavere i terrenget.

Plan- og bygningsetaten er enig med Viste i at omsøkt eiendom gir begrensede muligheter for å endre plassering av hus på grunn av tomtens utforming og avstandskrav til nabogrenser. Nøyaktig plassering, høyder og utforming avklares imidlertid ikke før i en eventuell byggesak.

Avstanden fra Vistes eiendomsgrense til illustrert plassering av hus på omsøkt eiendom vil være omtrent 25 meter. Vistes eiendom er liten. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at man ønsker å beholde så mye sol som mulig. Plan- og bygningsetaten finner likevel ikke at Vistes tap av sol ved oppføring av eventuell bolig på omsøkt tomt vil være vesentlig. På befaringsdagen, 01.11.2010, hadde solen passert garasje på eiendommen 1/291 kl. 1000 sett fra sydligste hjørne på Vistes hus.



Illustrert plassering av hus

Heller ikke når det gjelder innsyn finner plan- og bygningsetaten at Viste vil bli vesentlig berørt av et eventuelt hus på omsøkt eiendom. Huset vil sannsynligvis bli liggende noe høyere enn Vistes hus. Avstanden tilsier imidlertid at grad av innsyn ikke vil være vesentligere enn man må forvente i tettbygd strøk.

I praksis skal det særdeles mye til for at naboer i tettbygde strøk blir hørt med klage over utsiktsforringelse. Plan- og bygningsetaten finner ikke at utsiktstapet Ole Pedersen vil få ved en eventuell bolig på omsøkt fradelt tomt vil være vesentlig. Det vil heller ikke kunne sies å være mer enn man må forvente i tettbygd strøk.

Plan- og bygningsetaten finner ikke at naboer har kommet med anførsler som ikke har vært vurdert tidligere eller som har betydning for saken. Klagen tas ikke til følge.

**Punkt 304/10: Linerlebakken 18, gnr. 14, bnr. 230, - klage på avslag om dispensasjon for ny bolig**

**Bilag**

Klage



Dato: 27.10.2010  
Saknr.: 200814114-24  
Arkivkode O: GNBN: 14,230

Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
18.11.2010

## Linerlebakken 18, gnr. 14, bnr. 230, - klage på avslag om dispensasjon for ny bolig

### Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av 1 parsell fra ei bebygd boligtomt på Linerlebakken 18. Parsellen skal bebygges med en ny bolig.  
Før fradeling har eiendommen iflg. kommunens GAB register et areal på 1798 m<sup>2</sup>.  
Det foreligger protest fra nabo.

Saken har tidligere vært behandlet av Byutviklingsstyret som klagesak, der klagen fra søker over avslag ikke ble tatt til følge (7-2 vedtak). Saken ble oversendt til Fylkesmannen som opphevet kommunens vedtak. Begrunnelsen var at det kanskje var flere eiendommer som eventuelt kunne egne seg for tilsvarende tiltak og behov for å se et større område under ett. Det var også tvil om det var foretatt en konkret og reell vurdering og klagers anførsler om behov for plan.

Plan- og bygningsetaten behandlet saken administrativt på nytt etter som etter som saken ble ansett som politisk avklart. Det ble gitt avslag og vedtaket ble igjen påklaget av søker. Klagen ble begrunnet med at klagesaken ble fremskyndet og at søker derfor ikke fikk anledning til et avtalt møte med leder av Byutviklingsstyret.

Klagen ble oversendt Fylkesmannen som i sin tilbakemelding viser til pbl. av 1985, § 15, femte ledd ber om at saken fremmes for Byutviklingsstyret.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til sakens vurdering og tar ikke klagen til følge. Det foreligger ikke nye momenter i klagen som endrer vedtak i sak 200814114-16, dat. 11.03.2010.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygnings sjef

Øyvind Fiskaa  
Saksbehandler

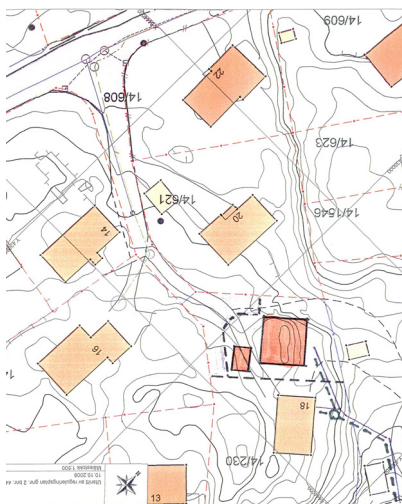
Trykte vedlegg:  
Klage

Utrykte vedlegg:  
Sakens øvrige dokumenter

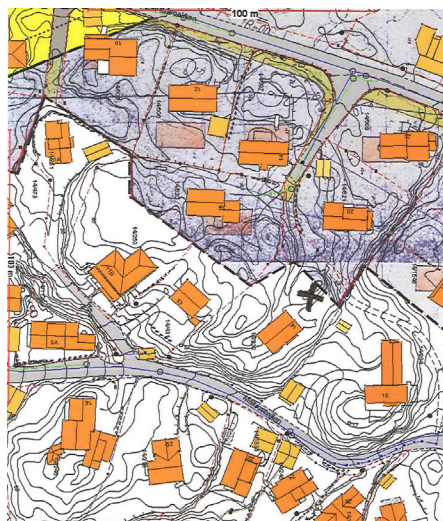
## Bakgrunn for saken :



Oversiktskart. Pilen midt på bildet viser plasseringen



Situasjonsplan



Reguleringsplan (krysset viser bygningens plassering)

### Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av 1 parsell fra ei bebygd boligtomt på Linerlebakken 18. Parsellen skal bebygges med 1 bolig.

Eiendommen har iflg. kommunens GAB register et areal på 1798 m<sup>2</sup>.

Søknaden er journalført mottatt den 28.10.2008. I henhold til overgangsbestemmelsene til plandelen gjelder derfor reglene for dispensasjonssøknader fra før 01.07.2009.

### Gjeldende plangrunnlag:

Størstedelen av omsøkte parsell ligger i et område som er uregulert. I kommuneplanen er dette området betegnet som "bebygd område", der det iflg. utfyllende bestemmelser er et plankrav.

Den resterende del av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Slettheia (gnr. 14, bnr. 1), stadfestet 30.06.1965. Det regulerte området er på planen vist med rød begrensingslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen.

### Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan. Som "særlige grunner" oppgis av ansvarlig søker:

Område er utbygd.

- En reg. plan vil ikke klargjøre noe mer enn det vedlagte kartet viser.
- Ingen allmenne interesser på eiendommen.
- Nærme skole og lekearealer.

- Ikke til hinder for et event. framtidig planarbeid for området.
- Berører ikke Vågsbygdveien.
- Kort veg til offentlige transportmidler.
- Tilkobling til offentlig nett.
- Oppgraderer veien til kom. standard for bedre brøyting og søppeltømming.

#### **Protester/bemerkninger:**

Det foreligger protest fra naboen Kai Johansen i Linerlebakken 20, som begrunner sin klage med følgende:

1. *"Søknaden innebærer så vidt jeg forstår ikke bare en ren fradeling av tomt, men også en dispensasjon om omregulering av deler av tomten (noe som ikke kommer frem i nabovarslet). Boligfeltet er karakterisert ved en jevnt fordelt bebyggelse på middels store tomter og en ny bolig mellom Linerlebakken 18 og 20 vil fremstå som et fremmedelement i boligfeltet. Reguleringsplanen sikrer at boligfeltet beholder sin nåværende karakter.*
2. *Utvikling av veiforbindelsen til Linerlebakken 18 (økt trafikk, bredere vei, sнопlass) vil påvirke boforholdene for linerlebakken 20 i negativ retning, ettersom denne forbindelsen ligger tett opp til både lekearealer og utearealer.*
3. *For tilgrensende bebyggelsesområde med gårdsnummer 14 og bruksnummer 1 er minsteavstand til nabogrense for plassering av bebyggelse satt til 5 m (Plan 149). Dersom det skulle gis en dispensasjon for en tomtedeling bør det vurderes om denne minsteavstanden også skal gjelde for et eventuelt nybygg."*

#### **Søkers kommentar til protester:**

1. *"Vi har sjekket tomtestørrelsene i området og de varierer fra 542 kvadratmeter til 2913 kvadratmeter. Vi har en tomt på 1798 kvadratmeter og kan ikke se at det vil virke som et fremmedelement i boligfeltet om vi fradeler en tomt og bygger et hus i samme stil som øvrig bebyggelse.*
2. *Veien går i dag langs grensa til Linerlebakken 20 så det vil ikke bli noe forandring på dette. At vi opparbeider en sнопlass på vår eiendom vil bare øke sikkerheten i område. Det er jo tryggere og kjøre forbi tomten/ lekearealet til linerlebakken 20 enn å rygge. Det er i dag 4 hus som bruker samme stikkvei som Linerlebakken 20 og om det blir en bolig vil endringen på trafikkmengden bli marginal.*

#### **Sakens bakgrunn:**

Saken ble behandlet administrativt den 09.03.2009, der søknaden ble avslått med henvisning til at det ikke forelå overvekt av "særlige grunner" for å gi dispensasjon for en slik fortetning som eventuelt må sees på i større reguleringsammenheng. Videre i vurderingen ble det også vist til at en reguleringsplan vil kunne avklare krav til uteareal, plass for biloppstilling, trafikkikker avkjørsel, lekeplass, generell infrastruktur, krav til fortau etc. Området fremstår som om intensjonen i planen er fulgt og preges av åpenhet og lys/luft. En mindre del av parsellen inngår i reguleringsplan for Slettheia der den er regulert til boligformål, men denne er ikke godkjent som egen boligtomt og kan ikke tas til inntekt for økt utnytting.

Vedtaket ble påklaget av søker Per Løland og Terje Kvarsten i brev mottatt 15.04.2009, der de i sin helhet anfører følgende:

*"Vi søkte om dispensasjon fra plankravet for fradeling av ny tomt fra egen tomt. Eksisterende boligtomt er på 1,8 daa. I vår søknad av 28.10.08, viser vi til de "særlige grunner" som vi mener foreligger for at en dispensasjon kan bli innvilget.*

*I vår klage viser vi til vår søknad, men vil gjerne presisere at det ikke er snakk om noe utsiktstap for naboer. I tillegg mener vi at en større reguleringsplan ikke ville gjort noen endringer for dette nabolaget, så som infrastruktur, da det her gjelder 4 boliger i en stikkvei. En bedre og sikrere vei av stikkveien til disse 4 boligene, vil vi gjøre av egen interesse, som vist på situasjonskartet.*

*Vi håper med dette at Byutviklingsstyret finner at det foreligger en overvekt av grunner for at dispensasjon kan bli gitt, og at fradeling av en boligtomt kan godkjennes."*

Saken ble fremmet for Byutviklingsstyret som ikke tok klagen til følge og opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak av 09.03.2009.

I vurderingen for å ikke ta klagen til følge var følgende anført:

- Størstedelen av omsøkte parsell ligger i et område som er uregulert. I kommuneplanen er dette området betegnet som "bebygd område", der det iflg. utfyllende bestemmelser på plankartet er et plankrav.
- En del av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Slettheia (gnr. 14, bnr. 1), stadfestet 30.06.1965. Det regulerte området er på planen vist med rød begrensninglinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen.
- Tiltaket er derfor i strid med både kommuneplan og reguleringsplan. Hvorvidt en reguleringsplan og en delvis endring av reguleringsplan vil resultere i at omsøkte eiendom kan bebygges med en bolig som omsøkt er usikkert. Det bør uansett være en viss forutsigbarhet i forhold til naboer som han har bosatt seg i området med tanke på hva som kan bygges ut på en eiendom som delvis omfattes av en godkjent reguleringsplan og der den resterende del av eiendommen har et plankrav.

Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Vest- Agder som i sitt vedtak av 04.12.2009, opphevet plan- og bygningsseksjonens vedtak av 09.03.2009, jf. Byutviklingsstyrets vedtak av 28.05.2009.

Begrunnelsen for å oppheve vedtaket var bl.a. følgende:

- "Fylkesmannen vil bemerke at det synes å være flere eiendommer i området hvor det kan ligge til rette for fradeling, og konsekvenshensyn og behov for å se området under ett i en større sammenheng vil kunne være et relevant moment mot dispensasjon. Dette forhold er ikke berørt i kommunens saksfremstilling."
- Kommunens begrunnelse for avslaget etterlater tvil om man har foretatt en konkret og reell vurdering av dispensasjonssøknaden med utgangspunkt i de faktiske forholdene på eiendommen. Som nevnt kreves det at plan- og bygningsmyndighetene på en uttømmende måte løfter frem og vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i denne konkrete saken. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert om hensynene bak plankravet blir skadelidende. Herunder synes det ikke tatt stilling til klagers anførsler om behov for plan i dette tilfellet. Det har stor betydning for utfallet av dispensasjonsvurderingen om de nevnte hensyn blir skadelidende  
Idet kommunens begrunnelse etterlater tvil om kommunen har foretatt en slik konkret og reell vurdering av dispensasjonssøknaden som pbl. § 7 krever, foreligger det tilblivelsesmangel i form av mangel ved kommunens skjønnsutøvelse. Ettersom kommunen har unnlatt å vurdere forhold av stor betydning for utfallet av dispensasjonssøknaden, er det grunn til å regne med at feilene kan ha virket bestemmende på innholdet i kommunens vedtak. Vedtaket må således oppheves som ugyldig. Det vises til fvl. § 34, siste ledd. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling."

I e-mail dat. 22.02.2010, fra ny eier av naboeiendommen Linerlebakken 20, skriver den nye eieren Trond Arve Tronstad at de støtter protesten fra tidligere eier og at de skal ta en vurdering på om de vil komme med ytterligere merknader.

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplan og reguleringsplan. Det kreves derfor dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 (1985) gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger "særlige grunner". Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må ligge innenfor rammen av loven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 (1985) er det søkt om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen med begrunnelse som tidligere referert i saken.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området gjennom regulering. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene.

Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. En reguleringsplan vil avklare hvor det kan

fortettes, krav til uteareal, plass for biloppstilling, trafiksikker avkjørsel, lekeplass, generell infrastruktur, krav til fortau osv.

Selv om det i søknaden er vist til en del momenter som er viktige mht. dispensasjon så foreligger det ikke en overvekt av "særlige grunner" for å gi dispensasjon. Dette bl.a. på grunn av tomtas nåværende utnyttelse, der eksisterende bolig er plassert slik at det er vanskelig å finne plasseringsmuligheter og utforming av ny bolig innenfor lovens minstekrav til avstander. Naboer som har protester har utvilsomt et poeng i at boligfeltet er karakterisert ved en jevnt fordelt bebyggelse på middels store tomter og at en ny bolig vil vær uheldig. Tomta går delvis inn på regulert område og det er derfor viktig at reguleringsplanen blir fulgt slik at bebyggelsen beholder sin nåværende karakter. Det skal være en viss forutsigbarhet om hva som skal kunne tillates av en ny bebyggelse.

Område innenfor det regulerte område består av relativt store tomter og kuperte områder som er bevokst med vegetasjon. Bebyggelsen er plassert i et gjennomtenkt mønster med tanke på byggehøyder, utnyttingsgrad og eksisterende terrengmessige forhold.

Etter som det også kan finnes tilsvarende arealer andre steder i området vil en dispensasjon i dette tilfellet åpne opp for at også andre eiendommer kan bebygges med flere boliger og at områdets karakter endres.

Byggepresset for nye boliger i nærliggende område kan dokumenteres ved at det foreligger andre saker som er til behandling, og en dispensasjon i dette tilfellet vil kunne være uheldig med tanke på presedens.

Selv om eiendommen topografisk, geografisk og i forhold til tilknytning til vei og ledningsnett skulle fremstå som egnet for den omsøkte fortetting så er dette ikke tilstrekkelig for å gi dispensasjon på det omsøkte stedet.

Kristiansand kommune er for en fortetting av eksisterende sentrumsnære boligområder, men da iht. en helhetlig plan og en bit- for bit utbygging må unngås. Derfor er det i kommuneplanen et generelt plankrav i de uregulerte boligområdene. I en helhetlig plan vil man kunne sikre kvaliteten av et bo område. Det bør likevel nevnes at store deler av nærliggende områder allerede er regulert og at det ikke er behov for ny regulering av disse områdene, men det må eventuelt være å regulere de uregulerte områdene.

Saken har vært tatt opp i en tverrfaglig Geografisk gruppe i kommunen som er negativ til å gi dispensasjon med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

Klagesaken har vært behandlet i Byutviklingsstyret som ikke fant å gi dispensasjon i klagesaken, så den er også politisk avklart.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av "særlige grunner" for å gi dispensasjon for fradeling og oppføring av ny bolig på omsøkte sted.

### **Klagebehandling:**

Vedtak i sak 200814114-16, dat. 11.03.2010. er påklaget av Bråvannskleiva 4 AS, v /Terje Kvarstein i brev mottatt 23.03.2010.

I klagen anføres følgende:

*"Vi vil med dette klage på kommunens vedtak av 11.03.10.*

*Vi ønsker at klagesaken blir oversendt til Byutviklingsstyret på nytt.*

*Tirsdagen før saken skulle behandlingen i Byutviklingsstyret hadde vi avtalt møte med Grete Kvelland Skaara for å legge frem vår sak. Dagen før møte fikk vi tilsendt avslag på anken i posten.*

*Det viste seg at behandlingen av saken var framskyndt med 14 dager uten at vi var blitt varslet om det.*

*I god tid før saken ble behandlet i Byutviklingsstyret hadde vi fått datoen som saken skulle behandles av Øyvind Fiskaa. Han visste også at vi hadde planer om å prate med politikerne før saken skulle behandles.*

*Av denne grunn håper vi at dere kan sende over saken til Byutviklingsstyret på nytt.  
Håper på et raskt og positivt svar.”*

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Klagen er mottatt 23.03.2010 og går på vedtak fattet 11.03.2010, der saken ble behandlet administrativt på nytt etter at Fylkesmannen hadde opphevet kommunens vedtak.

Klagen er rettidig innkommet.

Klagens innhold går på saksprosedyren i tidligere klagesak som ble fremmet for Byutvilingsstyret den 28.05.2009.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som tilsier at vedtak i sak 200814114-16, dat. 11.03.2010 må endres.

**Punkt 305/10: MEIERITOMTA - 150/1169 mfl - NAV BYGG -  
ENDRINGSSØKNAD FASADEUTFORMING**



Dato: 15.11.2010  
Saksnr.: 200903881-73  
Arkivkode O: GNBN: 150,372

Saksbehandler: Anne Lise Berland

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## MEIERITOMTA - 150/1169 mfl – NAV BYGG – ENDRINGSSØKNAD FASADEUTFORMING

### **Sammendrag:**

Søknad om endring av Nav-byggets fasade ble mottatt 29.10.2010.  
Endringen består i at glasspartiene ikke utføres med silketrykk/innvendig film godkjent i rammetillatelsen av 16.09.2009.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og godkjenner fasadeendringen.  
Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å utforme endringstillatelsen.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Anne Lise Berland  
Saksbehandler

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### Søknaden

Søknad om endring av fasadeuttrykk for NAV-bygget ble mottatt 29.10.2010.

### Gjeldende regulering:

Reguleringsplan nr 1151 for kvartal 21 - Meieritomta. Godkjent 18.06.2008. Formål kontor/forretning/offentlig byggeområde.

### Endringssøknad, arkitektens beskrivelse:

#### Endringen:

"Forslag til endring er, at facadepartier utført i glas på 1. og 5. etage, samt i inngangsparti mod Gyldenløvesgate ikke utføres med silketrykk/indvendig film i facaden, men får lov til at fremstå med klare enkelhet som nu kan besiktiges på stedet. Se venligst medsendte bilde af d. 26.10.2010."



Rammetillatelse 16.09.2009



Vedlegg til endringssøknad 29.10.2010

#### Bakgrunn for endringen:

"Den vesentligste årsag til at vi ønsker at ændre glasfacaderne er, at vi nu kan se huset som det er i dag, fremstår med stor klarhet og dignitet i sit uttryk i forhold til vores tidligere forslag.

Vi mener, det at tilføre facaderne endnu et element vil være forstyrrende for den ro som huset uttrykker på nuværende tidspunkt og endvidere vil den afskærmende faktor være af sekundær betydning, da det er blevet vedtaget at der udføres indvendige screens mod solindfald og uønsket innsigt.

Det har endvidere vist sig, at den først forudsatte solafskærmende effekt vi troede ornamentikken på vinduerne ville have, ikke har den store betydning i følge ingeniørens beregninger.

Endelig er vi blevet advaret om det at dække vinduerne fuldt ud med film kan være problematisk og at vinduerne af den årsag kan ødelegges."

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Den omsøkte endringen medfører at bygget fremstår endret i forhold til det opprinnelige godkjente fasadeuttrykket. Silketrykket på glasspartiene ga bygget et særpreg, men den planlagte innvendige montering av skjerming vil redusere effekten av de delvis transparente glasspartiene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret godkjenner endringen.

## **Punkt 306/10: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010**

### **Bilag**

Endring Årekjerret 01-11-2010

Klage fra Vikhals-Sannes

RP1079

plankart endret etter vedtak

1 DETALJPLANEN\_2011\_A0\_V01

Vedtatt plan med illustrasjon av endring - 05.11.10

RB1079

Forslag til endrede bestemmelser - Sildeneset - 07-11-10

Statens vegvesen\_20101105\_090438

Utsnitt av vedtatt plan - 13.05.2009

Saksprotokoll 29-09-2009

Saksfremlegg-off ettersyn

Beskrivelse 29-09-10 m ROS og 3D

PLANBESTEMMELSER\_VESTAS\_V02

Mindre endring av reguleringsplan for Rv 456 Kolsdalen - Hannevikdalen, vedtatt 13.05.2009. Vedtak.

RB867

Utsnitt vedtatt plan

Endring RB - Årekjerret 01-11-2010

dltmp71.DOC

dltmp67.DOC

Hoveddokument

Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sildeneset.

Reguleringsplan for Paulen 2/8 - mindre endring - Årekjerret. Varsel

Dalaneveien 47, 49 og 51, del av IN2 - Detaljregulering. Offentlig ettersyn.



Dato: 16.12.2010  
Saksnr.: 201000024-36  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

## Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010

- 270/10 GNR. 9 BNR. 192, Andøyveien 53, Plan- og bygningssjefens avslga på søknad inklusiv søknad om dispensasjon om oppføring av påbygg er påklaget. Fylkesmannens skriv 08.11.2010. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 271/10 Mindre endring av reguleringsplan for Rv 456 – Rolsdalen – Hannevikdalen vedtatt 13.05.2009. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 05.11.2010. Trykt vedlegg.
- 272/10 Forslag til detaljregulering for Dalaneveien 47, 49 og 51, del av IN2/Plannr. 1255. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 05.11.2010. Trykt vedlegg.
- 273/10 Varsel om igangsetting av detaljert reguleringsplan av Randesund Planteskole på Hånes. Skriv fra Sivilarkitekt Jared McFazdean datert 09.11.10.
- 274/10 Forslag til endring av reguleringsplan – Setesdalsveien 24 a – Frobusdalen. Skriv fra Amtedal & Hansen Arkitektkontor datert 08.11.10.
- 275/10 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 8 m.fl. Paulen, Flekkerøy vedtatt 30.05.2007. Plan- og bygningssjefens skriv 28.10.2010. Trykt vedlegg.
- 276/10 GNR. 116 BNR. 132, Grostølveien 65. Byutviklingsstyrets avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannens skriv 28.10.2010. Fylkesmannen opphever byutviklingsstyrets vedtak. Trykt vedlegg.
- 277/10 Ægirsvei 14 – klage på vedtak om forlenget dispensasjon for 15 midlertidige boligbrakker. Plan- og bygningssjefens skriv 05.11.2010

- 278/10 Ægirsvei 14 – klage på samtykke til 20 nye midlertidige boligbrakker. Plan- og bygningssjefens skriv 05.11.2010. Trykt vedlegg.
- 279/10 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sildeneset, G/Bnr. 1/81, 94 m.fl., Flekkerøy, vedtatt 14.05.2008. Plan- og bygningssjefens skriv 15.11.2010. Trykt vedlegg.
- 280/10 Klage – planer for Lundeeiendommene i Kvartal 16. Skriv fra Tore Vikhals og May-Janne Sannes datert 13.11.2010. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Punkt 307/10: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010**

## **Bilag**

Referatsaker



Dato: 17.11.2010  
Saksnr.: 201000026-36  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
02.12.2010

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 02.12.2010

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær