

REFERAT By- og stedsudviklingsudvalget d. 20-04-2023

Mødedato Torsdag d. 20. april 2023 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023.....	11
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2022.....	13
1418E1 Kvartal 57 østre del, endring av reguleringsplan - offentlig ettesyn.....	15
Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon.....	17
67E3 Mindre reguleringsendring, Møllevannsheia II, Eventyrveien 40 - vedtak.....	26
Fruens allé 18 - 9/36, Dispensasjon for fradeling av boligtomt.....	28
1577 Detaljregulering, Oddernes tun - sluttbehandling.....	43
Ekstramøter i by- og stedsutviklingsutvalget i september 2023.....	70
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023.....	72

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 2023000017-36: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 20.04.2023



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 20.04.2023
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 73/23 - 81/23
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.00
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (Uavh)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (PP)
Viggo Lütcherath (KRF) for

Forfall:

Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Helge Eiken, Barn og unges representant

Befaringer:

Sak 75/23 – 78/23 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Årsrapporten for by- og stedsutvikling v/Byutviklingsdirektøren

73/23 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 30.3.2023.
(Enst)

74/23 Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2022
(ark.nr. 2020069273)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2022, til orientering.
(Enst)

75/23 1418E1 Kvartal 57 østre del, endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020101752)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger forslag til endring av detaljregulering for Kvartal 57, østre del med plankart sist datert 28.02.2023 og bestemmelser sist datert 23.03.2023 ut til offentlig ettersyn.
(Enst)

76/23 Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon
(ark.nr. 2022022249)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.

Det gis tillatelse til oppføring av brygge (ettergodkjenning) etter pbl. § 20-4. Det er vurdert at det ikke foreligger krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 fordi bryggen er innregulert, og er et inntegnet tiltak i plankart som anses for å være «annen byggegrense» etter § 1-8 tredje ledd. Følgelig kreves det ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.
(Enst)

77/23 67E3 Mindre reguleringsendring, Møllevannsheia II, Eventyrveien 40 - vedtak
(ark.nr. 2021012944)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Møllevannsheia II med plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 01.02.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Møllevannsheia II med plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 01.02.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd med følgende endring:

1. Mønehøyden i felt BFS1 må senkes med en etasje på plankartet og bestemmelser må endres iht. til ny høyde.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling første ledd enstemmig vedtatt.
Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 10 mot 1 stemme (MDG)

78/23 Fruens allé 18 - 9/36, Dispensasjon for fradeling av boligtomt
(ark.nr. 2022029926)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven («pbl») § 19-2 dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd og regulerte tomtegrenser, på de vilkår som er nevnt i saksfremstillingen.
(9/2)

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV)

79/23 1577 Detaljregulering, Oddernes tun - sluttbehandling
(ark.nr. 2020032680)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Planen vedtas med følgende endringer:
 - 1.1. Det tillates maksimum 108 boenheter i BB1
 - 1.2. Det tillates maksimum 12 boenheter i BB2
2. Bestemmelser 1.1.12 endres til:
 1. Det tillates ikke etablert private parkeringsplasser for BB1
 2. Det tillates 4 p-plasser for bildeordning og tjenestebiler (f.eks. vaktmester) for BB1
 3. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for BB2
 4. Det tillates etablert 4 HC-plasser, 6 gjesteparkeringsplasser felles for BB1 og BB2
 5. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Øvrig kjellerareal skal benyttes til sykkelparkering med lademuligheter, boder og felles servicefunksjoner (som felleskjøkken, hobbyrom, treningsareal) for beboerne.

(6/5)

Før igangsettelsestillatelse skal tiltakshaver sette opp rystelsesmålere i nabobygg på tilstøtende tomter.

(Enst)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Bystyret vedtar detaljregulering for Oddernes tun med plankart sist datert 16.03.2022 og bestemmelser sist datert 16.03.2022 Med følgende endringer:
 - a. Antall boenheter reduseres fra 91 til 80. Bestemmelsen i punkt 1.1.1 endres slik:
Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 80 boenheter.
Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 68 leiligheter av varierende størrelse.
Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 12 leiligheter av varierende størrelse.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

Venstre fremmet følgende forslag:

«Reguleringsbestemmelsens pkt. 1.1.12 Sykkelparkering:

Neste siste setning endres til:

Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet skal være overbygd.»

AP, MDG, SP og Venstre fremmet følgende fellesforslag:

1. «Planen vedtas med følgende endringer:
 - 1.1. Det tillates maksimum 108 boenheter i BB1
 - 1.2. Det tillates maksimum 12 boenheter i BB2
2. Bestemmelser 1.1.12 endres til:
 1. Det tillates ikke etablert private parkeringsplasser for BB1
 2. Det tillates 4 p-plasser for bildeleordning og tjenestebiler (f.eks. vaktmester) for BB1
 3. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for BB2
 4. Det tillates etablert 4 HC-plasser, 6 gjesteparkeringsplasser felles for BB1 og BB2
 5. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Øvrig kjellerareal skal benyttes til sykkelparkering med lademuligheter, boder og felles servicefunksjoner (som felleskjøkken, hobbyrom, treningsareal) for beboerne.»

By- og stedsutviklingsutvalget fremmet følgende forslag:

«Før igangsettelsestillatelse skal tiltakshaver sette opp rystelsesmålere i nabobygg på tilstøtende tomter.»

Høyre, Uavh, PP, KRF og FRP fremmet følgende fellesforslag:

- a. «Antall boenheter settes til maksimalt 91. Bestemmelsen i punkt 1.1.1 endres slik:
Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 91 boenheter.
Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 74 leiligheter av varierende størrelse.
Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 17 leiligheter av varierende størrelse.»

Voteringer:

AP, MDG, SP og Venstres fellesforslag vedtatt 6 mot 5 stemmer (FRP/H/KRF/PP/UAVH).

By- og stedsutviklingsutvalgets forslag enstemmig vedtatt.

De andre forslagene ble ikke votert over.

80/23 Ekstramøter i by- og stedsutviklingsutvalget i september 2023 (ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner ekstramøtene for 2023.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner ekstramøtene for 2023.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og stedsutviklingsutvalget godkjenner ekstramøte 14.9.23.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG)

81/23 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst)

Eventuelt

Punkt 73/23: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 30.03



Dato 29. mars 2023
Saksnr.: 2023000017-30
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.04.2023

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 30.3.2023.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 74/23: Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2022

Bilag

By- og stedsutvikling (1)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020069273
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.04.2023	74/23

ÅRSRAPPORT FOR OMRÅDET BY- OG STEDSUTVIKLING 2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.04.2023 SAK 74/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2022, til orientering.
(Enst)

21.04.2023

Punkt 75/23: 1418E1 Kvartal 57 østre del, endring av reguleringsplan - offentlig ettesyn

Bilag

- 1 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - plankart - 28.02.2023
- 2 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - bestemmelser med endringer - 23.03.2023
- 3 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - planbeskrivelse - 03.03.2023
- 4 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - illustrasjoner - 03.03.2023
- 5 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - ROS-sjekkliste 30.08.2022
- 6 Kvartal 57 Østre del - reguleringsendring - overvannsnotat
- 7 Kvartal 57 Østre del - innspill til oppstart av reguleringsendring 2021
- 8 Lekeplass i Tresse, delområde revisjon 3 - 08.12.2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020101752
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.04.2023	75/23

1418E1 KVARTAL 57 ØSTRE DEL, ENDRING AV REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTESYN

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.04.2023
SAK 75/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger forslag til endring av detaljregulering for Kvartal 57, østre del med plankart sist datert 28.02.2023 og bestemmelser sist datert 23.03.2023 ut til offentlig ettersyn.
(Enst)

21.04.2023

Punkt 76/23: Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon

Bilag

Vavikbakken 14 95/422/0/0, sjøbod - brygge - protest fra Åse Birgit Løvdal

501

Søknad uten ansvar

Dispensasjonssøknad

KARTTEGNING

504

C2 Vedlegg 1 til merknad

C2 Vedlegg 2 til merknad

C2 Vedlegg 3 til merknad

D1 Situasjonsplan

Vedleggsbrev søknad uten ansvar

Nytt vedl. Sameiet Kystveien 106

C4 Kommentar til merknader

E1 Plan og snitt

E2 Fasader



Dato 20. mars 2023
Saksnr.: BYGG-22/01923-11
Saksbehandler Dijana Bozic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
30.03.2023

Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon og tillatelse

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.

Det gis tillatelse til oppføring av brygge (ettergodkjenning) etter pbl. § 20-4. Det er vurdert at det ikke foreligger krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 fordi bryggen er innregulert, og er et inntegnet tiltak i plankart som anses for å være «annen byggegrense» etter § 1-8 tredje ledd. Følgelig kreves det ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Sammendrag

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod med tilhørende VA-løsning på eksisterende brygge. Tiltakshaver som eier eiendommen Vavikbakken 16 gnr. 95 bnr. 445, har bruksrett på naboeiendommens brygge tilhørende Vavikbakken 14 gnr. 95 bnr. 422, og det er på denne eiendommen at sjøbod ønskes oppført. Sjøboden er totalt BRA 15m² og er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming. Sjøboden ønskes oppført for å tilrettelegge for rekreasjon ved vannkanten, trygg lagring av maritimt utstyr og ellers en hensiktsmessig tilknytning til sjøen. Etter plan og bygningssjefens syn vil ikke tiltaket tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-8, men fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke som *klart større* enn ulempene. Det vises til at eiendommen allerede er godt utnyttet og bebygd med bolig, brygge, tilstrekkelig uteoppholdsareal, bod/badehus og sjøbod. Det er dermed ikke grunnlag for å gi omsøkt dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. pbl. § 1-8.

I sammenheng med søknad om oppføring av sjøbod, er det 28.11.2022 søkt om ettergodkjenning av eksisterende brygge på BRA ca. 50 m². Søker/tiltakshaver er hjemmelshaver av gnr. 95 bnr. 442. Bryggen er antageligvis oppført på 1980-tallet, men er aldri omsøkt eller godkjent. Bygningssmyndigheten har i sak 20/06030, brev datert 16.11.2020 gitt tilbakemelding om at «..brygga er regulert inn som eksisterende brygge, og har dermed fått reguleringsmessig forankring. Den er med andre ord i samsvar med reguleringsplanen, og en eventuell søknad ville måtte blitt godkjent». Etter plan- og bygningssjefens syn er bryggen inntegnet i plankartet og dermed i tråd med reguleringsplanen. Det vurderes at pbl. § 1-8 er hensyntatt ved innreguleringen, og videre er det ikke krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 dersom «annen byggegrense»

foreligger. Bryggen er inntegnet og fortolket som en byggegrense til sjø. Det kreves følgelig ikke dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. § 18-8 tredje ledd.

Venke Moe
Plan-og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Vavikbakken 14 95/422/0/0, sjøbod - brygge - protest fra Åse Birgit Løvdal
501.pdf
Søknad uten ansvar.pdf
Dispensasjonssøknad.pdf
KARTTEGNING
504.pdf
C2 Vedlegg 1 til merknad.pdf
C2 Vedlegg 2 til merknad.docx
C2 Vedlegg 3 til merknad.jpg
D1 Situasjonsplan.pdf
Vedleggsbrev søknad uten ansvar.pdf
Nytt vedl. Sameiet Kystveien 106.pdf
C4 Kommentar til merknader.pdf
E1 Plan og snitt.pdf
E2 Fasader.pdf

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Plankart/situasjonskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen. Plan-id 575, vedtatt 28.02.1990. Formål: bolig.

Eksisterende forhold

Eiendommen er ca. 1325 m² og er bebygd med blant annet en enebolig, brygge, bod/badehus og sjøbod. Eiendommen ligger på en halvøy bestående av eldre boliger samt noen større, moderne boliger med kraftig opparbeidede tomter og bryggeanlegg.



Bilde av eksisterende eiendom (Vavikbakken 14)



Oversiktsbilde av område

Søknad

Sjøbod

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod med tilhørende VA-løsning ble mottatt 24.06.2022. Tiltaket ble omprosjektert 19.12.2022 med den endring at sjøboden er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming. Søknaden er innsendt av tiltakshaver på naboeiendom 95/445. Tiltakshaver har bruksrett til eksisterende brygge på eiendom 95/422, og det er her sjøboden søkes oppført. Søknaden anses komplett 19.12.2022.

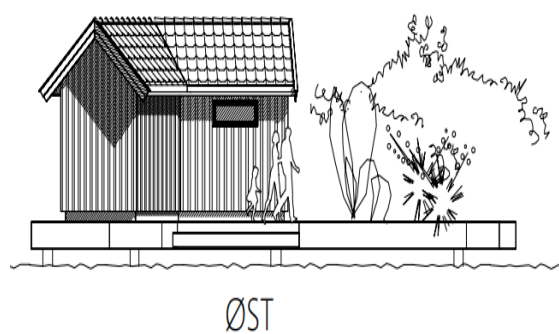
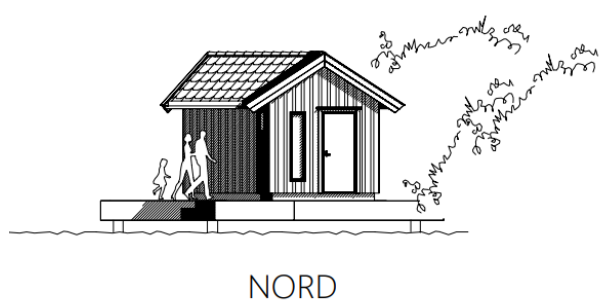
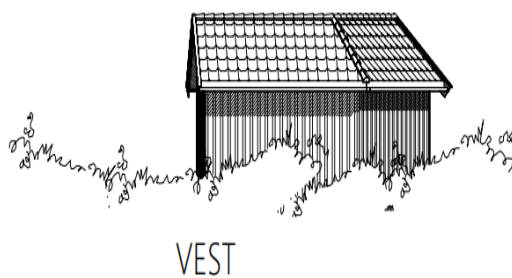
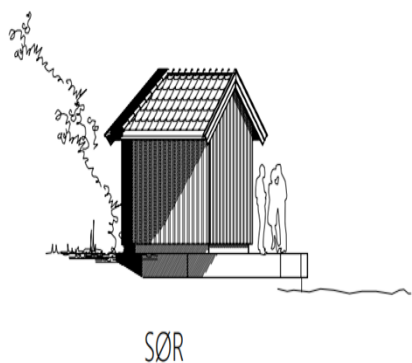
Brygge

I sammenheng med ovennevnte søknad, er det også søkt om ettergodkjenning av eksisterende brygge på eiendom 95/422. Bryggen er ca. 50 m² og ble oppført på 1980-tallet. Tiltakshaver er hjemmelshaver av eiendom 95/422. For ordens skyld bemerkes det at det også er opprettet egen sak vedrørende dette forholdet, se BYGG-22/03565, men at begge forhold/søknader behandles under ett nå av politisk utvalg. Søknaden anses komplett 28.11.2022.

Ansvarlig søker mener at tiltaket faller inn under pbl. 20-4. Det er ikke søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 da bryggen er inntegnet i originalt plankart, og anses for å ha en juridisk bindende virkning og tilfredsstiller kravet om byggegrense. Det kreves følgelig ikke dispensasjon fra byggeforbudet dersom «annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan...», slik som i denne saken, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

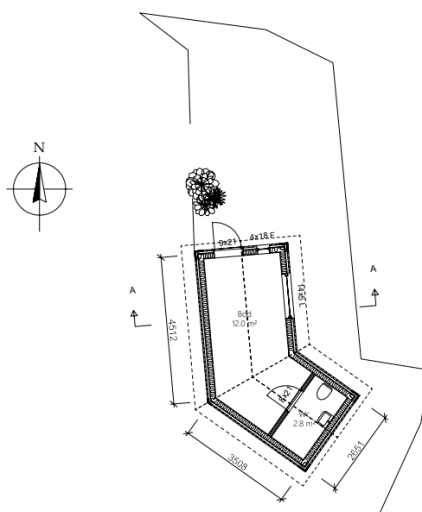
Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

Bilder



Fasadebilder av omsøkt sjøbod

PLAN



Arealberegninger i hen. NS 3960	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Hovedetasje	15.0	15.0
SUM:	15.0	15.0
BYA:	20.2	20.2

Omsøkt sjøbod



Bilde av eksisterende brygge

Utsnitt av situasjonskart brygge

Merknader/protester

Det foreligger merknader til søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av sjøbod og brygge. Merknadene er fra sameiet i Kystveien 106 gnr. 95 bnr. 42, bestående av Åse Løvdal, Pål M. Danielsen og Sigrun Bernander. Merknadene er blant annet som følger:

- Sjøboden søkes oppført på ei brygge som aldri har vært underlagt byggesaksbehandling og anses ulovlig oppført. Det bes om at dette forholdet avklares før det tas stilling til oppføring av sjøbod.
- Den samlede utnyttelsesgraden på eiendom 95/422 fremstår som urimelig høy i forhold til andre eiendommer og strøkets karakter.
- Sjøboden fremstår som ei hytte med bruk og opphold av en helt annen karakter enn nødvendig for båt feste/fortøyning. *Det gjøres oppmerksom på at denne merknaden ble gitt før omprosjektering av sjøboden ble gjort.*
- Brygge og sjøbod er til unødigg sjenanse for naboer, ferdsel og rimelig bruk og dermed i strid med det formålet som skal ivaretas av pbl. § 1-8. Blant annet vises det til konflikter knyttet til bruk av brygga og fortøyning som hindrer alminnelig ferdsel for andre båter.

Det vises til merknadene i sin helhet.

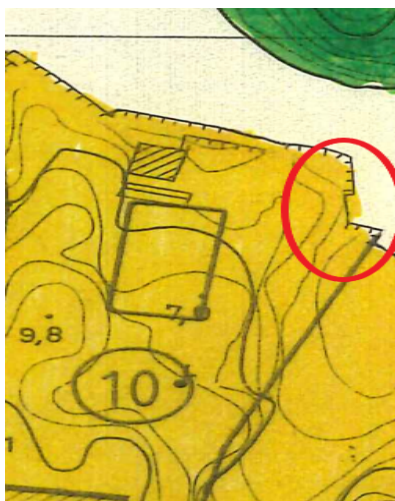
Plan og bygningssjefens vurdering av søknad om tillatelse til oppføring av brygge

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd fastsetter et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. I slike tilfeller kreves følgelig ikke dispensasjon fra byggeforbudet etter pbl. § 1-8 andre ledd, jf. § 19-2.

Plan og bygningssjefens vurdering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fidjekilen (plan 575) vedtatt i 1990 med formål boligbebyggelse. Eksisterende brygge på eiendommen ble sannsynligvis oppført på 1980-tallet og har aldri vært omsøkt eller godkjent. Det følger av originalt reguleringsplankart at omsøkt brygge er innregulert som eksisterende brygge. Det er naturlig å tolke dette dithen at omsøkt brygge derfor er i tråd med plan og har fått reguleringsmessig forankring.



Utsnitt av originalt plankart; inntegnet brygge markert

Når det gjelder dispensasjonsbehovet i denne saken, må det tas stilling til om reguleringsplanen har avvikende byggegrense etter pbl. § 1-8 tredje ledd. Praxis tilsier at byggegrensen mot sjø må være fastsatt på en klar og entydig måte. Videre er det lagt til grunn at brygger som er inntegnet på plankartet med juridisk bindende virkning vil kunne anses å tilfredsstille kravet om byggegrense¹.

I denne saken er bryggen tegnet inn på plankartet og det vurderes at det i dette tilfellet da er foretatt en konkret vurdering av plasseringen opp mot allmenne interesser, og heretter at pbl. § 1-8 er hensyntatt ved innreguleringen. Bryggen er inntegnet og fortolkes som en byggegrense til sjø. Det kreves følgelig ikke dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. § 18-8 tredje ledd.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at omsøkt brygge tillates godkjent etter pbl. § 20-4. Det foreligger ikke dispensasjonsbehov da bryggen er inntegnet i reguleringsplankartet og anses som en klar byggegrense.

Plan- og bygningssjefens vurdering av søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod

Dispensasjonsgrunnlaget

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en *klar overvekt* av hensyn som taler for dispensasjon.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon for oppføring av sjøbod

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet:

- Tiltaket berører ikke strandsoneinteresser i vesentlig grad
- Tiltaket bør anses som moderat, både mht. størrelse og arkitektur
- Tiltakshavers uteområder får en betydelig bedret funksjon og bruksverdi
- Tiltaket påvirker ikke områdets struktur eller forhold knyttet til sikt, sol etc.

¹ KMD, tolkningsuttalelser datert 21.03.2018 og 28.05.2019

- Det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser
- Tiltaket plasseres nært inntil en kolle slik at silhuett- og fjernvirkning minimeres
- Tiltaket medfører ingen ulemper av samfunnsmessig karakter som gjør seg gjeldende med vesentlig tyngde

Plan og bygningssjefens vurdering

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

Det vises til at sjøboden søkes oppført på en eiendom som er lokalisert i et område som har et relativt godt bebygget preg. Det dreier seg om et utbygd boligfelt tett opp mot sjøen, med lite karakter av helt uberørt natur. Området i sin helhet fremstår som kraftig privatisert. Tiltaket berører ikke uberørt strandlinje eller offentlig tur/friareal. Sjøboden søkes videre oppført på privat tomt, og ligger dermed ikke i et område som normalt benyttes til rekreasjon, friluftsliv og adkomstvei til sjøen av andre. Følgelig er det av naturlige årsaker kun hjemmelshaver (og andre med privatrettslig tillatelse) som benytter seg av området der sjøboden søkes plassert. Det er søkt å plassere sjøboden nært inntil en kolle for å minske silhuett- og fjernvirkning fra sjøen. Sjøboden vil være noe eksponert, men vil i liten grad bidra til å gi et økt inntrykk av bebygget preg og privatisering, i sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og forhold.

Det vurderes derfor at sjøboden ikke vil skape vesentlige ulemper for allmenn ferdsel eller allmenne hensyn. Det vurderes på denne bakgrunn at hensynene bak pbl § 1-8 ikke blir utfordret i en slik grad at de kan sies å bli *vesentlig tilsidesatt*.

Videre stilles det krav til at fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større* enn ulempene. Det vises her til at eiendommen er allerede godt utnyttet og bebygget med både enebolig, brygger, bod/badephus og sjøbod. Omsøkt sjøbod medfører ingen vesentlige fordeler til eiendommen, som ikke allerede eksisterer i dag; tiltaket vil ikke verken avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen. Ulempen ved å gi dispensasjon er økt utbygging i strandsonen, noe som fra lovgivers side er høyst uønsket. Bygningssmyndigheten vurderer derfor i denne saken at det ikke foreligger en *klar overvekt* av fordeler ved å innvilge dispensasjon for oppføring av sjøboden.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter pbl. § 19-2 foreligger ikke.

Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak:

Plan- og bygningssjefen råder by- og stedsutviklingsutvalget til å gi tillatelse til ettergodkjenning av omsøkt brygge etter pbl. § 20-4 grunnet reguleringsstatus. By- og stedsutviklingsutvalget rådes videre til å avslå søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod grunnet at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. De kumulative vilkårene for å gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Punkt 77/23: 67E3 Mindre reguleringsendring, Møllevannsheia II, Eventyrveien 40 - vedtak

Bilag

1. Endret plankart, sist datert 01.02.2023
2. Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 13.03.2023
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 16.11.1956
4. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 16.11.1956
5. Brev fra forslagsstiller, datert 13.10.2022
6. Samtlige høringsinnspill



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021012944
Saksbehandler Nina Malo

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.04.2023	77/23

67E3 MINDRE REGULERINGSENDRING, MØLLEVANNSSHEIA II, EVENTYRVEIEN 40 - VEDTAK

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.04.2023 SAK 77/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Møllevannsheia II med plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 01.02.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Møllevannsheia II med plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 01.02.2023, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd med følgende endring:

1. Mønehøyden i felt BFS1 må senkes med en etasje på plankartet og bestemmelser må endres iht. til ny høyde.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling første ledd enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 10 mot 1 stemme (MDG)

21.04.2023

Punkt 78/23: Fruens allé 18 - 9/36, Dispensasjon for fradeling av boligtomt

Bilag

1. Opprinnelig søknad med nabomerknader m.m
2. Mangelbrev 04.11.2022
3. Tilbakemelding mangelbrev
4. Nye saksdokumenter
5. Anmodning om uttalelse, Statsforvalteren i Agder
6. DOK-analyse
7. Tilbakemelding fra Ingeniørvesenet - behov for vilkår knyttet til opparbeidelse av fortau
8. Tilbakemelding fra Parkvesenet - ikke behov for oppgradering av lekeplasser



Dato 28. mars 2023
Saksnr.: DELE-22/02676-3
Saksbehandler Kamilla Gjersøe Bjørnaali
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.04.2023

Fruens allé 18 - 9/36, Dispensasjon for fradeling av boligtomt

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven («pbl») § 19-2 dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd og regulerte tomtegrenser, på de vilkår som er nevnt i saksfremstillingen.

Sammenheng

Søknaden gjelder fradeling av en ny boligtomt fra gnr. 9 bnr. 36, Fruens allé 18. Eiendommen som per dags dato har en tomtestørrelse på 4070,7 m², søkes delt i to boligtomter á ca 2035 m².

Fruens allé 18 er beliggende i strandsonen. Den omsøkte fradelingen er i strid med forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen, og er avhengig av dispensasjon fra nevnte forbud for å få tillatelse.

I gjeldende reguleringsplan for Fruens allé 18 er det innregulert tomtegrenser. Omsøkt fradeling er i strid med de regulerte tomtegrensene, og er avhengig av dispensasjon fra de reguleringsfastsatte tomtegrensene for å få tillatelse.

Den omsøkte fradeling går ut på at eiendommen som per dags dato har en tomtestørrelse på ca 4070 m², deles i to tomter på ca 2035 m². Tomtene vil få god størrelse, med store uteoppholdsarealer og tilstrekkelig areal for parkering.

Det har skjedd en rekke fradelinger/fortettinger siden gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 1952. Planens regulerte tomtegrenser er i stor grad fraveket. Etter hva Plan- og bygningssjefen er kjent med er Fruens allé 18 med sine 4070 m² den største boligtomten innenfor planområdet, og sannsynligvis den siste boligtomten i området som det er aktuelt å dele.

Søknaden gjelder fradeling/fortetting med en ny boligtomt i et område som allerede fremstår som sterkt privatisert og lite tilgjengelig for allmenheten. Hensynet til allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv anses derfor ikke for å gjøre seg gjeldende i særlig stor grad for de omsøkte arealene.

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt for både dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra sjøen i pbl § 1-8 andre ledd. Plan- og bygningssjefen anbefaler følgelig at de omsøkte dispensasjonen innvilges.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

1. Opprinnelig søknad med nabomerknader m.m.
2. Mangelbrev 04.11.2022
3. Tilbakemelding mangelbrev
4. Nye saksdokumenter
5. Anmodning om uttalelse, Statsforvalteren i Agder
6. DOK-analyse
7. Tilbakemelding fra Ingeniørvesenet – opparbeidelse av fortau
8. Tilbakemelding fra Parkvesenet – oppgradering av lekeplass

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Det søkes om fradeling av en parsell fra gnr. 9 bnr. 36



Gnr. 9 bnr. 36 er uthevet

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan 31 «Andøya», stadfestet 16.05.1952.

I reguleringsplanen er det inntegnet tomtegrenser. Omsøkt fradeling er i strid med de regulerte tomtegrensene og er dermed avhengig av dispensasjon fra nevnte forhold for å få tillatelse.

Eksisterende forhold

Gnr. 9 bnr. 36 er i dag bebygd med enebolig, sjøbod og brygge. Eiendommen har en tomtestørrelse på 4070,7 m².

Av dokumentanalysen fremgår det at muligheten for marin leire stort sett er fraværende på eiendommen. Flyfoto viser at det er fjell i dagen på eiendommen. Sannsynligheten for kvikkleire er dermed liten.

Søknaden

Det er søkt om fradeling av en parsell/ny boligtomt fra gnr. 9 bnr. 36, Fruens allé 18. Den omsøkte fradelingen forutsetter at eksisterende enebolig på gnr. 9 bnr. 36 rives, og erstattes med to eneboliger med frittliggende garasjer. Det er planlagt at eksisterende sjøbod og brygge beholdes, og at det oppføres en ny sjøbod med brygge på parsellen som søkes fradelt.

Søknaden ble mottatt 20.09.2022 og supplerende dokumentasjon ble mottatt 12.01.2023.

Det er opplyst at ny parsell tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Omsøkt parsell vil få adkomst fra kommunal vei, Fruens allé, jf. pbl. § 27-4. I vedtak datert 12.01.2023 har Ingeniørvesenet gitt avkjørselstillatelse for ny omsøkt parsell.

Omsøkt fradeling er vist i situasjonskartet under.



Planlagt bebyggelse og biloppstillingsplasser er illustrert i situasjonskartet. Adkomst for ny omsøkt boligtomt og eksisterende boligtomt er inntegnet. Rød stiplet linje viser 4m fra eksisterende og omsøkt tomtengrense.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt for Statsforvalteren i Agder for uttalelse. Plan- og bygningssjefen har ikke mottatt uttalelse fra Statsforvalter i saken innen 4-ukersfristen gitt i anmodningen, jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

I vedtak datert 12.01.2023 har Ingeniørvesenet gitt avkjørselstillatelse for ny omsøkt parsell. I tillatelsen ber Ingeniørvesenet om at det i en eventuell delingstillatelse blir stilt vilkår om opparbeidelse av fortau fra Andøyveien frem til Grønnehaven.

Parkvesenet har uttalt at det ikke er behov for å stille krav til oppgradering av sandlekeplass, og at det ikke eksisterer noen kvartalslekeplass i området å sette vilkår til.

Merknader/protester

Søknaden er nabovarslet i to omganger.

I den opprinnelige søknaden var det ikke søkt om dispensasjon fra regulerte tomtengrenser. Plan- og bygningssjefen gjorde søker oppmerksom på at det måtte søkes om dispensasjon fra de regulerte tomtengrensene og at dispensasjonssøknaden måtte nabovarsles. Søker har deretter nabovarslet dispensasjonssøknaden og innsendt komplett søknad.

Det har etter det opplyste innkommet merknader fra fire naboer. I det følgende oppsummeres nabomerknadene og søkers svar på merknadene. Fullstendige nabomerknader med svar fra søker foreligger elektronisk.

Merknad fra Robert Kristiansen, hjemmelshaver for Fruens allé 20A, gnr. 9 bnr. 492

Kristiansens merknad kan kort oppsummeres slik:

- Fruens allé 20A vil miste det meste av kveldssolen dersom det vedlagte forslaget for boliger på Fruens allé 18 godkjennes. Det er ønskelig at det gis konkrete høydebeskrivelser og at det utarbeides en sol- og skyggeanalyse for prosjektets betydning for Fruens allé 20A og 20B.
- Søknad om svømmebasseng er tidligere avslått for omkringliggende eiendommer. Svømmebasseng kan skape mye støy.

Søkers svar til Kristiansens merknad

Søkers kommentar til Kristiansens merknad kan oppsummeres slik:

- Nærværende sak gjelder fradeling, hvor det er utarbeidet illustrasjoner for å vise at de omsøkte boligtomtene egner seg for boligbebyggelse, og at krav til parkering, uteoppholdsareal med videre vil bli ivaretatt.
- Bebyggelse på parsellene er ikke omsøkt. Planlagt bebyggelse og plassering er ikke fastsatt, og er forhold som vil bli gjennomgått med blant annet naboer i fremtidig byggesak.

Plan- og bygningssjefens vurdering av Kristiansens merknad

Nærværende søknad gjelder fradeling av en ny boligtomt. I saker som gjelder fradeling av nye boligtomter, må søker godtgjøre at omsøkt boligtomt er egnet for bebyggelse, jf. pbl. § 26-1. Søknaden må følgelig inneholde illustrasjoner som viser tenkt/mulig husplassering med størrelse, slik at kommunen kan vurdere og ta stilling til om kravet i pbl. § 26-1 er oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 337.

I henhold til pbl. kapittel 27 er kommunen også forpliktet til å påse at eiendommer som fradeles med sikte på bebyggelse, sikres tilgang til vann, vei og avløp. I søknaden må det dermed beskrives og illustreres hvordan nevnte krav vil være oppfylt for ny omsøkt tomt og resterende del av gnr. 9 bnr. 36.

Videre må det i delesøknaden godtgjøres at krav i kommune(del)plan for Kristiansand til uteoppholdsareal og parkering med garasje vil være oppfylt for ny omsøkt tomt og resterende del av gnr. 9 bnr. 36, jf. planens §§ 7 c og 11 b og c.

Nærværende sak gjelder kun fradeling, og ikke bygging. Det tas følgelig ikke stilling til bebyggelse på tomtene i nærværende sak. De innsendte situasjonskartene anses kun for å være illustrerende hva gjelder bebyggelse og andre fysiske tiltak som er inntegnet i situasjonskartene. Dersom delingstillatelse gis, må det søkes særskilt om bebyggelse og øvrige fysiske tiltak på arealene. Slik søknad må nabovarsles.

Merknad fra Jan Børge Andersen, hjemmelshaver for Fruens allé 7A, gnr. 9 bnr. 57

Andersen har innsendt to nabomerknader i saken. Essensen i de to merknadene oppsummeres kort slik:

- Det er gjennomført tomtedelingen for Fruens allé 14, 16, 20 og 22, hvilket utgjør en negativ utvikling. Andersen oppgir at det var de store og romslige eiendomsforholdene med lav grad av fortetning som gjorde området attraktivt da Andersen flyttet til området i år 2000.
- Betydningen for de bakenforliggende eiendommen er ikke i tilstrekkelig grad vurdert i dispensasjonssøknaden.
- Kommunen bør sette som klar betingelse at nybygg oppføres i en etasje, med flatt tak slik som for Fruens allé 20A og 20B. Det bør forutsettes at ingen bygningsdel kommer høyere enn laveste bygningsdel på eksisterende bygningsmasse.
- Planlagt bebyggelse er ikke vist likt i innsendt terrengsnitt og 3D-modell. 3D-modellen vil erfaringsmessig være førende for konseptet som fremmes i en byggesøknad. Kommunen bør kreve at det vedlegges et terrengsnitt som viser bebyggelsen slik den er tegnet i 3D-modellen.
- Dispensasjonssøknaden bør avslås.
- Andersen har stilt seg spørrende til hvorfor Hildur Gerhardsen Berge står oppgitt som eier, når Atle Korsmo er tiltakshaver for søknaden.
- Trær på eiendommen fratar Fruens allé 7A stadig mer utsikt. Andersen ønsker en dialog angående fjerning av trær.

Søkers svar til Andersens merknad

I sitt svar til merknadene fra Andersen skriver søker at:

- Det er godkjent og gjennomført mange tomtedelingen i området nettopp fordi tomtene har vært store. I dag ville området med stor sannsynlighet blitt regulert med tettere bebyggelse. Fortettingen som har funnet sted burde ideelt sett være løst gjennom reguleringsplan. Det ble forsøkt påbegynt ny reguleringsplan for området i 2015, men planarbeidet ble besluttet stanset fra kommunens side.
- Siden 2015 har de fleste eiendommene fått godkjent dispensasjon for tomteinndeling. Fruens allé 18 synes å være den siste eiendommen der tomtedeling ikke har funnet sted.
- Søker har fått opplyst at Atle Korsmo er tiltakshaver for delesaken.
- Søknaden gjelder fradeling, med sikte på oppføring av to nye boliger. Boligene er ikke prosjektert, men det vil være naturlig å organisere bebyggelsen i syd-nord slik at gavlveggene henvender seg mot sjø og gate. Med forutsetning om at maksimal bebyggelse som svarer til mønehøyde for eksisterende bolig, kan vi ikke se at ny bebyggelse vil medføre negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse, hverken med tanke på sol og skygge, eller utsikt mot sjøen.

- En eventuell byggesøknad vil bli nabovarslet i henhold til gjeldende krav.

Plan- og bygningssjefens vurdering av Andersens merknad

Som for merknaden fra Kristiansen, gjentar Plan- og bygningssjefen at nærværende sak kun gjelder fradeling av en boligtomt, og at eventuell bebyggelse på tomten ikke vurderes i denne saken.

I delesaken er det derfor ikke relevant eller aktuelt å kreve innsendt tegninger eller modeller for bebyggelsen, eller gi føringen for eventuell bebyggelse på eiendommen utover å vise til reguleringsplanens bestemmelser om dette. Bebyggelse på eiendommene må nabovarsles og vurderes i en eventuell senere byggesak.

Fruens allé 18 er sannsynligvis den siste tomten innenfor planområdet hvor fradeling av ny boligtomt er aktuelt.

Pbl. § 21-2 sjette ledd jf. matrikkelloven § 9 første ledd angir hvem som kan søke om fradeling. Den klare hovedregelen er at hjemmelshaver for den aktuelle eiendommen må rekvirere fradelingen, jf. matrikkelloven § 9 første ledd bokstav a). I nærværende sak har søker innsendt fullmakt fra hjemmelshaver som gir rett til å søke om fradelingen.

Når det gjelder fjerning av trær er dette et privatrettslig spørsmål, som ikke angår delesaken.

Merknad fra Codex advokat Oslo AS, på vegne av Mathias og Maria-Louise Hallandvik Hennig-Olsen, hjemmelshavere for Fruens allé 16B, gnr. 9 bnr. 435

Merknaden fra Hallandvik Hennig-Olsen ved Codex Advokat Oslo AS oppsummeres kort slik:

- Vilkår for å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd er ikke oppfylt. Det er et uttalt politisk mål å begrense utbygging av strandsonen i Kristiansand, og det skal svært mye til for å få dispensasjon fra forbudet mot tiltak i strandsonen. Den tidligere lite restriktive holdningen til utbygging av området har blitt strammet inn. Det vises her til byggesak for Grønnehaven 10, gnr. 9 bnr. 38.
- Hensynet bak pbl. § 1-8 andre ledd vil bli vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Det er ikke tilstrekkelig å vise til at området allerede er privatisert. Videre vil anviste terrenginngrep utvilsomt stride med natur- og kulturmiljø, samt bevaring av landskapet.
- Planlagte terrenginngrep og plassering av ny brygge med båthus vil ødelegge alt av privatliv for Fruens allé 16B.
- Tiltaket burde vært omprosjektert slik at det ikke nødvendiggjør så betydelige terrenginngrep. Uavhengig av om det gis dispensasjon i delesaken, kan det ikke gis dispensasjon for de anviste betydelige terrenginngrepene. Ny bebyggelse må tilpasses til terrenget.
- Fradelingen vil også kunne være i strid med formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1.
- Den omsøkte fradelingen medfører ingen fordeler, utover at tiltakshaver får solgt ut en eiendom med bolig og dermed tjener gode penger. Dette utgjør en subjektiv fordel som ikke kan vektlegges.
- Fradelingen medfører en rekke ulemper, som forringelse av estetiske landskapskvaliteter og skadevirkninger på naturmangfoldet, herunder rådyrtråkk på eiendommen. Planlagte terrenginngrep vil videre medføre objektive ulemper for Fruens allé 16B, ved at strandlinjen blottlegges fullstendig.
- Dersom kommunen ønsker godkjenning av tiltak som er vesentlig i strid med lover eller planer gitt i medhold av lov, må de heller endre reguleringsbestemmelsene.
- Å gi dispensasjon i nærværende sak vil skape uønskede presedensvirkninger for fremtidige søknader om utbyggingstiltak i strandsonen.

- Vilkår for å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 1,2 og 4 vil ikke være oppfylt.

Søkers svar til Hallandvik Hennig-Olsens merknad

Til merknadene fra Hallandvik Hennig-Olsen skriver søker kort oppsummert at:

- Søker er enig i at tiltak i strandsonen skal vurderes strengt, og særlig ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Gjeldende reguleringsplan er fra 1952, hvor man ikke hadde samme tanker om strandsonen og allmenn tilgang samt arealutnyttelse. Dette har ledet til privatisering av eiendommene helt ned til strandkanten.
- Planlagt tiltak vil ikke medføre en ytterligere privatisering som vesentlig tilsidesetter hensynene som begrunner byggeforbudet i strandsonen. Allmennheten kan ikke gjøre fri bruk av området slik utbyggingen og utviklingen i praksis har utfoldet seg.
- Det ble i 2015 påbegynt reguleringsarbeider for de eiendommer i området som frem til da ikke var delt. Planarbeidet stoppet opp.
- Fruens allé 18 synes å være den siste eiendommen der tomtedeling enda ikke har funnet sted, men er aktuelt. Å gi dispensasjon i saken vil dermed ikke skape presedens for andre tiltak.
- Med de siste årenes behandlings- og vedtaksregime i tilsvarende fradelingsaker, vil alt annet enn godkjenning oppfattes som et klart brudd på likebehandlingsprinsippet. Foreliggende sak kan ikke oppfattes som en enkeltsak, da det er søkt, godkjent og foretatt tomtedeling av nær alle eiendommene i området.
- Saken for Grønnehaven gjelder flere mindre tiltak, herunder blant annet basseng. Kommunens avslag er påklaget til Statsforvalteren. Saken er ikke p.t. ferdigbehandlet hos Statsforvalteren.

Plan- og bygningssjefens vurdering av Hallandvik Hennig-Olsens merknad

Hallandvik Hennig-Olsens merknad angår i stor grad fysiske tiltak på eiendommen, som terrenginngrep og bebyggelse. Igjen presiserer Plan- og bygningssjefen at nærværende sak kun gjelder fradeling. Eventuelle terrenginngrep og bebyggelse på eiendommen vurderes følgelig ikke i denne saken. Fullstendige tegninger må innsendes og vurderes i en eventuell senere byggesak. Reguleringsplanens §§ 1,2 og 4 gjelder bebyggelse, og angår ikke delesaken.

Som tidligere presisert, er Fruens allé 18 sannsynligvis er den siste tomten innenfor planområdet hvor fradeling av ny boligtomt er aktuelt. Plan- og bygningssjefen kan derfor ikke se at det vil skape presedensvirkninger å gi dispensasjoner for fradeling av ny boligtomt i nærværende sak.

Hva gjelder merknadene knyttet til dispensasjonsvurderingen, vises det til vurderingen nedenfor.

Merknad fra Advokatfirmaet Kjær DA, på vegne av Arne Gunnar Holvik, hjemmelshaver for Fruens allé 20B, gnr. 9 bnr. 492

Merknaden fra Holvik oppsummeres kort slik:

- Det er ikke lagt opp til fortetting i gjeldende reguleringsplan. Holvik har innrettet seg etter gjeldende reguleringsplan for sitt nye nabolag.
- Vilkår for å innvilge de nabovarslede dispensasjonene er ikke oppfylt.
- Utvidelse av bryggen er i strid med kommune(del)plan for Kristiansand § 7 d.
- Boligene bør uansett trekkes tilbake i samme avstand til sjøen som eksisterende bolig.

- Dersom terrenget økes, slik at byggehøyden blir liggende over Holviks eiendom, vil dette gi ulemper knyttet til blant annet solforhold for Holviks eiendom.
- Det går et rådyrtråkk over eiendommen på fremsiden langs sjøen. Naturmangfoldet vil bli lidende ved så høy utnyttelse som anvist. De nabovarslede tiltak vil videre lede til betydelige naturinngrep ved blant annet sprenging.

Søkers kommentar til Holviks merknad

Søkers kommentar til merknaden fra Holvik oppsummeres kort slik:

- Nær alle eiendommene mot sjøsiden i Fruens allé og Grønnehaven er delt og fortettet med flere boliger. Fruens alle 18 er en av de siste eiendommene der dette enda ikke er gjennomført. Kommunens vedtakspraksis viser stor vilje til deling av store eiendommer for oppføring av ny, tilbaketrukket og dempet bebyggelse. Det vises til delesak for Fruens allé 20, og senere byggesak for nevnte adresse.
- Hjemmelshaver for Fruens allé 20 har nylig ervervet en bolig som er påført gjennom tilsvarende deling av stor eiendom for fortetting med flere boliger. Det fremstår dermed som underlig at Holvik har kjøpt seg inn i nabolaget med tanke på at dette skal forbli uforandret.
- Det er ikke gjennomført prosjektering av bebyggelse på eiendommen, og det kan derfor ikke kommenteres på påstander om heving av terreng, plassering eller byggehøyder ut over at maksimal byggehøyde ikke skal overskride møne på eksisterende bolig.

Plan- og bygningssjefens vurdering av Holviks merknad

Også merknaden fra Holvik angår i stor grad fysiske tiltak på eiendommen, som bebyggelse av boliger og terrenginngrep. Igjen bemerker Plan- og bygningssjefen at denne saken kun gjelder fradeling. Eventuell bebyggelse og eventuelle terrenginngrep på arealene vurderes følgelig ikke i nærværende sak.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Nødvendige dispensasjoner:

Omsøkt fradeling er i strid med forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd og er avhengig av dispensasjon fra forbudet for å få tillatelse.

Fradelingen er videre i strid med regulerte tomtegrenser for gnr. 9 bnr. 36, og er dermed også avhengig av dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd og regulerte tomtegrenser.

Som begrunnelse for søknaden om dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd skriver søker at:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det herved om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen. Områdets bebyggelse er etter eldre reguleringsplan bebygd nær sjøen. De fleste boligene med strandlinje i Fruens allé ligger langt nærmere sjøen enn planlagt plassering av nye boliger. Boligene får en tilbaketrukket plassering fra sjøen, tilsvarende nye boliger på naboeiendommen Fruens allé 20, og tilsvarende plassering som eksisterende bolig. Nye boliger ligger henholdsvis ca. 25 meter og ca. 30 meter fra sjøen. Dermed oppnår man en bygningsstruktur med grønn innramning mot sjøen, slik Parkvesenet har uttalt ønske om i tidligere uttalelse. Søknaden gjelder boligbebyggelse, ikke fritidsbebyggelse, i et allerede bebygd område. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med allmennhetens interesser da eiendommen allerede er privat.»

Søknaden om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser er begrunnet som følger:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det herved om dispensasjon fra reguleringsplanens plankart der regulerte eiendomsgrenser fremgår. Det er de senere årene gitt flere dispensasjoner fra dette forholdet i det aktuelle området. Endring av eiendomsgrenser og planlagt bebyggelse vil således inngå i en påbegynt utvikling og komplettere en etablert bygningsstruktur. Eiendommen er etter dagens forhold svært stor, og selv etter deling vil begge eiendommene være svært romslige med i overkant av ca. 2.000 m², og vil tilfredsstillende alle kommunale krav til uteoppholdsplass og parkering. Fremtidig boligbebyggelse, som tilpasses eksisterende terreng og orienteres med gavlvegger mot gate og sjø, vil videreføre områdets åpenhet og understreke eksisterende bebyggelsesstruktur med eneboliger på store tomter. Med dette som bakgrunn er vår oppfattelse at det eksisterer en klar overvekt av fordeler fremfor ulemper ved å innvilge dispensasjon»

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering – regulerte tomtegrenser:

Ved spørsmål om dispensasjon fra de regulerte tomtegrense skal gis, er problemstillingen om den omsøkte fradelingen medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn de regulerte tomtegrensene skal ivareta, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Dersom hensynene bak de regulerte tomtegrensene ikke blir «vesentlig» tilsidesatt, må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Dersom de to nevnte vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Hvorvidt omsøkt fradeling medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn de regulerte tomtegrensene skal ivareta.

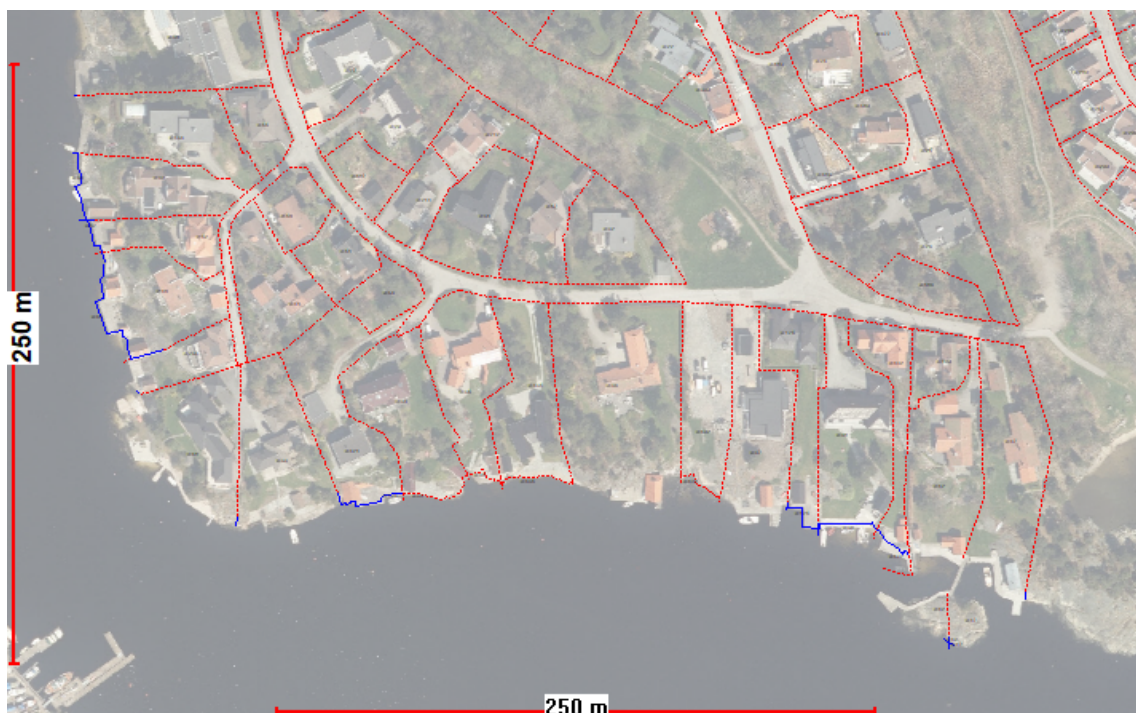
Bygningsmyndigheten må identifisere hvilke hensyn de regulerte tomtegrensene er ment å ivareta. Dersom disse hensynene fremdeles gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt sett ikke være anledning til å gi dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Regulerte tomtegrenser anvendes som et virkemiddel for å sikre at innregulerte tomter får store nok arealer, som tilstrekkelig uteoppholdsareal og tilstrekkelig parkeringsareal. Videre anvendes regulerte tomtegrenser som et virkemiddel for å sikre et enhetlig uttrykk i et område.

Omsøkt fradeling går ut på at eiendommen som per dags dato har en tomtestørrelse på ca 4070 m², deles i to tomter på ca 2035 m². Tomtene vil være av god størrelse, få store uteoppholdsarealer og tilstrekkelig areal for parkering.

De regulerte reguleringsgrensene er vist i reguleringskartet direkte under. Dagens situasjon, med någjeldende eiendomsgrenser er videre vist i situasjonskartet under.



Slik situasjonskartet viser, har det skjedd en rekke fradelinger/fortettinger i området siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1952. Planens regulerte tomtegrenser er altså i stor grad fraveket.

Naboer har kommentert at den omsøkte fradelingen heller bør vurderes gjennom en reguleringsendring. Som søker skriver, påbegynte kommunen i sin tid arbeid med ny reguleringsplan for hele eller deler av området. Planene ble imidlertid skrinlagt, og kommunen har derfor behandlet søknadene om dispensasjon fra planen enkeltvis.

Etter hva Plan- og bygningssjefen er kjent med, er Fruens allé 18 med sine 4070 m² den største boligtomten innenfor planområdet, og sannsynligvis den siste boligtomten i området som det er aktuelt å dele. Å gi dispensasjon for den omsøkte fradelingen anses for å være i samsvar med den utvikling av området som har funnet sted gjennom dispensasjoner.

Under henvisning til de ovennevnte momentene er det Plan- og bygningssjefens vurdering at den omsøkte fradelingen ikke medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn de regulerte tomtegrensene skal ivareta. Problemstillingen videre er dermed om fordelene ved å gi dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene er «klart større» enn ulempene.

Kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene, innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler som taler for å innvilge dispensasjonen, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Den omsøkte fradelingen medfører etter Plan- og bygningssjefens vurdering fordeler i form av at området fortettes med en ny og stor boligtomt. Fradelingen representerer dermed god arealutnyttelse.

Naboer har innvendt at fradelingen av en ny boligtomt vil medføre en rekke ulemper for omkringliggende eiendommer, som tap av solforhold, tap av privatliv grunnet terrenginngrep og tap av sjøutsikt. Til dette bemerker Plan- og bygningssjefen at det å gi delingstillatelse i nærværende sak ikke medfører rett til å bebygge arealene. Selve fradelingen medfører ingen rett til å gjøre fysiske endringer på arealene.

Bebyggelse på ny omsøkt parsell og resterende del av gnr. 9 bnr. 36 må vurderes særskilt i en eventuell senere byggesak. Naboer vil da få anledning til å inngi merknader knyttet til omsøkt bebyggelse og terrenginngrep. Søker bør følgelig hensynta naboers merknader knyttet til solforhold, utsikt til sjøen og privatliv i en eventuell senere byggesøknad.

Fradeling av en ny boligtomt vil til en viss grad øke belastningen på vei og lekeplass. Ingeniørvesenet har gitt tillatelse til etablering av ny avkjørsel for omsøkt parsell. Videre har Ingeniørvesenet bedt om at det i en eventuell delingstillatelse blir stilt vilkår om opparbeidelse av fortau fra Andøyveien frem til Grønnehaven. Trafikale forhold anses dermed for å være vurdert av Ingeniørvesenet.

Videre er det avklart med Parkvesenet at sandlekeplass ved Fruens allé 18 er oppgradert i henhold til kommunens normaler, slik at det ikke er nødvendig å stille vilkår om oppgradering av eksisterende lekeplass før byggetillatelse kan gis. Omsøkt fradeling vurderes dermed å utgjøre en mindre ulempe for vei og lekeplass.

Å gi dispensasjon i nærværende sak vil etter Plan- og bygningssjefens vurdering ikke skape nevneverdige presedensvirkninger. Dette ettersom området allerede er fortettet i stor grad i strid med de føringer, herunder tomtegrenser, som er gitt i reguleringsplanen.

Plan- og bygningssjefen vurderer etter dette at fordelene ved å gi dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger andre tungtveiende hensyn som taler mot å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd motsetningsvis. Det anbefales følgelig at dispensasjon fra de regulerte tomtegrensene innvilges.

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering – regulerte tomtegrenser:

Igjen er spørsmålet om den omsøkte fradelingen medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd skal ivareta. Dersom hensynet bak forbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene.

Det vises til dispensasjonsvurderingen over for en nærmere utbrodering av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd.

Hvorvidt fradelingen medfører en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd.

Hovedformålet med forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd er å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre skal forbudet hensynta naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.

Nærværende sak gjelder fradeling av en ny boligtomt, hvor strandlinjen allerede per dags dato er privat eid, og fremstår som privatisert. Som påpekt i nabomerknadene er det lagt til grunn av sivilombudet at tiltak som medfører en ytterligere privatisering av et allerede privatisert område, kan medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak pbl. § 1-8 andre ledd. Med andre ord er det ikke tilstrekkelig å kun henvise til at området allerede er privatisert.

Formålet med fradelingen er å rive boligen som per dags dato er oppført på eiendommen og oppføre to nye boliger. Dersom eiendommen bebygges slik, vil strandlinjen fremstå som mer privatisert, og herunder mindre tilgjengelig for allmennheten enn per dags dato.

Plan- og bygningssjefen vurderer imidlertid at den noe økte privatiseringen som fradelingen vil lede til, ikke er av slik karakter at hensynene bak forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd kan anses for å bli vesentlig tilsidesatt. Skråfotoet inntatt under viser nåsituasjonen for kystlinjen i området. Per dags dato fremstår området etter Plan- og bygningssjefens vurdering som sterkt privatisert, med brygger, sjøboder og øvrig bebyggelse. Hensynet til allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv anses derfor ikke for å gjøre seg gjeldende i særlig stor grad for de omsøkte arealene.



Når det gjelder hensynet til natur- og kulturmiljø, bemerker Plan- og bygningssjefen igjen at nærværende sak kun gjelder fradeling. Bebyggelse og øvrige terrenginngrep på arealene må vurderes opp mot forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd i en eventuell byggesak.

Etter dette vurderer Plan- og bygningssjefen at hensynet bak forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Det avgjørende er etter dette om fordelene ved å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd er klart større enn ulemper.

Som for dispensasjonsvurderingen knyttet til de regulerte formålsgrensene, gjentar Plan- og bygningssjefen at den omsøkte fradelingen anses for å sikre en god bruk av arealene og en forsiktig fortetning. Dette anses for å utgjøre en klar allmenn fordel.

Å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd medfører etter Plan- og bygningssjefens vurdering ikke nevneverdige ulemper, da strandsonen i området allerede fremstår som svært privatisert, og faren for presedensvirkninger er liten grunnet den omfattende fortettingen som har funnet sted siden reguleringsplanen ble vedtatt.

Plan- og bygningssjefen anbefaler etter dette at dispensasjon fra forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd innvilges.

Plan- og bygningssjefens øvrige merknader:

Nærværende saksfremlegg gjelder dispensasjon for fradeling av ny boligtomt. Dersom dispensasjon fra forbudet i pbl. § 1-8 andre ledd og regulerte tomtegrenser gis, må søknad om fradeling i tråd med de dispensasjoner som er gitt, behandles særskilt.

Før fradeling kan gjennomføres må:

- Eksisterende enebolig på gnr. 9 bnr. 36 (bygningsnummer 168131305) være revet.

Før byggetillatelse kan gis må:

- Fortau fra Andøyveien til Grønnehaven være ferdig opparbeidet.

Eiendommene kan kun bebygges med én boenhet per eiendom.

Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven («pbl») § 19-2 dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd og regulerte tomtegrenser, på de vilkår som er nevnt i saksfremstillingen.

Punkt 79/23: 1577 Detaljregulering, Oddernes tun - sluttbehandling

Bilag

- 1) Oddernes tun-Plankart-Rev. 16.03.2022
- 2) Oddernes tun-Reguleringsbestemmelser-Rev. 16.03.2022
- 3) Oddernes tun-Planbeskrivelse-Detaljregulering - Rev. 16.03.2022
- 4) Oddernes tun-Illustrasjonsplan 1.etg.+2.etg.+Kjellerplan
- 5) Oddernes tun-Snitt og høydeangivelse
- 6) Oddernes tun - Situasjonssnitt med omgivelser
- 7) Oddernes tun - Perspektiver ny bebyggelse
- 8) Oddernes tun - 3D-illustrasjoner
- 9) Oddernes tun - Sol-skyggediagrammer
- 10) Oddernes tun-ROS-analyse-Sjekkliste
- 11) Trafikkutredning-Oddernes Tun- ViaNova-Revidert 26.01.2018
- 12) Kvalitetskontroll av trafikkanalyse
- 13) Støyrapport-Oddernes Tun-Sinus
- 14) Situasjonsplan Flomveier-FØR-ETTERutbygging
- 15) Oddernes tun - Overordnet vann og avløpsplan
- 16) Oddernes tun-Geoteknisk rapport-Grunnundersøkelser
- 17) Oddernes Tun-Uavh.Kontr.Geoteknikk-Dagfin Skaar AS
- 18) Referat-Befaring-Fylkeskonservatoren
- 19) Referater fra medvirkning med elevråd
- 20) Høringsinnspill
- 21) Oppsummering av høringsinnspill
- 22) Gang- og sykkelbro - tekniske tegninger og illustrasjoner
- 23) Saksprotokoll BMU 06.06.2019, sak 122-19
- 24) Saksprotokoll BSU 28.04.2022, sak 83-22
- 25) Vurdering av alternative atkomster (notater og referat fra møte 15.02.2022)
- 26) Begrenset høring - alternative kjøreatkomster - høringsbrev 07.11.2022 med C-tegninger
- 27) Begrenset høring - alternative kjøreatkomster - høringsinnspill og innsigelser
- 28) Oppsummering av innspill - begrenset høring



Dato 29. mars 2023
Saksnr.: PLAN-20/02887-42
Saksbehandler Elin Aabel Bergland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

20.04.2023
25.05.2023

1577 Detaljregulering, Oddernes tun - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oddernes tun med plankart sist datert 16.03.2022 og bestemmelser sist datert 16.03.2022 Med følgende endringer:
 - a. Antall boenheter reduseres fra 91 til 80. Bestemmelsen i punkt 1.1.1 endres slik:
Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 80 boenheter.
Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 68 leiligheter av varierende størrelse.
Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 12 leiligheter av varierende størrelse.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Planområdet er del av tomta til tidligere Oddernes skole på Lund. I nordøst grenser området til avkjørselen fra E18 til Østre ringvei, og i sørvest grenser det til Steinerskolen. I dag er planområdet en grusbeltet tomt som brukes til parkering.

En kort oppsummering av planprosessen:

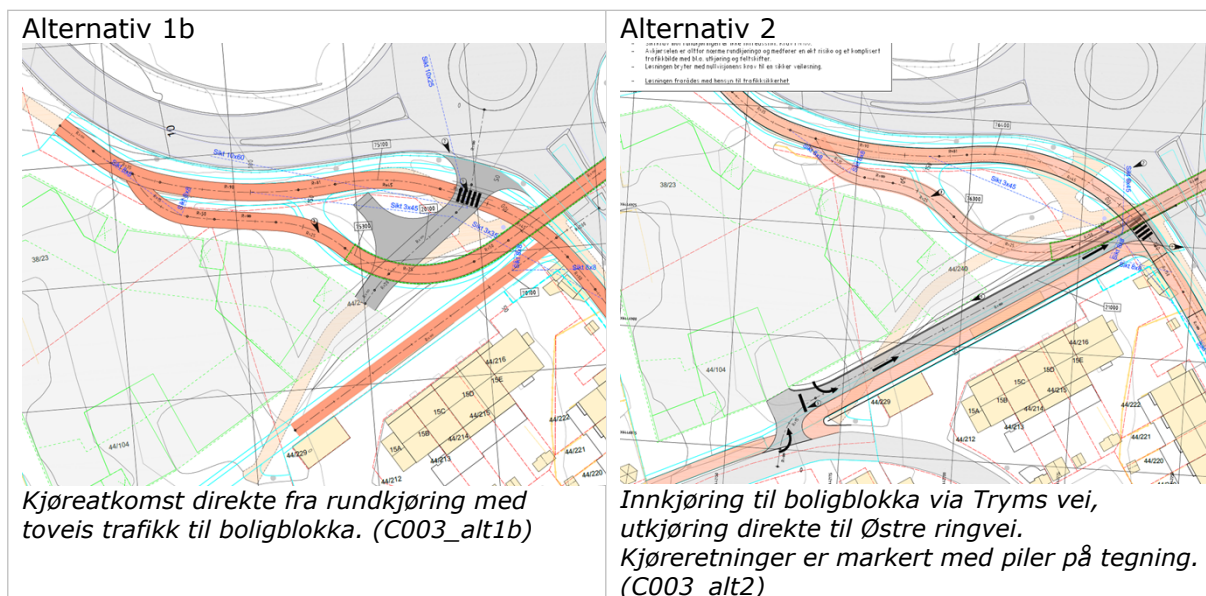
- 2006: planarbeid ble varslet igangsatt for å etablere bebyggelse i samsvar med sentrumsområdet i kommunedelplan for Lund, som ble vedtatt i 2005.
- 2014: planarbeid ble varslet igangsatt for området som besto av Steinerskoletomta og planområdet i fremlagt plan. Underveis i prosessen ble avgrensning av Steinerskoletomta avklart og fradelt, og ble dermed tatt ut av planområdet.
- 2019: Planforslaget vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av by- og miljøutvalget, med bl.a vedtak om å høre alternative atkomstløsninger f.eks via Østre ringvei. Til

høringen uttalte flere naboer at atkomst direkte til Østre ringvei var å foretrekke fremfor via Tryms vei på grunn av trafikkbelastning og opplevd trafiksikkerhetssituasjon. Statens vegvesen varslet i sitt høringsinnspill innsigelse dersom dagens midlertidige avkjørsel til rundkjøring opprettholdes.

- 2022: Planforslaget ble fremmet til sluttbehandling. Saken ble trukket av forslagsstiller (by- og stedsutviklingsutvalget, 28.04.2022) på grunn av tydelige politiske signaler på at man ønsket å redusere trafikkøkningen i St.Olavs vei/Tryms vei ved utbygging av Oddernes tun.

Begrenset høring etter at planen ble trukket fra sluttbehandling

Etter dette har forslagsstilleres veikonsulent utarbeidet to varianter av alternativ atkomst til planområdet, som er vist og beskrevet på vedlagte C-tegninger (vedlegg 26):



Disse ble sendt på begrenset høring til overordna myndigheter og berørte naboer.

Statens vegvesen reiser innsigelse til begge de foreslåtte løsningene med følgende begrunnelse:

- Det er ikke plass til en egen arm som tilfredsstiller de tekniske krav til utforming mellom dagens 2 armer i rundkjøringen. En ekstra arm gir en dårligere løsning for de gående og syklende med økt risiko for ulykker. En ekstra arm vil også gi redusert kapasitet i rundkjøringen. Disse momentene gjør at Statens vegvesen, som forvalter av E18, fremmer innsigelse til den foreslåtte løsningen med egen arm i fra rundkjøringen til Oddernes tun.
- ... En egen avkjørsel til Oddernes tun tett på krysset og ut ved dagens gangfelt er noe vi ikke kan akseptere. Trafikantene skal ha fokus på trafikken i rundkjøringen og på de myke trafikantene som krysser i gangfeltet... Av hensyn til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten fremmer Statens vegvesen, som forvalter av E18, innsigelse til løsningen med utkjøring for Oddernes tun på Østre ringvei rett ved rundkjøringen.

Agder fylkeskommune skriver i sitt innspill følgende: Agder fylkeskommune vil som veimyndighet, av hensyn til trafiksikkerheten, ikke tillate utkjøring som beskrevet i alternativ 2. Om reguleringsplanen skulle endres og vedtas med denne løsningen vil vi anbefale fylkesutvalget å påklage vedtaket.

Statsforvalteren i Agder viser til at begge alternativene vil medføre redusert trafiksikkerhet langs gang-/sykkelveier, og anbefaler at det søkes etter andre løsninger for atkomst til Oddernes tun, alternativt at eksisterende gatenett benyttes, da ev. med lavere utnyttelse i prosjektet som grep for å redusere trafikkmengde.

Naboene uttaler at det eneste akseptable alternativet er kjøreatkomst direkte til rundkjøringen.

Byutviklingsdirektøren viser til innsigelsene som peker på at verken avkjørsel til rundkjøring eller avkjørsel til Østre ringvei kan forsvares av hensyn til trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Etter offentlig ettersyn gjennomførte ViaNova en kvalitetssikring av trafikkanalyse (se vedlegg 12). Konklusjonen i trafikkanalysen er at veistandarden i området er i henhold til veinormalen, og har tilfredsstillende standard. Det antas at det er mange myke trafikanter i krysset Tryms vei/ Sigyns vei, og at det anbefales tiltak som gjør bilistene oppmerksomme slik at de senker farten. Dette er fulgt opp i rekkefølgebestemmelse punkt 3.2.c. Med dette som utgangspunkt; at overordna veimyndigheter har innsigelse til alternative atkomster, og at standarden på gatenettet er tilfredsstillende, fremmer Byutviklingsdirektøren planen på nytt til sluttbehandling – men med forslag til endringer som foreslås under.

Øvrige vurderinger av planforslaget

Planforslaget inneholder 2 leilighetsbygg i henholdsvis 3 og 5-6 etasjer. Det legges til rette for maks. 91 boenheter. Planområdet er utsatt for støy og luftforurensning fra E18 og tunnelåpningen. Det høye leilighetsbygget skal ligge mot E18 i nord og skal fungere som støyskjerm. Leilighetsbyggene er planlagt med foldetak med innfelte takterrasser. Parkering etableres i felles parkeringsanlegg under bakken. Det er lagt inn 0,7 parkeringsplass for bil per boenhet inklusive gjesteparkering. Det etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. På lokket over parkeringsetasjen etableres det felles uteoppholdsareal og en sandlekeplass. I tillegg skal alle boenheter ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av balkong eller forhage. Planforslaget bidrar med utvidelse av kvartalslekeplassen i Tryms vei samt med flere tiltak for å bedre trafiksikkerheten i området.

Ved offentlig ettersyn av planen kom det inn 25 innspill som i hovedsak handlet om

- Trafiksikkerhet, trafikkavvikling, kjøreatkomst og parkering.
- Arkitektur, høyder og utforming
- Grunnforhold
- Uteoppholdsarealer og grønnsstruktur

Etter offentlig ettersyn er planforslaget endret slik:

- Antall boenheter er redusert fra 120 til 91.
- Høyden på bebyggelsen er redusert fra 7 etasjer på det høyeste til 6 etasjer.
- Parkeringsdekning er redusert fra 1,0 inkl. gjesteparkering til 0,7 parkeringsplass inkl. gjesteparkering.

I tillegg er følgende gjennomført etter offentlig ettersyn:

- Trafikkanalyse er kvalitetssikret
- Uavhengig kontroll av geoteknisk utredning er gjennomført.
- Notat med alternative atkomster er utarbeidet og drøftet med Agder fylkeskommune.

Byutviklingsdirektøren mener det er positivt å ta i bruk en sentral, ubebygd tomt til gode, sentrumsnære boliger. Støysituasjonen i planområdet er utfordrende, men den er løst på en svært god måte som gjør at leilighetene får en stille side og at uteoppholdsarealet er solrikt og skjermet mot støy. I tillegg vil støyforholdene for naboområdet, spesielt for Steinerskolen og barnehagens uteområder, bli merkbart bedre.

Prosjektets beliggenhet er god når det gjelder nærhet til sentrum, nærhet til friluftsområder samt nærhet til gode kollektiv- og gang- og sykkelforbindelser.

Nabolaget har engasjert seg og har bekymringer knyttet til trafikkbelastning på gatenettet og tilhørende trafiksikkerhetsutfordringer. Det lokale gatenettet med utbedringer som er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene (tiltak i krysset Tryms vei/ Sigyns vei, og fortau langs den delen av St. Olavs vei som mangler fortau) tilsier at gatenettet har en standard som er i tråd med veinormalen.

Nabolaget hadde også mange innspill knyttet til høyder og utnyttelse. Til offentlig ettersyn lå det inne 120 boenheter i planforslaget. Før sluttbehandling har forslagsstiller redusert antallet til 91 boenheter. Byutviklingsdirektøren mener dette bør reduseres ytterligere, til 80 boenheter, slik at belastningen på nabolaget reduseres ytterligere. Byutviklingsdirektøren foreslår derfor at punkt 1.1.1 i bestemmelsene endres slik:

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 80 boenheter.

Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 68 leiligheter av varierende størrelse.

Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 12 leiligheter av varierende størrelse.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planen vedtas med reduksjon i antall boenheter.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1) Oddernes tun-Plankart-Rev. 16.03.2022
- 2) Oddernes tun-Reguleringsbestemmelser-Rev. 16.03.2022
- 3) Oddernes tun-Planbeskrivelse-Detaljregulering - Rev. 16.03.2022
- 4) Oddernes tun-Illustrasjonsplan 1.etg.+2.etg.+Kjellerplan
- 5) Oddernes tun-Snitt og høydeangivelse
- 6) Oddernes tun - Situasjonssnitt med omgivelser
- 7) Oddernes tun - Perspektiver ny bebyggelse
- 8) Oddernes tun - 3D-illustrasjoner
- 9) Oddernes tun - Sol-skyggediagrammer
- 10) Oddernes tun-ROS-analyse-Sjekkliste
- 11) Trafikkutredning-Oddernes Tun- ViaNova-Revidert 26.01.2018
- 12) Kvalitetskontroll av trafikkanalyse
- 13) Støyrappport-Oddernes Tun-Sinus
- 14) Situasjonsplan Flomveier-FØR-ETTERutbygging
- 15) Oddernes tun - Overordnet vann og avløpsplan
- 16) Oddernes tun-Geoteknisk rapport-Grunnundersøkelser
- 17) Oddernes Tun-Uavh.Kontr.Geoteknikk-Dagfin Skaar AS
- 18) Referat-Befaring-Fylkeskonservatoren
- 19) Referater fra medvirkning med elevråd
- 20) Høringsinnspill
- 21) Oppsummering av høringsinnspill
- 22) Gang- og sykkelbro - tekniske tegninger og illustrasjoner
- 23) Saksprotokoll BMU 06.06.2019, sak 122-19
- 24) Saksprotokoll BSU 28.04.2022, sak 83-22
- 25) Vurdering av alternative atkomster (notater og referat fra møte 15.02.2022)
- 26) Begrenset høring - alternative kjøreatkomster - høringsbrev 07.11.2022 med C-tegninger
- 27) Begrenset høring - alternative kjøreatkomster - høringsinnspill og innsigelser
- 28) Oppsummering av innspill - begrenset høring

BAKGRUNN FOR SAKEN

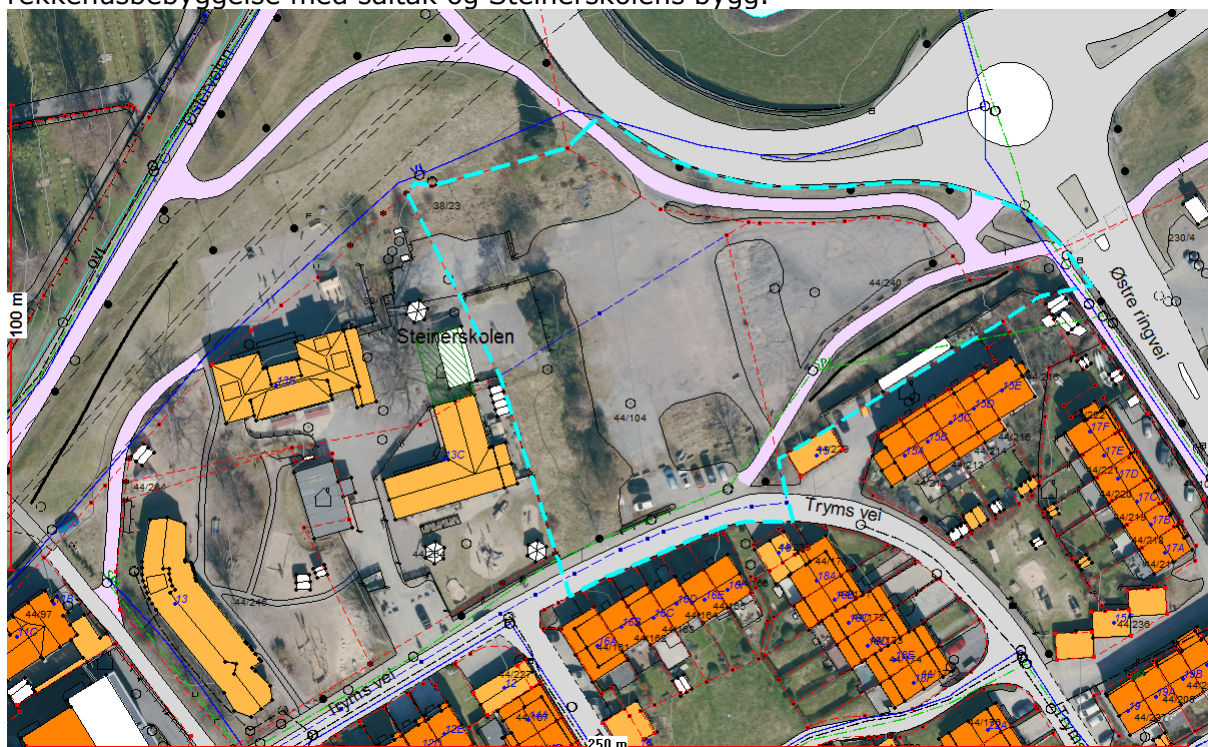
Forslag til detaljregulering for Oddernes tun er utarbeidet av BASIS arkitekter AS på vegne av Kristiansand Næringssselskap AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg.

Dagens situasjon



Oversiktskart

Planområdet ligger på Lund, ved siden av Steinerskolen, i nærheten av den verneverdige Oddernes kirke og inntil avkjørselen fra E18 til Østre ringvei. Det omfatter eiendommene gnr./bnr. 38/23, 44/104, 44/240 (eid av Kristiansand kommune), del av gnr./bnr. 200/17 (gang- og sykkelsti mot nord, eid av Statens vegvesen), samt mindre del av gnr./bnr. 230/4 (mot Østre Ringvei, eid av Statens vegvesen) og mindre del av gnr./bnr. 44/105 (Tryms vei, eid av Kristiansand kommune). I dag er planområdet en grusbelagt tomt som brukes til parkering. Nabobebyggelsen består i all hovedsak av rekkehusbebyggelse med saltak og Steinerskolens bygg.



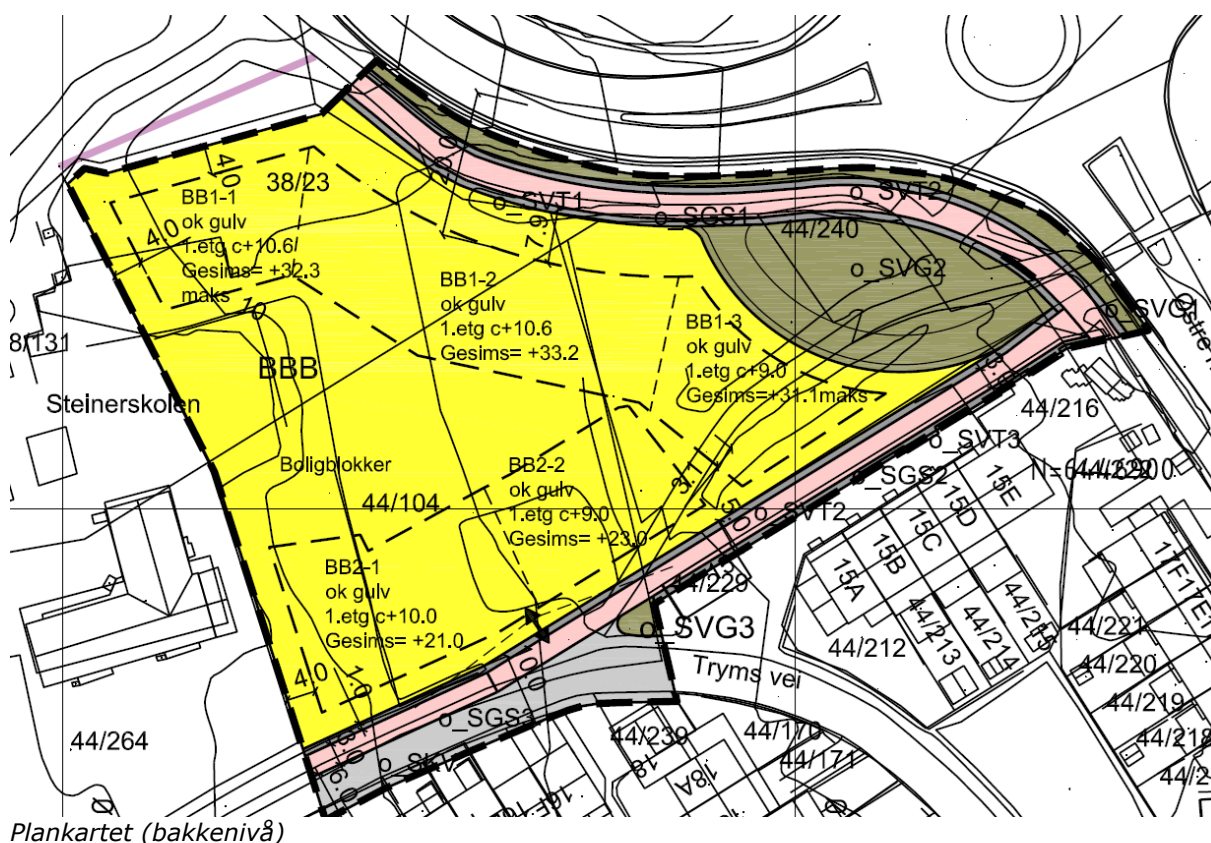
Situasjonskart vist på ortofoto. Planområdet er markert med turkis.

Planens innhold

I planforslaget foreslås det å bygge 2 leilighetsbygg i henholdsvis 3 og 5-6 etasjer. Det legges til rette for maks. 91 boenheter. Planområdet er utsatt for støy og luftforurensning fra E18 og tunnelåpningen. Det høye leilighetsbygget skal ligge mot E18 i nord og skal fungere som støyskjerm. Leilighetsbyggene er planlagt med foldetak med innfelte takterrasser. Parkering etableres i felles parkeringsanlegg under bakken. Det foreslås 0,7 parkeringsplass for bil per boenhet inklusive gjesteparkering. Det etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. På lokket over parkeringskjelleren etableres det felles uteoppholdsareal og en sandlekeplass. I tillegg skal alle boenheter ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av balkong eller forhage.

I planforslaget reguleres det ny gang- og sykkelvei i Tryms vei, eksisterende gang- og sykkelvei nord i planområdet samt ny tilførselsrampe til fremtidig gang- og sykkelbro over Østre ringvei.

På plankartet reguleres arealet som skal bebygges med leilighetsbygg til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Parkeringskjelleren reguleres til felles garasjeanlegg. Øvrig areal reguleres til kjørevei, gang- og sykkelvei og annen veigrunn.



3D-illustrasjon av prosjektet sett fra nord/E18.



3D-illustrasjon av prosjektet sett mot nord.



Bebyggelsen mot Tryms vei, sett mot nord.



Illustrasjon av prosjektets uterom.



Bebyggelsen mot Tryms vei, sett mot sør.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

[...] Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. [...]

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.[...]

Planforslaget bidrar til fortetting og transformasjon på en tomt som ligger nærme kollektivknutepunkt og gang- og sykkelforbindelser. Tomten er dårlig utnyttet i dag.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi (vedtatt 23.09.2020)

Planforslaget bygger opp under satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel «Attraktiv og miljøvennlig» og «Inkluderende og mangfoldig» ved å legge til rette for økt antall innbyggere i et sentrumsnært område samt ved å prioritere høy arealutnyttelse i et område som ligger nærme sykkелеkspressvei og metroaksen med høyfrekvent busstilbud og har gode gangforbindelser. Planområdet ligger nærme de funksjonene man trenger i hverdagen.

Planforslaget bygger opp under den overordnede arealstrategien ved å legge til rette for gange, sykkel og kollektive løsninger og ved å ta i bruk en tomt med potensiale for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk.

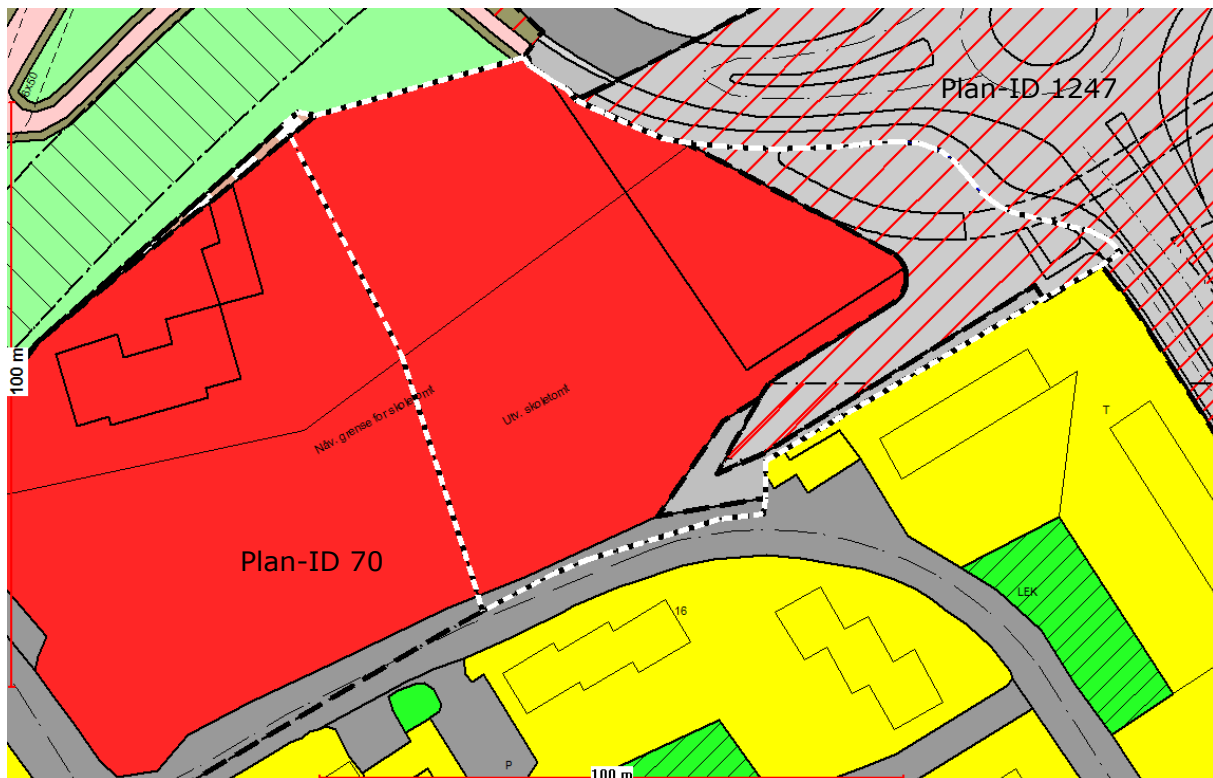
Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål i kommuneplanens areal, S2 – Tobienborg sentrumsområde. Planområdet ligger i gul og rød støysone. Deler av planområdet ligger i gjennomføringssone. Bestemmelsene for S2 (§12c) sier: «I begge bydelssentrene samt på Tangen, Silokaia og Lund, delområde S2 skal det avsettes areal til barnehage.» Arealformålet sentrumsområde åpner for flere typer virksomheter. Planforslaget legger kun til rette for formål bolig. Det forutsettes at Steinerbarnehagen som også ligger innenfor sentrumsområde S2, videreføres og at den oppfyller kommuneplanens krav.

Reguleringsplan

Planforslaget erstatter deler av reguleringsplanen for Tobienborg (plan-ID 70, vedtatt 14.09.1956). Planområdet er regulert til fellesarealer, og til utvidelse av skoletomt for Oddernes skole.

Området mot Østre ringvei ligger innenfor områdereguleringen for Marviksletta (plan-ID 1247, vedtatt 16.09.2015). Arealet er regulert til veiareal med gang- og sykkelbro over Østre ringvei tegnet inn. Arealet ligger innenfor faresone for ras- og skredfare. I områdereguleringen er det krav i bestemmelsene om samlet overordnet geoteknisk plan for faresonen før detaljplaner for områdene kan godkjennes.



Kartet viser planområdet (hvit stiplet linje) i forhold til gjeldende planer

Tidligere saksgang

Planområdet omfattet ved oppstartsvarsel også Steinerskolens areal. Kommunalutvalget vedtok 29.04.14 å fradele skoletomta og å selge arealet til Steinerskolen. I ettertid ble det besluttet å dele planområdet i ny eiendomsgrense slik at Steinerskolen kan fremme en separat plan for sin eiendom.

Andre aktuelle saker i området

I området har det pågått byutvikling med leilighetsbygg de siste årene. Eksempler er leilighetsbyggene på Tobienborg, i Tryms vei og i St. Olavs vei. I tillegg pågår det arbeid med transformasjon og fortetting på Marvikssletta.

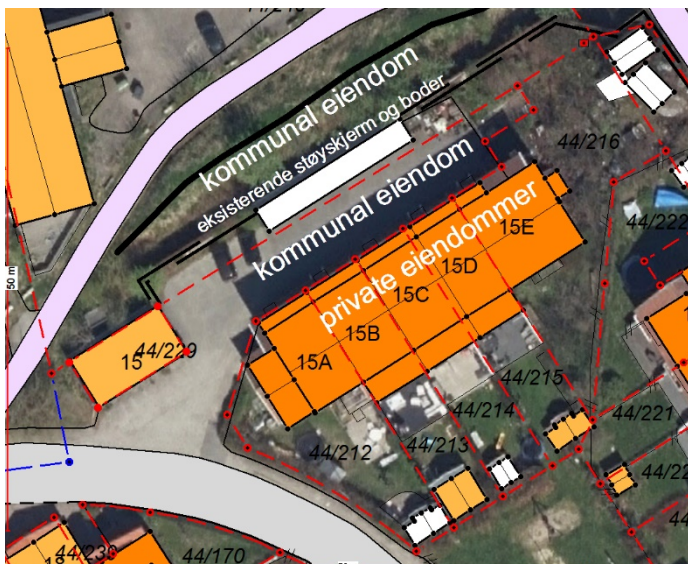
Intern medvirkning.

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel sentrum 08.11.2017. Merknadene er i all hovedsak innarbeidet i planforslaget. By- og samfunnsenheten anbefalte da at det i planområdet tilrettelegges for næring/ kontor med redusert parkeringsdekning og funksjoner knyttet til universitetet grunnet områdets lokalisering. Dette er ikke imøtekommet. Plan og bygg mener at bolig er riktig formål.

Ekstern medvirkning

I løpet av planprosessen har det vært møter med Statens vegvesen og Agder fylkeskommune for å avklare planlegging av gang- og sykkelveiene og tilkobling til gang- og sykkelbro, samt vurdering av alternativ atkomst.

Forslagstiller har sendt brev til beboere av Tryms vei 15 a-e i oktober 2018 angående omlegging av gang-/sykkelvei til arealet hvor det per i dag er oppført støyskjerm og private boder, se kart under. Støyskjermen må flyttes til eiendomsgrensen. Beboerne er klar over at bodene er oppført på KNAS' eiendom, men er negative til omlegging av gang-/ sykkelsti siden det er investert mye i støyskjerm og nedgraving av nye rør langs denne. De vil også miste parkeringsmuligheter når støyskjermen flyttes nærmere boligene. Regulant kjenner ikke til at det foreligger rettigheter ift bruk av det kommunale arealet til parkering/ boder.



Sammen med forslagsstiller arrangerte plan og bygg medvirkningsmøter med elevrådene ved Oddemarka, Lovisenlund og Steinerskolen i høringsperioden. Det elevene var opptatt av var trafiksikkerhet, at det blir høye bygg som skygger litt, det blir mange leiligheter, om det er nok skoleplasser, at det er mange pinnsvin i området, at byggene kommer nærme Steinerskolen, støy i byggeperioden, at man bør bygge for barnefamilier og ikke bare for eldre osv. Møtene er oppsummert i referat i vedlegg 19.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 03.10.2014 med frist 31.10.2014. Det kom inn 7 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn

By- og miljøutvalget vedtok 06.06.2019 å legge forslag til detaljregulering for Oddernes tun ut til offentlig ettersyn

1. By- og miljøutvalget legger detaljregulering for Oddernes tun med plankart sist datert 20.05.19 og bestemmelser sist datert 15.05.19, ut til offentlig ettersyn.
(7/2)
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må frisiktlinjer på illustrasjonsplanen korrigeres slik at de overensstemmer med plankartet.
(8/1)
3. Det skal under høringen vurderes:
 - a) Alternative atkomst-veier for eksempel via Østre Ringvei
(7/2)
 - b) Leilighetsbygg i 3 etasjer langs Trymsvei tas ut
(6/3)
4. Det bes spesielt om innspill til
 - a) Høyder
 - b) Utnyttelsesgrad
 - c) Parkering
 - d) Trafiksikkerhet
 (7/2)
1. Det skal gjennomføres en full geoteknisk undersøkelse før saken kommer til sluttbehandling.
(6/3)
2. Kommunene inviterer elevområdene i skolene i nærområdet til en workshop i forbindelse med høringsrunden hvor de kan komme med innspill til planen
(7/2)

Vedtaket ble fulgt opp slik:

- 1 Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.06.19 til 26.08.19
 - 2 Gjennomført på illustrasjonsplan.
 - 3 a) Notat som redegjør for alternative atkomster til Østre ringvei er utarbeidet av ViaNova pva forslagsstiller etter offentlig ettersyn. Forslagene ble drøftet med Agder fylkeskommune i februar 2022. Notat og referat ligger i vedlegg 23. Temaet drøftes også under plan og byggs vurdering av planforslaget.
 - 3 b) Er ikke vurdert inngående, men diskuteres under plan og byggs vurdering av planforslaget.
 - 4 a-d) Det er kommet mange innspill til disse temaene, og de tas opp under plan og byggs vurdering av planforslaget.
- 1) Etter offentlig ettersyn er det gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk utredning. NVE har uttalt at de ikke har noen merknader til konklusjonen i geoteknisk utredning.
 - 2) Det er gjennomført medvirkningsmøter med elevrådene på Lovisenlund, Oddemarka og Steinerskolen, se vedlegg 19

Innspill til offentlig ettersyn

Det kom inn 25 innspill ved offentlig ettersyn. Disse er både lagt ved i sin helhet (vedlegg 20), og oppsummert og kommentert i vedlegg 21. Mange av innspillene handler om samme tema. I avsnittene under oppsummeres de temaene som har gått igjen i flere innspill.

Grunnforhold

Naboer viser til at ved utbygging av Oddernestunnelen fikk mange hus i området setningsskader. Har hatt erstatningssaker med vegvesenet. Setningene har holdt på i mange år etter at byggearbeidet var ferdig. Naboer mener Multiconsults rapport ikke gir god nok sikkerhet knyttet til grunnforholdene. De krever skriftlig garanti på at det gjøres gode nok sikringstiltak, og at det vil blir garantert erstatning opp mot eventuelle skader.

Kommentar: NVE uttalte ved offentlig ettersyn at de ikke har noen merknader til konklusjonen i geoteknisk utredning utført av Multiconsult, om at områdestabiliteten anses å være ivarettatt. Etter offentlig ettersyn har Dagfinn Skaar gjennomført uavhengig kontroll av Multiconsult sin rapport. Konklusjonen i kontrollen er at arbeidene utført av Multiconsult er tilfredsstillende og de faglige vurderingene anses som fornuftige.

Når både øverste fagmyndighet NVE og uavhengig kontroll konkluderer med at utredningen er tilstrekkelig for områdestabilitet, forutsetter vi at temaet er ivarettatt på reguleringsnivå. Også i videre prosjektering av byggene må grunnforhold hensyntas.

Trafikksituasjon

Det er spilt inn at 80 boenheter som er lagt inn i trafikkanalyse er feil, fordi det siden 2011 er bygget flere leiligheter i området. Riktig tall er 203. Naboer viser til at dette medfører feil i trafikkutredningen; at det er 2510 bilpasseringer i døgnet, ikke 2020. 120 nye boenheter vil skape stor økning i trafikken på de allerede trafikkerte veiene Tryms vei, Sleipners vei, St. Olavs vei og Kongsgård allé. Gående og syklende må få løsninger som ivaretar begge parter slik at ulykker mellom disse unngås.

Kommentar: Etter offentlig ettersyn har ViaNova gjennomført en kvalitetssikring av trafikkanalyse (se vedlegg 12), og har lagt inn oppdatert antall boenheter og turproduksjon dette medfører. Konklusjonen er imidlertid at veistandarden i området er i henhold til veinormalen, og har tilfredsstillende standard. Det antas at det er mange myke trafikanter i krysset Tryms vei/ Sigyns vei, og at det anbefales tiltak som gjør bilistene oppmerksomme slik at de senker farten. Dette er fulgt opp i rekkefølgebestemmelse punkt 3.2.c

Parkering

Flere naboer uttrykker skepsis til lav parkeringsdekning i prosjektet opp mot problemene med gateparkering. Gateparkering er et stort problem for fremkommelighet og trafiksikkerhet, særlig i Tryms vei. Samtidig anbefaler Statsforvalteren å redusere krav til parkeringsdekning, for å redusere biltrafikken i området.

Kommentar: I kommuneplanens bestemmelser under §11 lyder det «Kommunen kan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det». Også i andre planer er det lagt til rette for en lavere parkeringsdekning enn kommuneplanens krav. Ved høring lå det inne 1,0 parkeringsplass inkl. gjesteparkering. Dette er redusert til 0,7 parkeringsplass inkl. gjesteparkering, i tråd med oppdatert trafikkanalyse, og innspill fra Statsforvalteren. Vi er klar over at omfanget av gateparkering oppleves som et problem i bydelen, men mener at dette eventuelt må håndteres i egen sak om gateparkering/boligsoneparkering, og ikke som del av en detaljregulering. Temaet parkering tas opp under plan og byggs vurdering av planen.

Alternativ adkomst

Flere naboer ber om en bedre evaluering fra veivesenet angående innkjørsel fra rundkjøringen.

Kommentar: Se eget avsnitt under plan og byggs vurdering av planforslaget.

Arkitektur og estetikk

Det er gitt mange innspill som handler om hvordan den illustrerte bebyggelsen vil oppleves i landskapet og mot eksisterende bygningsmiljø:

- Bygget oppfattes for stort, monotont, dominerende og i strid med områdets karakter.
- Det oppfattes at byggets dimensjoner vil føre til tapte siktlinjer og negativ fjernvirkning, særlig i forhold til Oddernes kirke.
- Prosjektet oppfattes å ikke følge områdets estetikk i en grad tidligere innregulerte leilighetsbygg har gjort.
- Det kommenteres at det er viktig å huske at denne tomten er del av «portalen» til Kristiansand fra øst. Et massivt leilighetskompleks rett ved E18 gir ikke et godt inntrykk av en attraktiv og miljøbevisst by.
- Fylkeskonservatoren vil i utgangspunktet uttrykke sin skepsis til å oppføre et slik tilsynelatende kompakt og høyt volum i dette landskapet.

Kommentar: Prosjektet følger overordnede planer om fortetting i sentrumsnære områder langs kollektivakser. Området er per i dag preget av en god variasjon i arkitektonisk uttrykk, og dette bygget vurderes å gi området både estetiske og støydempende kvaliteter. Etter offentlig ettersyn er den høyeste delen av bebyggelsen redusert fra 7 til 6 etasjer. Det er også utarbeidet flere illustrasjoner sett fra gateplan. Temaet drøftes mer inngående under plan og byggs vurdering av planforslaget.

Sol-/ skyggeanalyse

Analysen som sier at naboer ikke vil bli berørt at skyggeforhold viser ikke skygge etter kl. 18 sommerstid, og oppfattes derfor som mangelfull. Naboer vil trolig bli berørt.

Kommentar: Sol-/ skyggeanalyse er supplert med 21. juni klokken 19 og 21 for å få med kveldssituasjon sommerstid, se punkt under plan og byggs vurdering av planforslaget.

Grønnstruktur

Naturen langs støyskjermen ønskes bevart, da det er habitat for humler og pinnsvin. Det påpekes at det er for lite uteareal i forhold til kommuneplanens krav.

Kommentar: Den tette bebyggelsen, kvaliteten på og tilgangen til offentlig tilgjengelige utearealer i parkdraget over tunnelokket har blitt vurdert tilfredsstillende. Utearealene i gårdsrommet for dette prosjektet vil få svært gode kvaliteter, det ligger på solsida og er skjermet for støy fra E18.

Skole

Flere naboer problematiserer at det er høyt press på skolene i nærområdet, at Oddemarka har utnyttet maks kapasitet og at Lovisenlund og Wilds Minne er fulle.

Kommentar: Skolesituasjonen er en del av boligprogrammet og følger helhetlige og langsiktige planer for Lund. Dette håndteres av oppvekstsektoren. Barnetrinnet utvides på Wilds Minne, mens ungdomstrinnet håndteres ved utnyttelse av eks. kapasitet på Lovisenlund og Havlimyra og tilpasninger av geografisk område for disse skolene.

Endringer etter offentlig ettersyn

De viktigste endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Antall boenheter er redusert fra 120 til 91.
- Høyden på bebyggelsen er redusert fra 7 etasjer på det høyeste til 6 etasjer.
- Parkeringsdekning er redusert fra 1,0 inkl. gjesteparkering til 0,7 parkeringsplass inkl. gjesteparkering.

I tillegg er følgende gjennomført:

- Trafikkanalyse er kvalitetssikret
- Uavhengig kontroll av geoteknisk utredning er gjennomført.
- Notat med alternative atkomster er utarbeidet og drøftet med Agder fylkeskommune.

Begrenset høring

Etter at planen ble trukket fra sluttbehandling (by- og stedsutviklingsutvalget 28.04.2022) utarbeidet forslagsstillers veikonsulent to varianter av alternativ atkomst til planområdet, som er vist og beskrevet på tegninger i vedlegg 26. Alternativene ble sendt på begrenset høring til overordna myndigheter og berørte naboer. Høringsbrev med tegninger finnes i vedlegg 26, mottatte innsigelser og innspill i vedlegg 27.

Statens vegvesen reiser innsigelse til begge de foreslåtte løsningene. Agder fylkeskommune vil ikke tillate utkjøring som beskrevet i alternativ 2. Statsforvalteren i Agder viser til at begge alternativene vil medføre redusert trafiksikkerhet og anbefaler at det søkes etter andre løsninger for atkomst til Oddernes tun, alternativt at eksisterende gatenett benyttes, da ev. med lavere utnyttelse i prosjektet som grep for å redusere trafikkmengde.

Naboene uttaler at det eneste akseptable alternativet er kjøreatkomst direkte til rundkjøringen. I tillegg er det flere naboer som mener at hele planområdet skulle fått de alternative forslagene til uttalelse. På dette punktet vurderte Plan og bygg at begge de alternative forslagene ville medføre mindre trafikk på gatenettet enn det opprinnelige planforslaget med atkomst via St. Olavs vei og Tryms vei som allerede hadde vært utlagt til offentlig ettersyn.

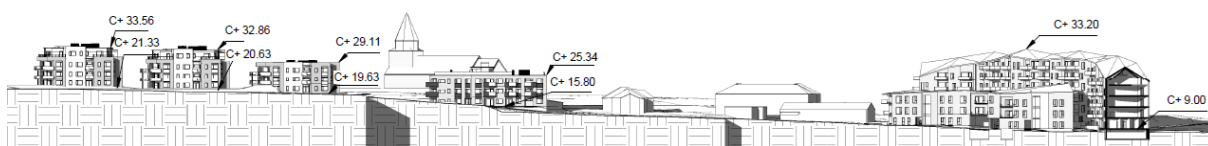
Overordna myndigheters innsigelser og innspill er inngående redegjort for i sammendrag og i plan og byggs vurdering av planforslaget – alternative atkomster.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET



3D-illustrasjon av prosjektet sett mot nord.

Hensikten med planarbeidet er å bygge leilighetsbygg i 3 til 6 etasjer. Området ligger i overgangen mellom det åpne landskapsrommet rundt Oddernes kirke, eksisterende rekkehusområde ved Tryms vei og Sigyns vei og den tettere bystrukturen som er planlagt på Marvikssletta. Planarbeidet må også ta hensyn til den fredede Oddernes kirke og den bevaringsverdige Oddernes skole, se også avsnitt «Kulturminner». Utnyttelse og høyder er vurdert i forhold til omgivelsene og fjernvirkningen er vurdert i forhold til Oddernes kirke.



Lengdesnitt med omgivelser

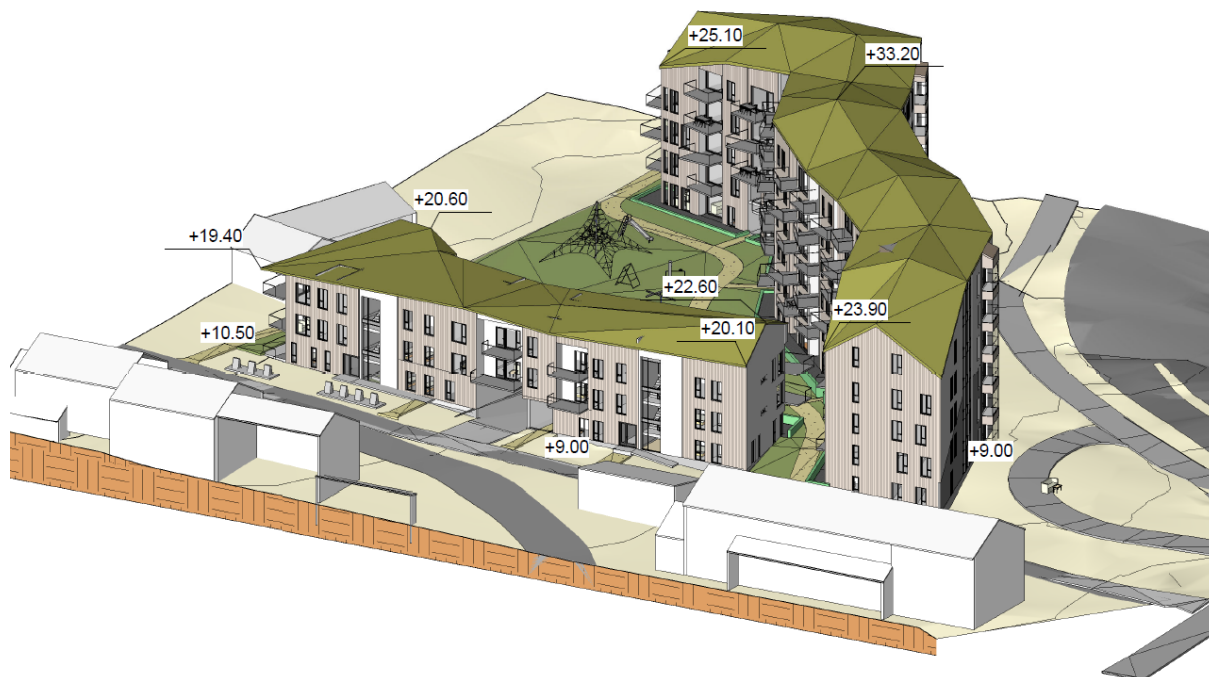
Planområdet grenser til E18 og tunnelmunningen og har utfordrende forhold når det gjelder støy og luftkvalitet. Planens hovedgrep er å legge den høyeste delen av bebyggelsen som en sammenhengende «støyskjerm» mot E18 og Fv 471. Bebyggelsen skjermer utearealer både innenfor eget område og i naboområdet mot støy. I Tryms vei er det foreslått et lavere leilighetsbygg i 3 etasjer som tilpasser seg nabobebyggelsen i høyde. Det høye bygget mot nord og nordøst tar ikke sol fra uteområdene eller nabobebyggelsen og skygger hovedsakelig på trafikkarealer. På grunn av lavere byggehøyde mot sørøst får deler av uteområdet (sandlekeplassen) og de fleste leiligheter også formiddagssol. Bebyggelsen åpner seg mot vest; et grep som gir gode solforhold på utearealet.

Planområdet ligger i dag som et ubebyggt, gruset areal. Det er positivt at området transformeres. Etter at planen er gjennomført vil støyforholdene i nærområdet, spesielt for Steinerskolens og barnehagens uteoppholdsarealer være betydelig bedre enn i dag. Planen bidrar med en privat sandlekeplass som er tilgjengelig for allmennheten. Planen bidrar også med en utvidelse av kvartalslekeplassen ved Tryms vei 3-11. Planen har i tillegg rekkefølgekrav til tiltak som skal bedre trafiksikkerheten, se tema Trafikk.

Arkitektur og estetikk

Det er valgt å plassere en høy, lang bygning som en «slange» mot veitrafikkstøyen, og et lavere bygg mot eksisterende rekkehus. Takformen skal være foldetak med varierende takhøyde og takvinkel innenfor bestemmelsenes rammer. Den varierende takformen demper massiviteten og har potensiale til at prosjektet kan tilpasses til eksisterende

bebyggelse på en bra måte. Illustrasjonsprosjektet viser spennende løsninger med en gavlvegg som imiterer en tradisjonell husform med saltak som deretter utvikler seg til en lang meanderende bygningskropp med en utradisjonell takform, se illustrasjon.



3D-illustrasjon av prosjektet sett mot vest

Plan og bygg har i prosessen vært opptatt av at det ikke tillates at takoppbygg for heishus og tekniske installasjoner stikker opp over takflaten. Vi mener at dette vil være i strid med hensikten med takutformingen. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum. Forslagstiller har imøtekommet dette i løpet av prosessen, og det er sikret i bestemmelsene.

Plan og bygg har vært opptatt av at det ikke skal planlegges svalganger mot Bjørndalssletta, både pga. støyforholdene, og pga. at bygget bør få en synlig vertikal oppdeling for å unngå at det fremstår som en lang, monoton bygningskropp. Svalganger fremhever heller det horisontale. For å unngå dette er det bestemmelse om at «Bygningene skal fremstå uten synlige svalganger. Evt. svalganger skal inngå som en integrert del av byggets fasader. Svalganger mot nord (E18) skal skjermes mot trafikkstøy.» I tillegg sikrer bestemmelsene at «fasadene skal brytes opp i visuelt i ulike volumer, for å unngå store, monotone bygg. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner». Plan og bygg mener bestemmelsene sikrer fasadeutforming med god variasjon.

Det kom mange høringsinnspill ang. høyder og utnyttelse, og for å imøtekomme dette er bygget på det høyeste redusert fra 7 til 6 etasjer, og maks høyde er redusert slik:

Felt	Maks. høyde – offentlig ettersyn	Maks. høyde – sluttbehandling
BB1-1	c+ 34	c+ 32,3
BB1-2	c+ 36	c+ 33,2
BB1-3	c+ 35	c+ 31,1

Plan og bygg har vært opptatt av at takformens varierte høyde opprettholdes også etter reduksjon av maks. gesimshøyde, og mener at de fremlagte illustrasjonene viser at dette ivaretas. Høydereduksjonen bidrar noe til å dempe bygningens massive inntrykk, se de to illustrasjonene nedenfor:

Offentlig ettersyn:



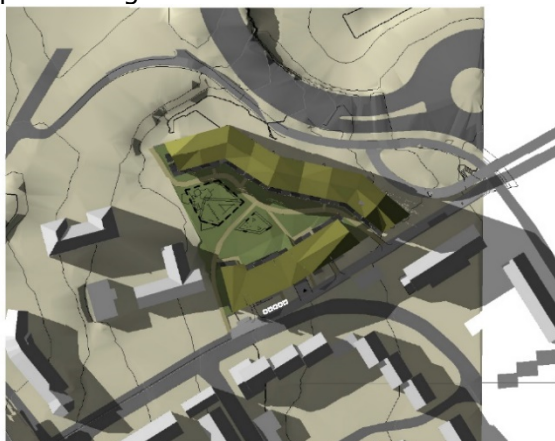
Sluttbehandling:



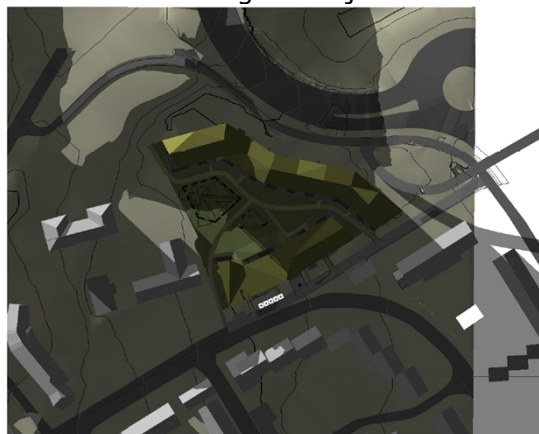
Et av vedtakene i by- og miljøutvalget gikk på å vurdere å ta ut leilighetsbygget i 3 etasjer langs Tryms vei (BBB2). Plan og bygg mener at dette bygget har et volum og høyder som kan fungere godt mot eksisterende bebyggelse langs Tryms vei. Det er lagt opp til at det tillates maks. 17 boenheter i dette bygget. Plan og bygg mener det vil være fornuftig å legge til rette for store leiligheter som er egnet for familier i dette bygget, slik at det bygget som henvender seg mest mot eksisterende boligmiljø vil kunne ha et stabilt bomiljø over tid. Vi anbefaler at antall boenheter for BB2 reduseres til 12 boenheter.



Etter høring er det utarbeidet sol-/skyggeanalyse for 21. juni kl 19 og 21. Disse viser at ny bebyggelse vil gi noe skygge for eks. rekkehus i Tryms vei 15. Plan og bygg mener påvirkningen er innenfor det som er akseptabelt i en fortettingssituasjon.



21. juni kl 19



21. juni kl 21

Antall boenheter

Til offentlig ettersyn lå det inne 120 boenheter i planforslaget. Mange høringsinnspill handler om trafikkbelastning på eksisterende gatenett, trafiksikkerhet, og hvordan antall boenheter påvirker dette. For å lette på belastningen, har forslagsstiller redusert antallet til 91 boenheter. Plan og bygg mener dette bør reduseres ytterligere, til 80 boenheter, slik at belastningen på nabolaget reduseres ytterligere. Vi foreslår å redusere BBB1 med 6 boenheter og BBB2 med 5 boenheter. Dette henger også sammen med punktet over om BBB2, og bomiljøet i Tryms vei.

Plan og bygg foreslår derfor at punkt 1.1.1 i bestemmelsene endres slik:

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 80 boenheter.

Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 68 leiligheter av varierende størrelse.

Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 12 leiligheter av varierende størrelse.

Uteoppholdsareal

Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen er 80 m² per boenhet utenfor Kvadraturen, uavhengig av boligtype og beliggenhet. Det er åpning for å stille mer differensierte krav i detaljreguleringsplaner. Planområdet ligger i nærheten av store, åpne parkdrag ved Oddemarka. Plan og bygg har derfor akseptert et relativt lavt krav til uteoppholdsareal. Størrelsen og plasseringen for uteoppholdsarealet sikres ved å styre beliggenheten av bebyggelsen. Det er stilt krav i bestemmelsene om at alt utendørs areal skal gis en god kvalitativ opparbeidelse som uteoppholdsareal. Området på bakkeplan mellom bebyggelsen har et areal på ca. 1330 m². Med 91 boenheter gir det ca. 15 m² uteoppholdsareal per boenhet, og med 80 boenheter gir det i overkant av 16 m² uteoppholdsareal. I tillegg kommer min. 5 m² balkong per boenhet. Målt i antall m² per boenhet er areal for uteopphold lavt, men plan og bygg mener at det tilgjengelige uterommet har en god størrelse og form og gode kvaliteter når det gjelder sol, støyforhold og vil være i le for vind fra nord, øst og sørøst.

Grønnstruktur

Planområdet ligger i grønnstrukturutredningen (1995) som 1. prioritets grøntområde, men er i dag en gruset plass etter å ha blitt brukt som riggplass under E18-utbyggingen.

Kvartalslekeplassen i parkdraget mot Oddernes kirke og Steinerskolens uteareal utgjør til sammen en nærmiljøpark. På grunn av økt belastning grunnet stor fortetting i området, må kvartalsleken utvides og forbedres. Parkvesenet har gitt konkrete tilbakemeldinger på hvilke tiltak det må stilles rekkefølgekrav til. Disse er listet opp i bestemmelsene. For å kompensere for lite uteoppholdsareal per boenhet må det legges inn ekstra god kvalitet

når tilgjengelige offentlige uteoppholdsarealer oppgraderes og utvides. Det tilrettelegges også for en privat sandlekeplass innenfor planområdet.

Trafikk, transport og parkering

Trafikk har vært et viktig tema i planarbeidet, fordi planområdet ligger innerst i en boligvei og i nærheten av flere skoler. Det reguleres for en høy utnyttelse, noe som vil medføre en merkbar trafikkvekst i Tryms vei og St. Olavs vei. Det er utarbeidet en trafikkutredning som gir et vurderingsgrunnlag for hvor stor utnyttelse området kan få, og hvilke trafikksikkerhetstiltak som må gjennomføres.

St. Olavsvei er nybygd med ny gateutforming for å gi et godt trafikksikkerhetstilbud og legge til rette for fortetting i området. Oppgraderingen innebærer adskilt fortau og sykkelfelt, innsnevring ved gangfelt og belysning.

Trafikkutredningen konkluderer med at Tryms vei vil ha tilstrekkelig veistandard for den planlagte boligutbyggingen med fartsgrense 30km/t og fortau. St. Olavs vei er utformet som en samlevei Sa2 på strekningen fra Tryms vei til Kongsgård allé. Veistandarden vurderes som god for fremtidig boligutbygging. Trafikkutredningen anbefaler følgende tiltak for å bedre trafikksikkerheten i området:

- Trafikksikkerhetstiltak i krysset mellom Tryms- og Sigyns vei som reduserer veitrafikkens hastighet før møte med kryssende syklister og gående. Mulige tiltak kan være gangfelt, opphøyet gangfelt, opphøyet kryss, fartshump, skilt eller lignende.
- Eventuelle utbedringer i krysset mellom Tryms- og Sigyns vei for å ivareta siktkravene.
- Minst 2 meter bredt fortau i Tryms vei må føres helt ned til og forbi Oddernes Tun, og må kobles til eksisterende gang- og sykkelveinett.

Det er regulert inn gang- og sykkelvei forbi Oddernes tun som kobles på eksisterende gang- og sykkelvei i Østre ringvei. Ingeniørvesenet anbefaler ikke gangfelt på grunn av liten trafikkmengde, men fartshump. Det er stilt rekkefølgekrav til utbedring av sikt og tiltak som reduserer fart i krysset Tryms vei/ Sigyns vei.

Det er i tillegg rekkefølgekrav til at sammenhengende fortau langs østsiden av St. Olavs vei fra Kongsgård allé til Marviksveien må være sikret gjennomført.

Utbyggingen vil medføre trafikkvekst i Tryms vei og St. Olavs vei, men det vil samtidig medføre bedre trafikksikkerhet i området pga. tiltakene beskrevet over. Både Tryms vei, Sleipners vei og St. Olavs vei har fortau eller gang- og sykkelvei slik at det blir trygg ferdsel for myke trafikanter selv med økt trafikk. Se også trafikkutredningen datert 26.01.2018 og kvalitetssikring av trafikkutredningen datert 26.06.2020.

I høringsforslaget var det lagt opp til 1 parkeringsplass per boenhet (inklusive gjesteparkering) i parkeringsanlegg under terreng. Flere naboer har uttrykt skepsis til lav parkeringsdekning i prosjektet på grunn av problemer med gateparkering. Naboer viser til at gateparkering er et stort problem for fremkommelighet og trafikksikkerhet, særlig i Tryms vei. Samtidig anbefaler Statsforvalteren å redusere krav til parkeringsdekning, for å redusere biltrafikken i området.

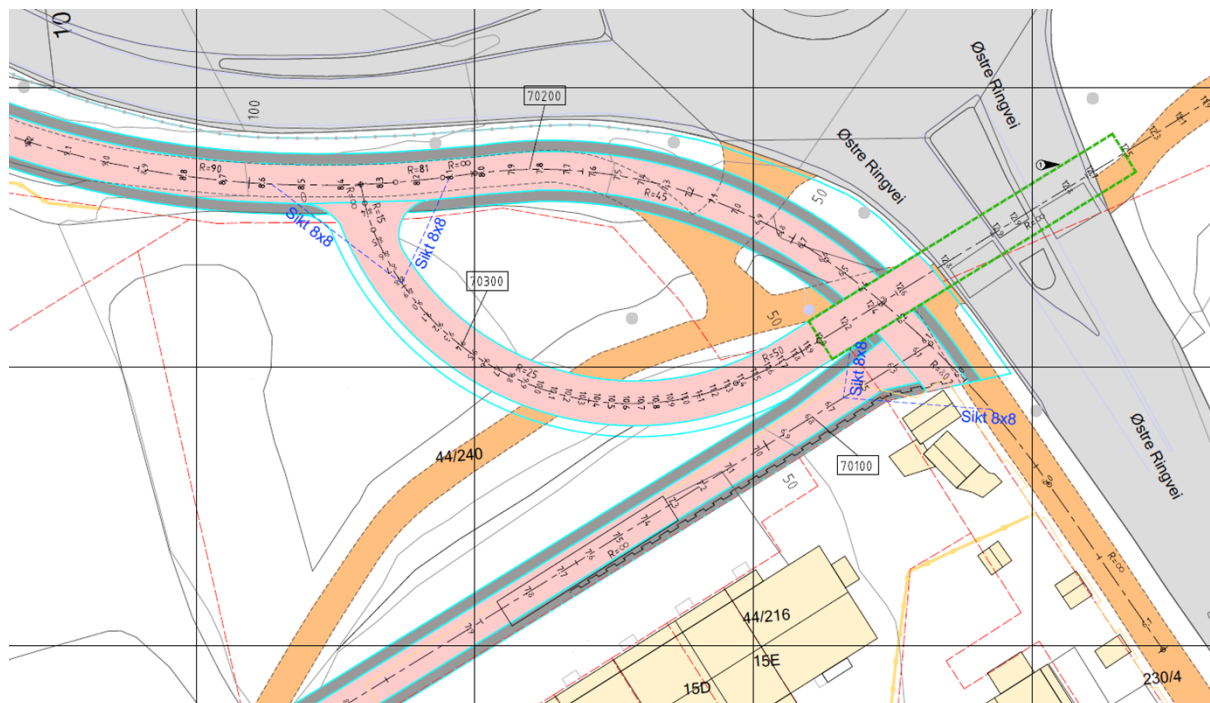
Etter offentlig ettersyn er parkeringsdekningen redusert til 0,7 parkeringsplass inkl. gjesteparkering, i tråd med oppdatert trafikkanalyse, og innspill fra Statsforvalteren. Dette er lavere enn kravet i kommuneplanen (1 parkeringsplass pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet), men er anbefalt av administrasjonen siden det forhåpentligvis vil føre til mindre biltrafikk gjennom bolig gatene enn med full parkeringsdekning. En økning av parkeringsdekningen vil åpne for mer ferdsel med personbil i området, og dermed føre til større utfordringer for trafikksikkerheten. I kommuneplanens bestemmelser under §11 lyder det også «Kommunen kan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det». Også i andre planer i bydelen er det lagt til rette for en lavere parkeringsdekning enn kommuneplanens krav.

Vi er for øvrig klar over at omfanget av gateparkering oppleves som et problem i bydelen, men mener at dette eventuelt må håndteres i egen sak om gateparkering/boligsoneparkering, og ikke som del av en detaljregulering.

Gang- og sykkelbro

Planforslaget regulerer inn tilførselsrampe til fremtidig gang- og sykkelbro over Østre ringvei. Denne skal bygges av statlig/fylkeskommunal veimyndighet, og det er ikke stilt rekkefølgekrav til etablering av den i denne planen. Rekkefølgekravene sikrer en midlertidig opparbeidelse inntil gang- og sykkelbro skal realiseres. Byggegrensen er lagt 4 meter fra formålsgrensen mot tilførselsrampen, og det er regulert 1 meter bredde med annen veigrunn. Reguleringskartet låser derfor utformingen av tilførselsrampen til å være bro, siden det ikke vil være tilstrekkelig bredde til å bygge jordvoller.

Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet tekniske tegninger for rampe og tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett, se vedlegg 22. Det ble avholdt møte med Agder fylkeskommune og Statens vegvesen, og det er enighet om at regulert løsning vil fungere, sammen med følgende bestemmelse som er lagt inn i punkt 1.1.8: «*Bebyggelse som skal etableres mot offentlig vei, skal konstrueres slik at kjellervegg tåler last av tilstøtende veianlegg. Prosjektering av bygg skal godkjennes av veieier.*»



Teknisk tegning av rampe til gang-/sykkelbro og kobling til gang-/sykkelveinettet, vedlegg 22.

Alternativ atkomst

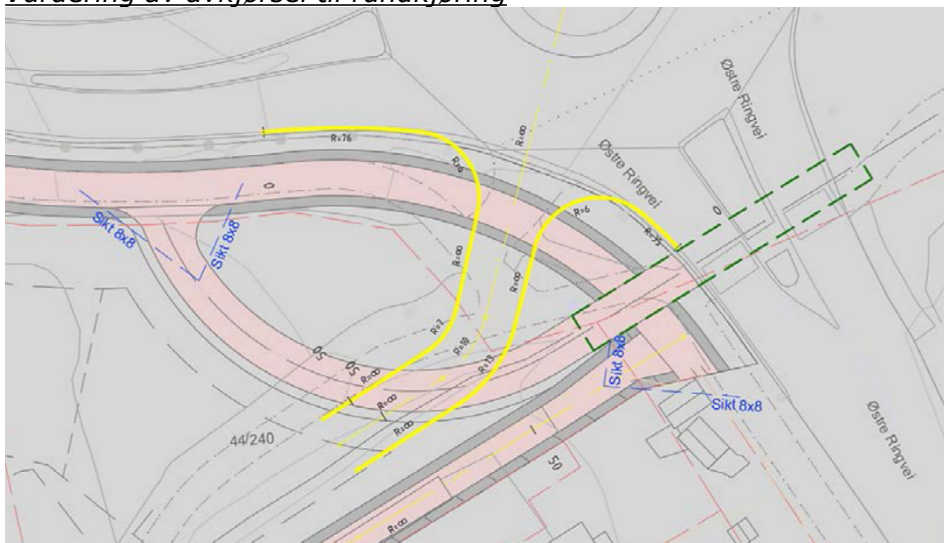
By- og miljøutvalget vedtok ved førstegangsbehandling i mai 2019 at det skulle høres alternative atkomstløsninger, for eksempel via Østre ringvei. Til høringen uttalte flere naboer at atkomst direkte til Østre ringvei var å foretrekke fremfor via Tryms vei på grunn av trafikkbelastning og opplevd trafikksikkerhetssituasjon. Statens vegvesen varslert i sitt høringsinnspill innsigelse dersom tidligere midlertidig avkjørsel til rundkjøring skulle opprettholdes.

Etter offentlig ettersyn utarbeidet ViaNova notater med to alternative atkomstløsninger for prosjektet. Disse ble gjennomgått og drøftet i møte 15.02.2022 med Agder fylkeskommune som er veimyndighet for Østre ringvei. Statens vegvesen hadde allerede til høringen avgitt innspill til forslag om atkomst til rundkjøringen, som er del av E18 og deres ansvarsområde.

Notatene, referat og høringsinnspill fra Statens vegvesen kan ses i vedlegg 25.

Under følger utdrag av referat fra møtet med fylkeskommunen:

Vurdering av avkjørsel til rundkjøring



Alternativet inneholder en direkte avkjørsel fra rundkjøring på E18/Østre ringvei direkte til parkeringskjeller. Løsningen er problematisk fordi den kompliserer trafikkbildet i rundkjøringa, gir kryssing av høytrafikkert gang-/sykkelvei, gir dårlig sikt, gir for bratte ramper på gang-/sykkelbro osv. (For komplett redegjørelse, se detaljert beskrivelse i vedlegg). Konsulenten anbefaler ikke løsningen.

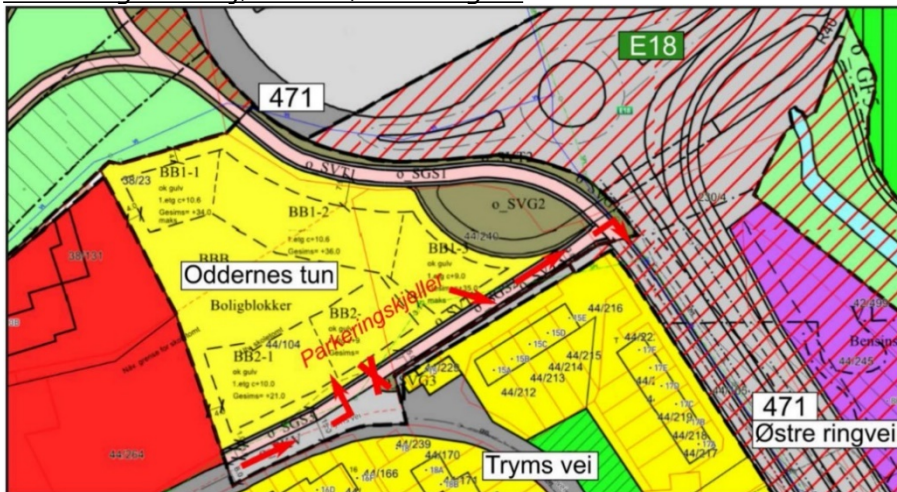
Statens vegvesen varslet i sitt høringsinnspill innsigelse, dersom det fremmes et forslag der dagens midlertidige avkjørsel fra rundkjøring opprettholdes. De viser til at trafikkberegninger i områderegulering for Marvikssletta viser at planlagt utbygging i den planen vil forsterke kapasitetsproblemer som er beregnet for kryss med ramper på søndre side av E18, og at trafikk på rampe fra E18 kan gi tilbakeblokkering på E18 i rushtid for trafikk fra byen ut av tunnel. Å opprettholde dagens midlertidige avkjørsel fra rundkjøring vil gi redusert kapasitet i rundkjøringa og forsterke kapasitetsproblemer. De påpeker også at det trafiksikkerhetsmessig er uheldig med boligatkomst direkte til fra et sterkt trafikkert kryss med hovedvei. Imidlertid så åpner vegvesenet for at den kan benyttes i anleggsperioden. Vegvesenets innspill er vedlagt.

Agder fylkeskommune har hatt kontakt med Statens vegvesen i forkant av møtet. Tilbakemelding fra vegvesenet er at deres høringsuttalelsen fortsatt gjelder.

Konklusjon:

De faglige vurderingene som ligger til grunn i notatet «vurdering av avkjørsel til rundkjøring» og varsel om innsigelse fra Statens vegvesen medfører at dette alternativet ikke kan gjennomføres.

Vurdering av avkjørsel til Østre ringvei



Alternativet har innkjøring til parkeringskjeller via Tryms vei, og utkjøring fra parkeringskjeller direkte til Østre ringvei med påbudt høyresving. Biler må kjøre 500 m mot øst og snu i regulert rundkjøring ved Idunveien for å komme ut på E18. Løsningen er problematisk fordi den enten medfører trafikk på gang-/sykkelvei, eller ikke har nok bredde til både kjøreareal og gang-/sykkelvei. I tillegg er den problematisk fordi den gir kort avstand fra rundkjøring, gir dårlig sikt og kompliserer trafikkbildet. (For komplett redegjørelse, se detaljert beskrivelse i vedlegg). Konsulenten anbefaler ikke løsningen.

Agder fylkeskommune er enige i de vurderingene som er gjort i vedlagt notat, og viser til at alternativet også er problematisk fordi man trafikksikkerhetsmessig ønsker å sanere avkjørsler framfor å etablere nye på Østre ringvei. De viser også til at alternativet gir unødvendig mye trafikk inn i krysset.

Konklusjon:

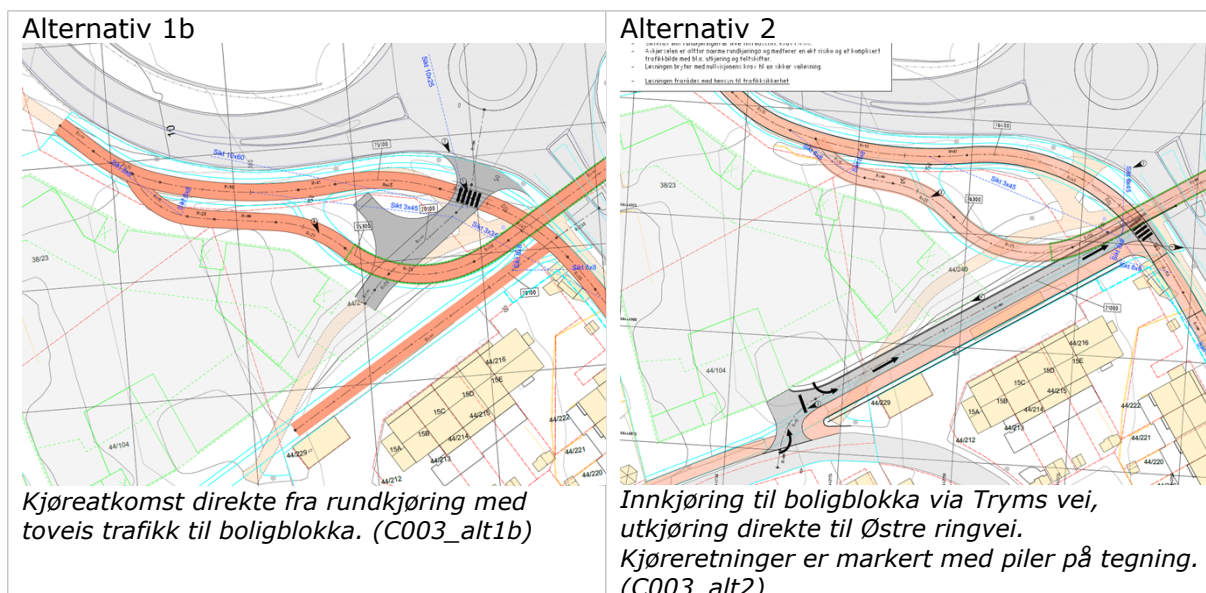
De faglige vurderingene som ligger til grunn i notatet «vurdering av avkjørsel til Østre ringvei» tilsier at alternativet ikke kan gjennomføres.

Oppsummering

Verken avkjørsel til rundkjøring eller avkjørsel til Østre ringvei kan forsvares av hensyn til trafikksikkerhet og trafikkavvikling.

Veieierne (Statens vegvesen for rundkjøringa som er en del av E18 og Agder fylkeskommune for Østre ringvei) har altså vurdert at det er uaktuelt med direkte avkjørsel fra Oddernes tun til rundkjøring/ Østre ringvei. På grunn av faglige råd og varsel om innsigelse gikk ikke Plan og bygg videre med dette, og fremmet planforslaget til sluttbehandling. Saken ble trukket av forslagsstiller (by- og stedsutviklingsutvalget, 28.04.2022) på grunn av tydelige politiske signaler på at man ønsket å redusere trafikkøkningen i St.Olavs vei/Tryms vei ved utbygging av Oddernes tun.

Etter dette bearbeidet forslagsstillers veikonsulent de to alternative atkomstene som ble diskutert i møtet 15.02.2022 til tekniske veitegninger, som er vist på vedlagte C-tegninger i vedlegg 25 og på illustrasjonene på neste side:



Disse ble sendt på begrenset høring til overordna myndigheter og berørte naboer.

Statens vegvesen reiser innsigelse til begge de foreslåtte løsningene med følgende begrunnelse:

- *Det er ikke plass til en egen arm som tilfredsstillende de tekniske krav til utforming mellom dagens 2 armer i rundkjøringen. En ekstra arm gir en dårligere løsning for de gående og syklende med økt risiko for ulykker. En ekstra arm vil også gi redusert kapasitet i rundkjøringen. Disse momentene gjør at Statens vegvesen, som forvalter av E18, fremmer innsigelse til den foreslåtte løsningen med egen arm i fra rundkjøringen til Oddernes tun.*
- *... En egen avkjørsel til Oddernes tun tett på krysset og utved dagens gangfelt er noe vi ikke kan akseptere. Trafikantene skal ha fokus på trafikken i rundkjøringen og på de myke trafikantene som krysser i gangfeltet... Av hensyn til trafikkavviklingen og trafiksikkerheten fremmer Statens vegvesen, som forvalter av E18, innsigelse til løsningen med utkjøring for Oddernes tun på Østre ringvei rett ved rundkjøringen.*

Agder fylkeskommune skriver i sitt innspill følgende: *Agder fylkeskommune vil som veimyndighet, av hensyn til trafiksikkerheten, ikke tillate utkjøring som beskrevet i alternativ 2. Om reguleringsplanen skulle endres og vedtas med denne løsningen vil vi anbefale fylkesutvalget å påklage vedtaket.*

Statsforvalteren i Agder viser til at *begge alternativene vil medføre redusert trafiksikkerhet langs gang-/sykkelveier, og anbefaler at det søkes etter andre løsninger for atkomst til Oddernes tun, alternativt at eksisterende gatenett benyttes, da ev. med lavere utnyttelse i prosjektet som grep for å redusere trafikkmengde.*

Naboene uttaler at det eneste akseptable alternativet er kjøreatkomst direkte til rundkjøringen.

Plan og bygg viser til innsigelsene som peker på at verken avkjørsel til rundkjøring eller avkjørsel til Østre ringvei kan forsvares av hensyn til trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Etter offentlig ettersyn gjennomførte ViaNova en kvalitetssikring av trafikkanalyse (se vedlegg 12). Konklusjonen i trafikkanalysen er at veistandarden i området er i henhold til veinormalen, og har tilfredsstillende standard. Det antas at det er mange myke trafikanter i krysset Tryms vei/ Sigyns vei, og at det anbefales tiltak som gjør bilistene oppmerksomme slik at de senker farten. Dette er fulgt opp i rekkefølgebestemmelse punkt 3.2.c. Med dette som utgangspunkt; at overordna veimyndigheter har innsigelse til alternative atkomster, og at standarden på gatenettet er tilfredsstillende, anbefaler Plan og bygg å fremme planen på nytt til sluttbehandling – men med forslag til endringer som beskrevet i punkt om antall boenheter.

Infrastruktur

Kapasiteten på spillvann er tilstrekkelig for tilknytning fra dette området. Foreløpig må det etableres septiktanker i dette området. Status vedrørende septiktanker bør sjekkes like før bygging.

Det er planlagt ny vannledning og ny kum inn til planområdet. Med den nye vannledningen vil brannvannskapasiteten være tilstrekkelig for utbyggingen. Løsningen må detaljeres nøyere i tekniske planer.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det må etableres et fordrøyningsanlegg innenfor planområdet. Dette er foreslått plassert i østlig hjørne av parkeringskjelleren. 50% av takarealet skal ha sedumtak/ vegetasjon som bidrar til fordrøying av regnvann. Siden mesteparten av tomten vil være bebygd eller underbygd med parkeringskjeller, så vil det være begrensede muligheter for infiltrasjon i grunnen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

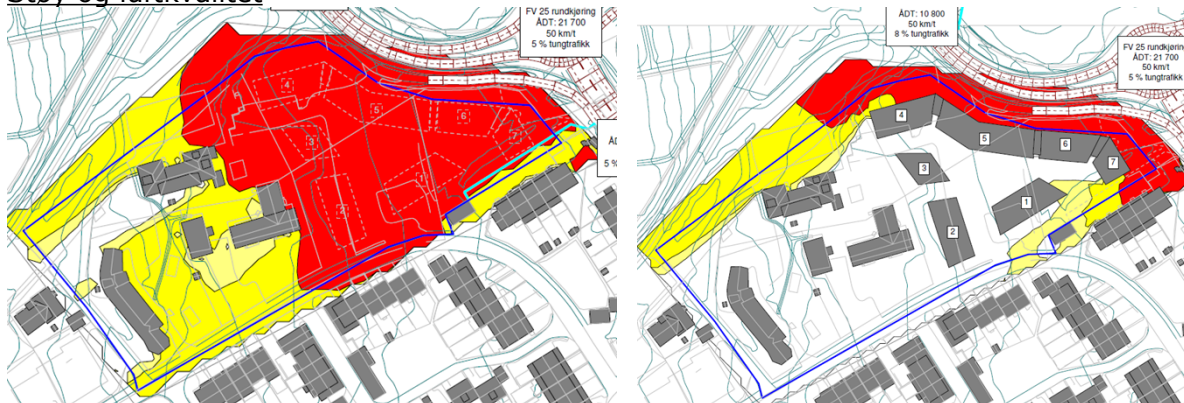
Risiko- og sårbarhetsanalyse med ROS-sjekkliste ligger som eget vedlegg i saken. Sjekklisten påpeker forhold knyttet til geoteknisk stabilitet, hendelser på vei, bensinstasjon i nærheten, gjentatte rivingsarbeider, støy, luftforurensning og nærliggende trafikkområde. Det er utarbeidet støyrapport og en geoteknisk vurdering. Bestemmelsene sikrer at støyforhold og luftkvalitet blir ivaretatt. Øvrige forhold er kommentert i ROS-analysen og i planbeskrivelsen.

Grunnforhold

Boliger i området har opplevd setningsskader som følge av endret grunnvannstand etter blant annet bygging av Oddernestunnelen. Den geotekniske vurderingen konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende, men at det vil være behov for geotekniske undersøkelser i forbindelse med videre detaljering av prosjektet. Etter offentlig ettersyn er denne konklusjonen gjentatt i uavhengig kontroll av geoteknisk utredning.

Det må utføres geotekniske undersøkelser og vurderinger ved prosjektering av nytt bygg. Dette for å hindre setningsskader for nybygg og hindre at nybygg endrer situasjonen for eksisterende bebyggelse i området. Slike undersøkelser er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Støy og luftkvalitet

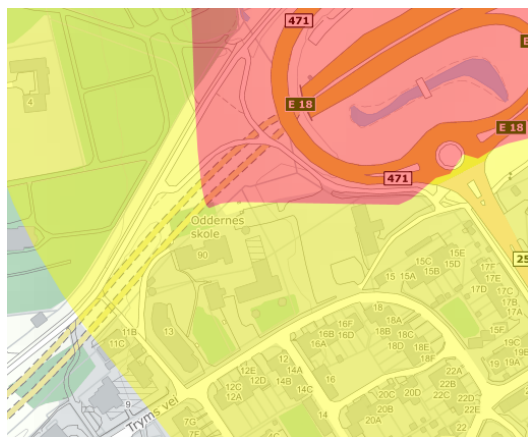


Til venstre: dagens støysituasjon før utbygging. Til høyre: etter utbygging (fra støyrapporten)

Planområdet ligger i sin helhet i rød støysone. I utgangspunktet skal støyfølsom bebyggelse i rød støysone unngås. Samtidig ønsker man fortetting i områder som ligger sentrumsnært og har god kollektivdekning og gode gang- og sykkelveiforbindelser. Disse områdene faller ofte sammen med områder som er utsatt for støy. I denne planen foreslås det å bygge en høy sammenhengende bebyggelse mot støykilden. Støysituasjonen er løst på en svært god måte som gjør at leilighetene får en stille side mot sørvest og at uteoppholdsarealet er solrikt og skjermet mot støy. Det er utarbeidet

en støyrapport, og anbefalingene i støyrapporten er fulgt opp i planbestemmelsene. Støyrapporten angir også støyskjermingstiltak for eksisterende boliger i Tryms vei 15. Det skal etableres ny støyskjerm i eiendomsgrense som anbefalt i støyrapporten som erstatning for eksisterende støyskjerm som må flyttes for å kunne anlegge ny gang- og sykkelvei.

Planforslaget skjermer støy fra E-18 slik at støysituasjonen for skolen og for en del av dagens rekkehusbebyggelse blir bedre.



Planområdet ligger i gul sone for luftkvalitet og delvis i rød sone, se illustrasjon. Det er innarbeidet bestemmelser som skal sikre at friskluftinntaket etableres lengst mulig vekk fra luftforurensningskilde. Uteoppholdsarealer er plassert lengst mulig vekk fra luftforurensningskilden.

Utsnitt av luftforurensningskartet

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Området inngår i et gammelt kulturlandskap med den fredede Oddernes kirke, fornminner og steinalderboplasser flere steder i nærområdet. Det knytter seg også bevaringsinteresser til Oddernes skole. Oddernes kirke er Kristiansands viktigste kulturminne. Forholdet til Oddernes kirke har vært illustrert og vurdert ved fastsettelse av byggehøyder og utbyggingsvolumer.

18.10.2018 har det vært gjennomført befaring sammen med fylkeskonservatoren. Fylkeskonservatoren påpeker at områdets beliggenhet, i bunnen av et høydedrag og antagelig med fuktig jordsmonn pga. nærhet til vassdrag (Prestebekken), tilsier at det er lav sannsynlighet for førhistoriske kulturminner i grunnen. Det er derfor ikke aktuelt å gjennomføre antikvariske undersøkelser i planområdet. Avstanden til Oddernes kirke vurderes også til å være så vidt stor at det ikke utløser krav om hensynssone eller andre tiltak.

Barn og unges interesser

Planområdet er i gjeldende reguleringsplan fra 1956 regulert til utvidelse av skoletomt. Området som Steinerskolen skal disponere er avklart ved fradeling og salg av skoletomta til Steinerskolen. Fremtidig utvidelse skal skje innenfor det arealet som Steinerskolen disponerer. Per i dag har Steinerskolen noen ganger brukt arealene som grenser til skoletomten. Det er ellers ingen grøntarealer eller arealer hvor barn og unge leker innenfor planområdet. Det er derfor ikke forutsatt at det er behov for erstatningsarealer.

Planforslaget legger til rette for en ny sandlekeplass innenfor planområdet og har rekkefølgekrav til utvidelse av kvartalslekeplassen i Tryms vei. Dette vil bli et positivt bidrag for barn og unge i alle aldersgrupper i nærområdet.

Universell utforming

Iht Byggteknisk forskrift er det krav om tilgjengelig boenhet i leilighetsbyggene. Byggteknisk forskrift stiller også krav til universelt utforma uteareal samt til gangadkomst. Planområdet er relativt flatt, og prosjektet oppfyller stigningskrav.

Matjord

Matjord omdisponeres ikke.

Klima- og miljøkonsekvenser

Arealet fremstår i dag som et «restareal» med en svært sentral beliggenhet. Å transformere dette til boliger vil være en positiv bruk av et område som i dag er støytsatt og ubrukt. Etter utbygging vil både prosjektets uteareal og nabolaget få en bedre støysituasjon.

Planområdet ligger tett innpå metroaksen og har god kollektivdekning. Det ligger også i sykkelavstand fra sentrum med direkte tilknytning til sykkелеkspressvei, slik at alt ligger til rette for at fremtidige beboere kan velge miljøvennlig transport. Parkeringsdekningen er redusert til 0,7 parkeringsplass pr boenhet inkl. gjesteparkering. Lav parkeringsdekning vil bidra til redusert bilkjøring.

Det er lagt til rette for at alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Forslagstiller har ikke utarbeidet en egen utredning av naturmangfoldet. Planområdet består av et planert, grusbelagt område med noe vegetasjon i form av kratt og noen spredte trær (se luftfoto). Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter i planområdet hverken i kommunens eller i Miljødirektoratets database. Det er liten grunn til å anta at utbyggingen vil påvirke naturmangfoldet.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen og utbyggingspolitikk

Kommunen ved parkvesenet står for drift av kvartalslekeplassen. Kostnadsøkning for drift av den utvidede lekeplassen er anslått til ca. kr. 10.000,- (2019- priser) per år.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Det blir ingen økte driftskostnader for drift av kommunalteknisk infrastruktur i forhold til dagens situasjon.

Det er ikke inngått utbyggingsavtale for prosjektet.

Boligsammensetning i bydelen



I bydelen Lund-Sødal er det en nokså jevn fordeling av de forskjellige boligtypene (se grafikk over). Litt under halvparten av boligene er småhus, og nesten 40% er leilighetsbygg (boligblokk), mange av disse bygd de siste årene. Lund har gode bokvaliteter, og det er mange som ønsker å bosette seg der. Bydelen ligger sentrumsnær med gode kollektiv- og gang- og sykkelforbindelser, samt god tilgang til friområder. Det er derfor positivt å tilrettelegge for en boligtype med høy og arealeffektiv utnyttelse. Utfordringen på Lund er blant annet boligprisnivået som kan forhindre et mangfold i befolkningen. Når det bygges ut med mange leilighetsbygg, er det viktig å tilrettelegge for leiligheter i alle størrelser, slik at man tilrettelegger både for enslige, par, bokollektiv og familier. Dette prosjektet har ikke bestemmelser som regulerer leilighetsstørrelsen, men ved å redusere antall boenheter legger man til rette for større leiligheter.

Skole- og barnehagesituasjon

Per i dag er barnehagekapasiteten tilstrekkelig. Skolekapasiteten på Lund er ikke tilstrekkelig per i dag. Barnetrinnet på Wilds Minne er under utbygging, og ungdomstrinnet er nylig utvidet på Halvlimyra. For beskrivelse av trafikksikker skolevei henvises det til planbeskrivelsen.

Folkehelse

Ut ifra et folkehelseperspektiv kan det være problematisk å plassere boliger i områder som er utsatt for både støy og luftforurensning. Spesielt nærheten til tunnelåpningen er uheldig. Samtidig vil bebyggelsen skjerme både egne uteområder og nabolaget mot støy slik at støysituasjonen i området blir bedre enn den er per i dag. Støyskjerming på støyutsatt side må løses med byggtekniske løsninger for å ivareta innendørs støynivå i henhold til krav i byggteknisk forskrift. Bebyggelsen vil også gi skjerming mot luftforurensning. Uteoppholdsarealet er plassert lengst mulig vekk fra støy- og luftforurensningskilde. Boligområdet hvor utbyggingen er planlagt har gode bokvaliteter, en relativt blandet befolkning, god tilgang til store parkdrag, lekeplasser og bade- og turmuligheter. Det ligger også gunstig til ift. kollektivtransport og gang- og sykkelveinettet slik at det er godt tilrettelagt for fysisk aktivitet i hverdagen og mindre behov for bilkjøring enn i mindre sentrale områder. Planområdet ligger sentralt i byen med korte avstander til tjenester, kulturtilbud og gode muligheter for deltagelse og sosiale nettverk.

Oppsummering

Plan og bygningssjefen mener det er positivt å ta i bruk en sentral, ubebygd tomt til gode, sentrumsnære boliger. Støysituasjonen i planområdet er utfordrende, men den er løst på en svært god måte som gjør at leilighetene får en stille side og at uteoppholdsarealet er solrikt og skjermet mot støy. I tillegg vil støyforholdene for naboområdet, spesielt for Steinerskolen og barnehagens uteområder, bli merkbart bedre.

Prosjektets beliggenhet er god når det gjelder nærhet til sentrum, nærhet til friluftsområder samt nærhet til gode kollektiv- og gang- og sykkelforbindelser.

Nabolaget har engasjert seg og har bekymringer knyttet til trafikkbelastning på gatenettet og tilhørende trafikksikkerhetsutfordringer. Det lokale gatenettet med utbedringer som er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene (tiltak i krysset Tryms vei/ Sigyns vei, og fortau langs den delen av St. Olavs vei som mangler fortau) tilsier at gatenettet har en standard som er i tråd med veinormalen. Med utgangspunkt i at overordna veimyndigheter har innsigelse til alternative atkomster, og at standarden på gatenettet er tilfredsstillende, anbefaler Plan og bygningssjefen å fremme planen på nytt til sluttbehandling – men med forslag til endringer som beskrevet under.

Nabolaget hadde også mange innspill knyttet til høyder og utnyttelse. Til offentlig ettersyn lå det inne 120 boenheter i planforslaget. Før sluttbehandling har forslagsstiller redusert antallet til 91 boenheter. Plan og bygningssjefen mener dette bør reduseres ytterligere, til 80 boenheter, slik at belastningen på nabolaget reduseres ytterligere. Plan og bygningssjefen foreslår derfor at punkt 1.1.1 i bestemmelsene endres slik:

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 80 boenheter.

Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 68 leiligheter av varierende størrelse.

Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 12 leiligheter av varierende størrelse.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planen vedtas med reduksjon i antall boenheter.

Elin Aabel Bergland
24.03.2023

Punkt 80/23: Ekstramøter i by- og stedsutviklingsutvalget i september 2023



Dato 31. mars 2023
Saksnr.: 2023000017-34
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.04.2023

Ekstramøter i by- og stedsutviklingsutvalget i september 2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner ekstramøtene for 2023.](#)

Sammendrag

Ekstramøter i september 2023. Begge møtene starter 8:45 med befaringer

September	14.,28.
-----------	---------

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 81/23: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023

Bilag

Lauvåsen felt O1 - varsel om oppstart av planarbeid

Tinnheia bydel - varsel om oppstart og høring av planpogram

Varsel om oppstart av detaljreguleing for Mosby lokalsenter



Dato 29. mars 2023
Saksnr.: 2023000017-31
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.04.2023

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-27/23 Lauvåsen felt O1 – varsel om oppstart av planarbeid. Plan- og bygningssjefens skriv 17.3.2023.
- R-28/23 Tinnheia bydel – varsel om oppstart og høring av planprogram. Plan- og bygningssjefens skriv 22.3.2023.
- R-29/23 Varsel om oppstart av detaljregulering for Mosby lokalsenter. JoB Arkitekters skriv 17.3.2023.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift