

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 12-03-2009**

**Mødedato** Torsdag d. 12. marts 2009 kl. 09:00

**Mødested** Tollbodgt. 22

## Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.02.09.....	3
Revisjon av tjeestegaranti for sommervedlikehold.....	5
Revisjon av veinormaler for Kristiansand kommune.....	8
Lokalisering av Steinerskole. Behandling etter §30.....	12
Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.....	18
Strai kjøkken- utvidelse § 30 sak.....	32
Kystveien 508 - Kongshavn - Søknad om oppføring av materiallager - avslag - klage.....	35
Odderheisløyfen 119 - bod utenfor byggegrense - klage på vedtak.....	39
Klage på vedtak - dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende ny bebyggelse.....	42
Vurdering av flytting av minnesmerke Oddernes kirkegård. Oversendelseforslag fremsatt i formann	46
Stangesveien 163 - gnr.85 bnr.51 - søknad om dispensasjon for oppføring av anneks - avslag - klage	48
Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område	53
Meldinger til møte i byutviklingsstyret 12.03.09.....	57
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.03.09.....	60
Oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13C.....	62

## **Punkt 55/09: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.02.09**



Dato: 20.02.09  
Saksnr.: 200900101-9  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.02.09

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 19.02.09

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 56/09: Revisjon av tjeestegaranti for sommervedlikehold**

### **Bilag**

Opprinnelig tjenestegaranti

Revidert tjenestegaranti



Dato: 3.02.2009  
Saksnr.: 200900011-3  
Arkivkode E: Q10 &86  
Saksbehandler: Jon Petter Langfeldt

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Revisjon av tjenestegaranti for sommervedlikehold

Sammendrag:

Vi foreslår med bakgrunn i budsjettsituasjonen å endre tjenestegarantien for renhold. Vårfeing foreslås utført på dagtid og ferdigstilling forskyves noe ut i tid iht. oppgitte datoer. Tiltak og eventuell redusert feing i boligområder vil bli vurdert hvert år før feing starter.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar revidert tjenestegaranti for renhold av 3.02.2009.

Terje Lilletvedt  
Byingeniør

Per Kjelsaas  
Avd. leder

Trykte vedlegg: Tidligere tjenestegaranti, revidert tjenestegaranti.

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Bakgrunn for saken er økt kostnadsnivå som ingeniørvesenet har fått på sommer- og vintervedlikehold siste årene, og spesielt siste 2 år. Økte kostnader skyldes delvis lønns- og prisstigning på vedlikeholdstjenester, og delvis økt lengde på det kommunale veinettet. Ingen av disse økninger er kompensert i budsjettet. Kun generell prisstigning er justert.

Kostnadsnivå på tjenester ifm. anleggsmaskiner og relaterte kostnader ligger høyere enn ordinær prisøkning. Effektiviseringskutt er også implementert i vedlikeholdsbudsjettet, noe som har forverret situasjonen mhp. opprettholdelse av tjenestegarantier. Renhold har vi prøvd å skjerme mhp. redusert aktivitet.

#### **Vintervedlikehold:**

Beredskapskostnader er økt på den enkelte innleide kontraktør. Etter siste 2 års erfaringer vedrørende tunge snøfall, har ingeniørvesenet skjerpet kravet til utstyr som skal brukes. Kontraktører skal ha tyngre og mer egnet utstyr for å gjennomføre brøyting av roder. Deriblant er det krav til bruk av snøfres i tillegg til plog. Brøyteskader som tidligere har vært dekket av kontraktører må kommunen i dag dekke. Kontraktører ønsker ikke ta risiko på brøyteskader. En del boligområder er trange og vanskelige å brøyte i utgangspunktet, og økt bilbruk gjør det vanskelig å rydde snø mhp. parkerte biler. Vintervedlikehold påvirkes i stor grad av vær og antall snøfall. Disse kostnader kan vi ikke vurdere, men kostnader forbundet med beredskap, utstyr og kostnadsøkning er vurdert. Endring av tjenestegaranti på vintervedlikehold er per. i dag lite aktuelt, og vil heller ikke være avgjørende mhp. besparelser.

#### **Sommervedlikehold:**

Også her er kostnader øket kraftigere enn generell prisstigning både på innleide tjenester og i egenregi. Det er spesielt timepriser og materialpriser som har vært økende siste årene. Et økende etterslep på en del aktiviteter er også med på å forsterke det økte kostnadsbildet. På enkelte aktiviteter vil det være akutte tiltak som gjøres pga. begrensede budsjettmidler. Det gjøres hvert år justeringer i aktiviteter mhp. totalbudsjett og behov. Siste årene har det vært spesiell prioritet på brovedlikehold og fjell/ rassikring. Disse aktiviteter vil også ha prioritet i de nærmeste årene. Renhold i kvadraturen er justert tidligere mhp. aktiviteten, og det er vanskelig og ikke ønskelig å redusere denne ytterligere.

Ingeniørvesenet ønsker å endre tjenestegaranti på vårfeieing. Denne utgjør en stor del av kostnader på renholdsbudsjettet og er knyttet opp mot spesifikke datoer. Noe avhengig av snømengde og temperatur, varierer tidspunkt når vi kan igangsette vårfeieing. I fjor brukte vi 2,1 mill på denne aktiviteten. Vi ønsker denne redusert til ca. 1,5 mill. For å nå dette ønsker vi å forskyve datoer for ferdigstilling samt redusere feieing i enkelte strøk. Dette vil vi vurdere hver sesong, og utelatelse av vårfeieing i enkelte boligstrøk vil variere. Dette betyr at all feieaktivitet under vårfeieing utføres på dagtid, og at de nå gjeldende datoer vil forskyves iht. foreslått revisjon av tjenestegaranti.

## **Punkt 57/09: Revisjon av veinormaler for Kristiansand kommune.**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Veinormal



Dato: 04.02.2009  
Saksnr.: 200809113-9  
Arkivkode E: Q10  
Saksbehandler: Per Ingvar Hansen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
12.03.2009  
22.04.2009

## Revisjon av veinormal for Kristiansand kommune.

### Sammendrag:

I kommunens handlingsprogram inngår revidering av kommunens veinormaler. Gjeldende veinormal ble vedtatt 06.12.2001. Utkast til endringer er utarbeidet av ingeniørvesenet og har vært forelagt plan- og bygningsetaten og parkvesenet for kommentarer. Forslaget har også vært til høring hos private arkitekter, konsulenter, utbyggere, Statens vegvesen, rådet for funksjonshemmede, ATP- sekretariatet og barn og unges representant.

Vi har mottatt 7 uttalelser på forslaget. Mange av merknadene er innarbeidet i det nye forslaget som nå fremmes til endelig godkjenning.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar ny veinormal for Kristiansand kommune datert 01.02.2009.
2. Teknisk direktør gis fullmakt til å foreta mindre revisjoner av veinormalen.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Terje Lilletveit  
Byingeniør

Trykte vedlegg: Veinormal for Kristiansand kommune

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

I kommunens handlingsprogram for perioden 2009-2012, plan- og utredningsprogrammet, inngår at kommunens veinormal skal revideres.

Veinormalene gis med hjemmel i veglovens § 13 og Samferdselsdepartementets forskrift av 29.mars 2007. Normalene er ikke å anse som en forskrift og kan endelig godkjennes av byutviklingsstyret som politisk hovedutvalg for veisaker.

Det har vært arbeidet med saken internt i teknisk sektor over en periode. I tillegg ble det innarbeidet innspill fra plan- og bygningsetaten og parkvesenet før veinormalen ble sendt ut på høring. En del av de innkomne merknadene har medført endringer i det endelige forslaget til veinormal.

Vi har mottatt følgende uttalelser til forslaget:

#### Flatnes Bygg Consult

Ønsker at lengdeprofiler og tverrprofiler først skal foreligge ifm. teknisk plan etter at reguleringsplanen er godkjent.

*Kommentar: Punktet er tatt ut av veinormalen, men er fremdeles en del av planmaterialet som kreves av plan- og bygningsetaten.*

#### Barn og unges representant v/ Kjartan Myklebust

Det etterlyses endringer/tydeliggjøring av reglene for krav til rekkverk og om det er mulig å legge inn formuleringer i normalene som går på satsing på sykkel for å motvirke privatbilisme.

*Kommentar: Rekkverkshøyder er justert i tråd med nye normer. Ellers anser vi at reglene er gode nok. Satsing på sykkel må fremkomme i kommunens handlingsplaner og ikke i en veinormal.*

#### Rådet for funksjonshemmede v/Eivind Eliassen

De mener at parkeringsplasser for handicappede må økes i bredde, lengde og høyde.

*Kommentar: Bredden på HC plassene økes til 4.5m. Lengden er normalt ikke noe problem og beholdes uforandret. Fri høyde i parkeringshus inngår ikke i veinormalen.*

#### Statens vegvesen

Anbefaler at det skilles mellom frisisiktsoner i forkjørregulerte og uregulerte kryss.

De henstiller også kommunen om å vurdere endringer i stoppsiktlengder i h.h.t. ny håndbok 017.

*Kommentar: Vi ser det ikke som nødvendig å innføre egne siktsoner for forkjørregulerte veier. Endringene i stoppsikt er marginalt endret slik at vi beholder de verdien vi har hatt.*

#### Repstad Anlegg

Henstiller om å vurdere annen overbygning på samleveier hvor ÅDT er større enn 1500 på grunn av at det er vanskelig å legge så tynne lag. Ønsker at asfalt oppgis som kg/m<sup>2</sup>.

Det påpekes også uoverenstemmelse mellom tegning og beskrivelse av overbygningen på samlevei med ÅDT større enn 1500.

*Kommentar: Overbygning på samleveier er justert noe i tråd med Håndbok 017. Uoverenstemmelsene mellom tekst og tegning er rettet opp.*

#### ATP-sekretariatet

De foreslår nytt punkt for "hovedtrase" for buss", hvor det kan legges opp til at bussens hovedtrase'er gis forkjørrett. I kryss på samleveier S2 med ÅDT mindre enn 5.000, ønskes at busstrase'en skiltes som forkjørsvai og at det legges opp til T-kryss og X-kryss.

*Kommentar: Vi ønsker å videreføre dagens praksis hvor forslag om forkjøringsregulering sendes ut på høring og fremmes for byutviklingsstyret. Statens vegvesen er vedtaksmyndighet for forkjøringsveier. Valg av krysstype må vurderes i hvert enkelt tilfelle.*

### ViaNova

Uttalelsen er svært omfattende. Det kommenteres alt fra rene redaksjonelle forbedringer som vil bedre lesbarheten til forslag til endrede tekniske verdier.

*Kommentar: Mange av forslagene er tatt til følge.*

Nedenfor er det gitt en beskrivelse av de viktigste endringene i forhold til dagens normaler og en kort begrunnelse. Mange av endringene har sammenheng med endringer i Statens vegvesens vegnormal, Håndbok 017, Veg- og gateutforming:

- Rettet opp direkte feil og forbedret teksten for å unngå misforståelser.  
En del av de endringene vi har foretatt er av ren redaksjonell art for å bedre lesbarheten og gjøre den enklere å lese.
- Økte asfaltbredder på atkomstvei og fortau.  
Asfaltbredden på atkomstvei A1 og på fortauer er økt med henholdsvis 50cm og 25 cm. Endringen er foretatt uten at regulert veiareal er økt.
- Nytt punkt om krav til tekniske planer.  
Punktet gir en fullstendig oversikt over hvilke tegninger som inngår i komplette tekniske planer og hvilket format og antall de skal leveres i.
- Nytt punkt om hva som skal dokumenteres/innmåles ved overtakelse av nyanlegg.  
Ved overlevering av veier, ledningsanlegg etc. tilkommunal drift og vedlikehold kreves en del innmåling og dokumentasjon. Punktet angir hva som skal leveres og hvilket format dataene skal ha.
- Mer detaljerte krav til veilysanlegg.  
Punktet er forbedret ved at det satt mer detaljerte krav til oppbygging av strømforsyningen til veilysanlegget.
- Nytt punkt om Kvadraturen  
Det har vært nødvendig å ha et eget punkt som omhandler Kvadraturen. Den stramme gatestrukturen krever andre siktsoner i kryss og avkjørsler en på det øvrige veinettet.
- Separering av gående og syklende.  
Ved stigning større enn 80 promille og i overordnet G/S-vei nett skal gående og syklende separeres.
- Nytt punkt om ledelinjer for blinde og svaksynte.  
Det beskrives hvor det bør brukes ledelinjer og om utførelsen.

## **Punkt 58/09: Lokalisering av Steinerskole. Behandling etter §30**

### **Bilag**

Situasjonskart

Brev fra KNAS, datert 04.02.09

Oversiktskart



Dato: 17.02.2009  
Saksnr.: 200801080-5  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Lokalisering av Steinerskole. Behandling etter §30

### Sammendrag

- Plan- og bygningsetaten fikk høsten 2007 forespørsel fra KNAS om mulighet for oppstart av planarbeid. Det ble gitt et avslag på ønske om oppstartsmøte, og plan og bygningsetaten oppfordret KNAS til å vurdere andre muligheter. Området er en kvalitet slik det ligger i dag i forhold til terreng og grønnstruktur, og bør ikke bebygges videre. Plan- og bygningsetaten ser det også som en fordel at Steinerskolen, som en regional skole, lokaliseres i nærheten av bussmetroaksen, og ikke ytterst i Marvika hvor tilgangen på kollektivtransport er dårlig. Dagens plassering av skolen er fordelaktig både med tanke på bussmetro, gang- sykkelvei og tilgang til Jegersberg.
- Høsten 2008 ble det oppstart av planarbeid for Roligheden gård, med formål å regulere Roligheden gård til barnehage med bydelshus. KNAS's eiendom ble innlemmet i planområdet ettersom det var behov for en avklaring av bruken til dette arealet. Plan- og bygningsetaten har fastholdt sin vurdering av at området ikke er riktig for Steinerskolen, og KNAS benytter muligheten til å få en endelig avklaring på bruken av eiendommen politisk. Reguleringsplanen for Roligheden gård vil fortsette videre fremdrift etter avklaring rundt Steinerskolen er gjort.

### Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret anbefaler at skole ikke plasseres i på eiendommen til Musikkens Hus, og at det arbeides videre med å finne alternative plasseringer.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Ragnhild Haslestad  
Saksbehandler

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Brev fra KNAS, datert 04.02.09

## BAKGRUNN FOR SAKEN

KNAS fremmer forslag om lokalisering av Steinerskolen på eiendommen til Musikkens hus i Marvika. Musikkens hus inngår som del av planområdet i forbindelse med regulering av Roligheden gård, og krever derfor at fremtidig bruk av arealet vurderes.

## Dagens situasjon

Musikkens hus er eneste bygning på tomten, og leies ut til Kristiansand Symfoniorkester. Bygningen er plassert meget varsomt i forhold til terrenget, og innpasser seg omkringliggende landskap og natur. Terrenget er kupert og preges av eldre vegetasjon. Eiendommen danner en buffer i området mellom Marviksletta og fjorden. På naboeiendommen i vest ligger Roligheden gård og eksisterende barnehage. Våningshuset på gården fungerer i dag som tilholdssted for fritidsaktiviteter, mens låven står tom. Det er igangsatt regulering med hensikt å plassere en ny barnehage for ca. 120 barn på Roligheden gård.



*Musikkens Hus og omkringliggende terreng*

## VURDERING AV FORSLAGET

KNAS har i vedlagt brev, datert 04.02.09, oppsummert ulike alternativer for lokalisering av skolen. Det konkluderes med at Musikkens hus i marvika er det eneste alternative som lar seg gjennomføre med tanke på Steinerskolens betalingsevne.

### Planstatus

#### Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Barn og planlegging:

Kommunene skal avsette nok egnet areal til barnehager. Dette innebærer at områder rundt barnehagene også sikres for bruk av barnehage, der dette er mulig.

#### Samordnet areal- og transportplanlegging:

En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, og denne eiendommen utgjør del av en viktig grønnstruktur.

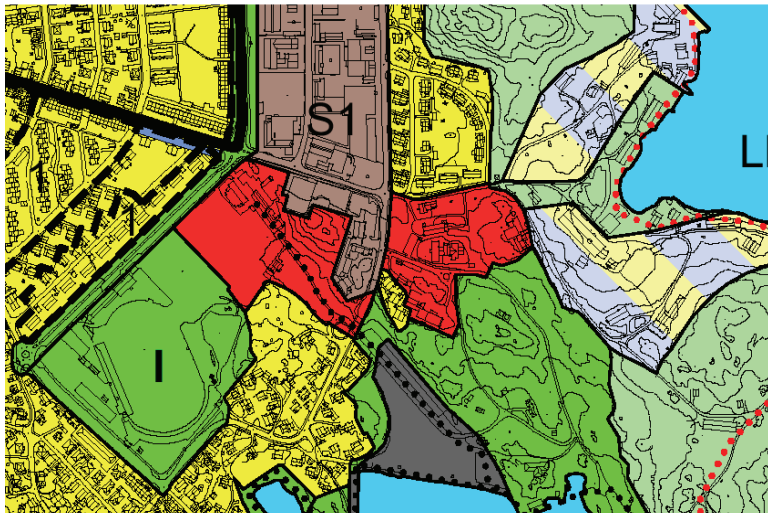
Trafikksituasjonen i området er ikke tilfredsstillende, og det er foreslått enveiskjøring på denne delen av Marviksveien for å bedre forholdene rundt Wilds Minne skole. Arealbruk og transportsystem skal utvikles med tanke på trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Med utgangspunkt i dagens situasjon er det viktig å fokusere på reduksjon av trafikken, og ikke muligheter for økning. Det er usikkert om Steinerskolen vil øke trafikken i området.

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende byggeområde.

#### Kommunedelplan

I kommunedelplan for Lund er planområdet avsatt til offentlig bebyggelse.



Kommunedelplanens bestemmelser sier at bebyggelsen skal brukes til offentlige formål:

- Kirke og grav/ urnelund
- Undervisning (skole/ høyskole)
- Helse/ sosialformål

I kommunedelplanen nevnes det at elevene kommer fra hele kommunen og nabokommunene, og derfor bør den ligge i tilknytning til busstrase. Eiendommen i Marvika har mulighet for å bruke lokalbuss, men er ikke en del av Metroaksen.

Det er også gjort en vurdering av barnehagebehov i forhold til boligutbygging i Marvika og anslått behov for en ny 4-avdelingsbarnehage. Det anbefales at det avsettes areal til barnehage i Marvika.

Forslaget synes å være i strid med arealbruken i kommunedelplanen ettersom Steinerskolen er en privat grunnskole, og ikke et offentlig formål. Bestemmelsene åpner for at det kan legges undervisningsformål i offentlig regulerte områder, men i forhold til beskrivelser og vurderinger, tolkes intensjonen bak formålet i dette område å gjelde sikring av barnehage tilbudet.

### Reguleringsstatus

Området er pr. i dag uregulert, men inngår i pågående arbeid med reguleringsplan for Roligheden gård.

### **Tematisk vurdering**

#### Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser at området er grøntområde med 1. prioritet. Eiendommen inngår som et naturlig innslag og samspiller med gårdsmiljøet. Det er et sammenhengende grøntbelte mot Marviksbukta som er viktig å ivareta som en del av den overordnede grønnstrukturen.

Hensyn til estetikk og landskapspleie skal vektlegges. Natur, vannmiljø og nære friområder sikres og tilrettelegges for rekreasjon, friluftsliv, undervisning og biologisk mangfold.



*Grøntområde med 1. prioritet markert som mørk grønn*

#### Transport og infrastruktur

Det er vedtatt at Marviksveien skal endres til enveiskjørt østover forbi Wilds Minne skole. Dagens trafikk tall viser at strekningen har en ÅDT på ca 5000. Tiltak som vil bidra til økt trafikk på denne strekningen bør ikke plasseres i området.

#### Barn og unges interesser

Området er flott i seg selv, og velegnet til lek. Dersom barnehage etableres på Roligheden gård, vil disse barna ha behov for grønne nærområder, og det vil være en fordel om eiendommen forblir grønn.

Det er mulig at dersom skolen etableres her vil det oppstå positive virkninger i forhold til samspill mellom barnehage og skole.

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

Problemstillingen i denne saken er hvor tålegrensen til området ligger med hensyn til landskap, bruk av uteområder og trafikk belastning.

Plan- og bygningssetaten mener kommunedelplanen for Lund peker ut området det offentlig regulerte området til barnehage, og at det blir for mye press på området, både trafikkmessig og i forhold til bruk av uteområder til at man også kan tillate skole her. Belastningen er stor pr. i dag med tanke på at dette er skolevei, turområde og balløkke som brukes av barn. En ny bruk av Musikkens hus vil forutsette gode løsninger som tar hensyn til barnas bruk, og at det ikke blir vesentlig større belastning på veien.

Steinerskolen bør knyttes opp til bussmetroen ettersom dette gir mulighet for å redusere biltrafikken til og fra skolen, samtidig som elever og ansatte gis alternative transportmuligheter.

Det er riktig å prioritere en utvidelse av barnehagetilbudet, og at nærområdene sikres til bruk for barnehagen. Roligheden gård ligger som et allerede bebygd område og har ikke samme status i forhold til landskap og terreng som kollen rundt Musikkens Hus. Det er vanskelig å se for seg at krav til brukbare uteområder for lek vil ivaretas dersom skolen plasseres her. Enkelte deler av tomten egner seg ikke for bruk, da det er for bratt.

Området rundt Musikkens hus bør reguleres til friområde for å gi mulighet for barnehagen til å bruke området, samt å sikre en sammenhengende grønnstruktur og buffer.

Dersom skole lokaliseres på eiendommen til Musikkens Hus, bør det sikres i vedtak at utnyttelsen på eiendommen ikke utvides.

Ragnhild Haslestad  
12.02.09

# **Punkt 59/09: Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.**

## **Bilag**

Saksprotokoll

6\_Kv14\_illustrasjonsplan\_underetasjer

2\_Kv14-plankart\_2009-01-28

1\_Kv14\_oversiktskart\_1000\_A4

5\_Kv14-vedlegg-illustrasjoner

4\_Kv14-beskrivelse\_2009-01-28

3\_Kv14\_bestemmelser\_2009-02-02



Dato: 02.02.2009  
Saksnr.: 200603146-49  
Arkivkode O: PLAN: 1068  
Saksbehandler: Elin Buli Aabel

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
19.02.2009  
18.03.2009

## Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14. Sluttbehandling.

Reguleringsplan for Kvartal 14 fremmes av Rambøll Norge AS på vegne av Ivar Mjåland Eiendom AS, Citygården AS, Norman Daland Eiendom AS og Skippergata 13-17 AS. Planen legger opp til å bygge igjen kvartalets indre i 2 etasjer. I tillegg foreslås det å øke byggehøyden på store deler av karrébebyggelsen. Til sammen foreslås det å øke kvartalets bruksareal med ca 12500 m<sup>2</sup>.

Planen er fremstilt i 4 nivåer:

- Underetasje U2: Fellesområde - parkering.
- Underetasje U1: Forretning, bevertning og fellesområde - parkering.
- 1.-2. etasje: Forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate.
- 3.-6. etasje: Kontor, fellesområde - gårdsplass.

Formål i planforslaget er i tråd med kommunedelplanen. Bebyggelsen er vist med større høyde enn det som er hjemlet i kommunedelplanen.

Prosessen rundt planleggingen av Kvartal 14 har vært omfattende med tanke på å få til gode løsninger for logistikk og infrastruktur knyttet til kvartalet. I tillegg har høyde på bebyggelsen vært et sentralt tema. Det vises til plan- og bygningsetatens samlede vurdering for gjennomgang av de sentrale problemstillingene i planforslaget, samt bakgrunnen for endringene i vedtaksforslaget.

Under forutsetning av at endringene vedtas, mener teknisk direktør at planen er så godt bearbeidet at den kan vedtas.

## Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Kvartal 14 sist datert 28.01.2009 med bestemmelser sist datert 02.02.2009 med følgende endringer:
  - a. 6. etasje på Skippergata 19 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Skippergata.
  - b. 5. etasje på Skippergata 13 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Markensgate.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

## Trykte vedlegg

1. Situasjonkart
2. Forslag til reguleringsplan for Kvartal 14, sist datert 28.01.2009
  - plankart 1: Underetasje U2 (fellesområde parkering)
  - plankart 2: Underetasje U1 (forretning, bevertning, fellesområde parkering)
  - plankart 3: 1.-2. etasje (forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate)
  - plankart 4: 3.-6. etasje (kontor, felles gårdsplass)
  - plankart 5: 3.-6. etasje (kontor, felles gårdsplass) - faseinndeling
3. Forslag til reguleringsbestemmelser for Kvartal 14, sist datert 02.02.2009
4. Planbeskrivelse, sist datert 28.01.2009
5. Illustrasjoner (sol/skygge, 3D-perspektiver og snitt).
6. Skisser for 1.etg, U1 og U1 – atkomst, parkering, avfallshåndtering, varelevering.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Reguleringsplan for Kvartal 14 fremmes av Rambøll Norge AS på vegne av Ivar Mjåland Eiendom AS, Citygården AS, Norman Daland Eiendom AS og Skippergata 13-17 AS

### **Tidligere saksgang**

Bakgrunnen for å ta hele kvartalet opp til regulering var avslag på søknad om å utvide bebyggelsen på Markensgate 34 og Henrik Wergelandsgate 16-20 (Mjåland-bygget). Søknaden viste forslag til ny bebyggelse med høyere utnyttelse enn hva gjeldende regulering og kommunedelplan for Kvadraturen hjemler.

### **Planens innhold**

Planen er fremstilt i 4 nivåer:

- Underetasje U2: Fellesområde - parkering.
- Underetasje U1: Forretning, bevertning og fellesområde - parkering.
- 1.-2. etasje: Forretning, kontor, bevertning, gate med fortau, gågate.
- 3.-6. etasje: Kontor, fellesområde - gårds plass.

Planen legger opp til å bygge igjen kvartalets indre i 2 etasjer. I tillegg foreslås det å øke byggehøyden på store deler av karrébebyggelsen, se illustrasjon i punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Til sammen foreslås det å øke kvartalets bruksareal med ca 12500 m<sup>2</sup>.

Utbyggingen er vist i faser, og det er knyttet ulike krav til logistikken i kvartalet. Dette for at varelevering og avfallshåndtering kan fungere uten at bussens fremkommelighet i Henrik Wergelandsgate reduseres, og uten at kvaliteten på de offentlige gaterommene reduseres.

### **Dagens situasjon**

Kvartal 14 ligger sentralt i city-delen av Kvadraturen, og avgrenses av gågata i Markens, bussgata Henrik Wergelandsgate, Kirkegata og Skippergata, som er delvis opparbeidet som gågate. Kvartalet har karrébebyggelse som omkranser et gårdsrom som i dag hovedsakelig brukes til parkering. I bakgården finnes også to nedkjøringer, og noen lavere bygg. Det er kjøreporter både mot Skippergata og Henrik Wergelandsgate, som forbinder disse to gatene både for kjørende og gående. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder, og arkitekturen fremstår ikke som utpreget sammenhengende.

## **VURDERING AV PLANFORSLAGET**

### **Planstatus**

#### Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til senterområde. For disse områdene skal utvikling skje på grunnlag av reguleringsplan.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

- Landsdelssenter og regional utvikling: Planforslaget har ikke spesiell betydning i forhold til dette satsningsområde utover at det vil bidra til å styrke bysenterets tyngdepunkt for handel og kontor.
- Vekst og verdiskapning: Gjennom planforslaget øker areal for forretning, kontor og bevertning, noe som igjen vil gi grunnlag for flere arbeidsplasser i byen. Utover dette påvirkes temaet lite.
- Levekår og livskvalitet: Temaet har liten relevans for planforslaget.

- Bærekraftig utvikling: Planforslaget kan sies å være bærekraftig i forhold til at kvartalet ligger inntil bussmetrolinja, og at brukerne lett kan benytte offentlige transportmidler for å nå virksomhetene i kvartalet.

### Kommunedelplan

I kommunedelplan for Kvadraturen er planområdet avsatt til bybebyggelse forretning/ kontor/ bolig med forretning mot gate

For Kvartal 14 angir kommunedelplan for Kvadraturen maks. byggehøyde 19 m, maks. gesimshøyde 13,5 mot gate og maks. gesimshøyde 16,5 mot gårdsrom. Disse høydeangivelsene er forutsatt å samsvare med eksisterende bygningers 4 etasjers gesims og tilbaketrasket 5. etasje.

Kommunedelplanens bestemmelser tillater bebyggelse i én etasje på hele kvartalet (BYA=100%), og det er krav om at dette kun kan gjennomføres etter utarbeidelse av bebyggelsesplan for det indre av kvartalet.

Formål i planforslaget er i tråd med kommunedelplanen. Bebyggelsen er vist med større høyde enn det som er hjemlet i kommunedelplanen. Dette forholdet drøftes spesielt under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Reguleringsstatus

Det foreligger en reguleringsplan for Kvartal 14, vedtatt 22.10.1970. I denne planen er bebyggelse mot Markens regulert med 3 etasjer, mot øvrige gater er det angitt 4 etasjer. Gårdsrommet er bevart åpent, og det er vist parkering og to ramper til parkeringskjeller. Formålene i 1. og 2. etasje er forretning, kontor og restaurant. Øvrige etasjer kan innredes til kontor, hotell eller bedrifter hvis virksomheten etter byplanrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningene skal ikke inneholde vanlige beboelsesleiligheter, men byplanrådet kan gjøre unntak for spesielle boligbehov. Det åpnes for å etablere bensinstasjon i gårdsrommet.

## **Tematisk vurdering**

### Senterstruktur/ Næringsareal

Retningslinjene til kommuneplanen sier at kvadraturplanen skal være førende for den videre utviklingen. I planforslaget foreslås det å øke utnyttelsen i Kvartalet med 12500 m<sup>2</sup>, fordelt på forretning, kontor, bevertning og parkering i kjeller. Formålene i det fremlagte planforslaget er i tråd med kommunedelplanen, og kan således sies å bygge opp om intensjonene i overordnet plan. Imidlertid er det vist en høyere utnyttelse enn hva kvadraturplanen hjemler, pga økte høyder.

### Grønnstruktur

Temaet er lite berørt. Temakart "treplantingsplan" til Kvadraturplanen viser Skippergata med underordnet treplanting. Dette er fulgt opp i reguleringsplanen ved at utomhusplan skal vise treplanting før fase 3 kan igangsettes. Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til etablering av treplantingen. Forslagsstiller har for øvrig argumentert for at det er mer naturlig at treplanting etableres hvis Skippergata etableres som gågate mellom Markensgate og Kirkegata.

### Miljøvern

Det er ikke lagt fram noen egen støyvurdering for kvartalet. Formålene forretning, kontor, bevertning er i seg selv ikke støyømfintlige. Kvartalet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilkobling.

### Kulturminner

Kulturminnevernplanen har ingen registreringer innenfor planområdet.

### Universell utforming

Det er stilt krav om at all bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker ingen forhold som medfører spesiell risiko.

### Barn og unges interesser

Barn og unges interesser berøres i liten grad av foreslått utbygging.

### Skole- og barnehagesituasjon

Vil ikke påvirkes, da det ikke legges til rette for etablering av boliger.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen forutsetter at utbygger bekoster nødvendig oppgradering av teknisk infrastruktur. Kommunen vil dermed ikke belastes med økonomiske konsekvenser på grunnlag av fremlagte planforslag. Dersom tiltak som følger av planen går inn på kommunal grunn, forutsettes egen avtale med kommunen. (Rigg, sykkelparkering mv).

### Utbyggingspolitikk

Kristiansand kommune legger til grunn at utbygger vurderer utbyggingsøkonomien, og at utbyggingen kan løses innenfor planområdet.

### Estetikk

Høyder på bebyggelsen, oppdeling av fasader og bruk av baldakiner drøftes under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Transport og infrastruktur

Varelevering, avfallshåndtering, funksjonalitet i parkeringskjeller, parkeringsdekning og stengning av atkomst mot kollektivgate drøftes under plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

## **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 14.06.2008 med frist 03.08.2006. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa første gang 21.02.2007. Merknader fra samarbeidsgruppa ble tatt inn i plan- og bygningsetatens tilbakemelding på planforslaget. Revidert plan ble tatt opp i samarbeidsgruppa 23.04.2008. Samarbeidsgruppa har stilt seg bak vurderingene som plan- og bygningsetaten har gjort med hensyn til høyder, parkeringskjeller, atkomster mv.

## **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.07.2008 – 29.08.2008. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

### Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 08.08.2008

- Vist bebyggelse fremstår som ruvende i forhold til eksisterende bebyggelse. Miljøvernavdelingen gir råd om at høyden på bebyggelsen reduseres i samsvar med kommunedelplanen.
- For øvrig ingen natur- eller miljøvernfaglige merknader til planen.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Høydene er redusert.

### Statens Vegvesen, brev datert 28.08.2008

- Med Kvartal 14's plassering i forhold til bussmetrolinje bør parkering også for forretninger begrenses til maksimalt 1 biloppstillingsplass pr 200 m<sup>2</sup> areal. Dette er i tråd med MD's tidligere forslag/retningslinje for kjøpesentre i sentrum av byer, T-1317.
- Tilrår sterkt at reguleringsbestemmelsene endres til maksimumskrav.
- For øvrig ingen merknader til planforslaget, som bl.a. baserer seg på at atkomst til parkeringsanlegget flyttes til Kirkegata.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Parkeringskravet er lagt inn som maksimalkrav i tråd med nytt forslag til vedtekt.

### Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 03.09.2008

#### Høyder

- Foreslått ny bebyggelse er for høy i forhold til eksisterende bebyggelse og gatenett, og vil kunne gi uheldige føringer for kommunedelplanens resterende områder. Høyere bebyggelse kan gi utslag i negative virkninger for miljøet i hele sentrumsområdet, både mht. byggeskikk og kvalitet på gaterom, samt lys- og solforhold.
- Dersom det vurderes en økning av høyder på bygg i denne delen av Kvadraturen, bør dette vurderes i forbindelse med revisjon av kommunedelplan for Kvadraturen. Reguleringsplaner som fremmes før revidert kommunedelplan foreligger, må fremmes i henhold til gjeldende kommunedelplan.
- Kvadraturen er et kulturminne av nasjonal og regional interesse pga renessansebyens byplan, kvartals- og bebyggelsesstruktur, høyder og enkeltbygninger. Kvadraturen fremstår med mye lys og luft i bybildet, og med kirken som fortsatt viktigste landemerke. Denne karakteren må opprettholdes.
- Motsetter seg ikke at kvartalets indre bygges igjen med to etasjer.
- Vil ikke kreve at ny bebyggelse i Markensgate 32-34 og Henrik Wergelandsgate 16-20 utformes med skråtak.
- Reiser innsigelse administrativt til høydene. NSM-utvalget frafalt innsigelsen i møte 17.09.2008.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Etter høringen har det vært avholdt flere møter med fylkeskonservatoren, plan- og bygningsetaten og forslagsstiller der høyde på bebyggelsen har blitt diskutert. Høydene som nå ligger inne i planen er akseptert av fylkeskommunen. Plan- og bygningsetaten har anbefalt at kvartalets høyder justeres ytterligere på Skippergata 13-19 og Kirkegata 17-19/ Skippergata 35. Forslagsstiller har ikke etterkommet denne anbefalingen. Se eget punkt i plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

### Samferdsel

- Atkomst til Kirkegata og varelevering/avfallshåndtering i Skippergata anses som en god løsning mht. metrotraséen i Henrik Wergelandsgate.
- Viser til veileder T-1317 for parkering, og gir råd om at det legges inn maksimalkrav på parkeringsdekning med maks 1 parkeringsplass pr 200 m2 bruksareal.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Parkeringskravet er lagt inn som maksimalkrav i tråd med nytt forslag til vedtekt.

Agder Energi nett, brev datert 11.07.2008

- Har 3 nettstasjoner i området med et tilhørende lav- og høyspent jordkabelnett.
- Forutsetter at utbygger bekoster flytting av anlegg.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Krav om at nettstasjoner skal vises i teknisk plan i reguleringsbestemmelsene.

Helse- og sosialsektoren v/ Samfunnsmedisinsk enhet, brev datert 25.08.2008

- Peker på at fasader mot Henrik Wergelandsgate og Skippergata blir høye og massive i forhold til øvrig bebyggelse i disse gatene. Store deler av året gir dette skygge og lite trivelige forhold for folk som ønsker byens sentrum i Kvadraturen som trivelige oppholdsarealer og handlegater.
- Inn- og utkjøring av biler fra Kvartal 14 til Kirkegata må utformes på en trygg og sikker måte for fotgjengere, syklistene og kjørende.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Foreslått løsning med flytting av atkomster til kvartalet knyttet til utbyggingsfaser ivaretar trafikksikkerheten.

Rådet for Funksjonshemmede, brev datert 27.08.2008

- Minner om at arbeidsplasser også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.
- Høyde til første seksjon i parkeringsanlegget må være 2,5 m høy pga størrelse på biler for rullestolbrukere.

*Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Krav om universell utforming er lagt inn i bestemmelsene.
- Bestemmelsene sikrer at teknisk plan viser atkomster. Kristiansand kommunes veinormal legges til grunn for utformingen. Dersom det er behov for å øke størrelse på takhøyde i parkeringsanlegg, bør kommunens veinormal revideres, og revidert utgave må vedtas politisk.

Sameiet Skippergaten 35 v/ Kari Thomassen, brev datert 27.07.2008

- Ønsker at Skippergaten 35 fortsatt skal kunne brukes til boligformål ved ombygging (for eksempel øverste to etasjer). Ber om at dette innarbeides i planen.
- Den planlagte hovedatkomsten fra Kirkegata kan ikke aksepteres, og bør flyttes nordover slik at frisktlinjer kun berører utbyggers egne eiendommer. Nåværende kjøreport for Skippergata 35 og 35A ligger like inntil planlagt ny atkomst, og fungerer som hovedadkomst til boligenhetene og for varelevering til forretningene. Ved etablering av en sterkt trafikkert nedkjørsel, vil det oppstå farlige trafikksituasjoner. Varelevering vil hindres av krav til friskt ved ny atkomst.
- Parkeringsplasser og kjørevei under Skippergata 35 og 35A forutsettes kun etablert dersom disse eiendommene rives en gang i fremtiden.
- Eksisterende høybygg i Kvartal 14 bør ikke forhøyes. Økt høyde på Dalandgården vil medføre ytterligere tap av lys og luft.
- For nybygg bør kommunedelplanens krav til høyder følges.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Det ble foreslått boligformål i kvartalet tidligere i planprosessen. Dersom boligformål skulle inngå i planen, ville det stilles krav til etablering av uteareal og lekeplass. Kvartalet ligger innenfor det som defineres som city-delen av Kvadraturen, og skal hovedsakelig tilrettelegges for forretning, kontor og bevertning. Med tanke på mulig konflikt med støy fra uteservering/bevertning, har plan- og bygningsetaten anbefalt at det ikke tilrettelegges for både bolig og bevertning. Boligformål derfor tatt ut. Det er dog viktig å fremholde at dagens bruk til boligformål kan opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.
- Etablering av parkering og vei under Skippergata 35 og 35A forutsetter avtale med eier. For begrunnelse for plassering av atkomst til parkeringskjeller, se eget avsnitt i plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget.
- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

#### Skippergaten 35A, v/ Olaf Sørensen, brev datert 15.08.2008

- Det etterlyses informasjon om hvordan forretningsdriften vil være i byggeperioden, alternativ forretningsdrift/ lokale i byggeperioden, hvordan vareleveranse og vareparkering skal løses, hvordan kundeparkering i Kirkegata erstattes, hvilket støynivå som beregnes når bygging av nedkjørsel fra Kirkegata igangsettes, og hvorvidt planen vil påvirke etablert miljøkryss.
- Gjennomføring av reguleringsplanen medfører tvungen flytting fra bolig.
- Det savnes en vurdering på støyforhold og ulemper for boliger i byggeperioden.
- Utredning og svar på følgende forventes: støynivå for beboere under bygging, forslag parallelt med planen for nåværende bolig samt plan for økonomisk konsekvens eller investeringsalternativ.
- Gjennomføring av hele planen forutsetter enighet fra eier av Skippergata 35A.
- Atkomst til kvartalet bør tas bort fra Kirkegata 17, og flyttes til Henrik Wergelandsgate, hvor den er i dag.
- Planen kan ikke igangsettes før løsninger for bolig i Skippergata 35 er godkjent av eier.
- Det må legges inn i planen at del av bygget skal være boligformål.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Forslagsstiller v/ Ivar Mjåland har orientert eiere av Skippergata 35 og 35A (forrige uttalelse) om reguleringsplanen. Det er fra forslagsstillerens side fremholdt at eiere av nr 35 og 35A har alle rettighetene til disse eiendommene. Forslagsstiller kan ikke kreve tiltak i planen som går inn på de nevnte eiendommene gjennomført, uten avtale eller kjøp av eiendom. Planen gir for øvrig muligheter for dagens eiere, ved at det hjemles bebyggelse i 4 etasjer og dermed utvide bygningsmassen med 960 m<sup>2</sup>.
- Slik planforslaget er fremmet, kan dagens bruk til boligformål opprettholdes inntil søknadspliktige tiltak søkes iverksatt.
- Støyforhold og andre ulemper knyttet til byggeprosessen vil ivaretas i videre planlegging
- Atkomst til kvartalet er drøftet i plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Boligformål: se plan- og bygningsetatens kommentar til Sameiet Skippergaten 35.

#### Markensgate 35 v/ Rose-Marie og Earl H. Lohne, Francisco Garcia, brev datert 26.08.2008

- Økt høyde på bygningene og baldakiner som reduserer gaterommet reduseres kvalitet og trivsel ved å bo i Kvadraturen.
- En høyere bebyggelse medfører ulemper som redusert dagslys i nedre etasjer, dårligere luftkvalitet pga fukt når sola ikke trenger inn, støy fra gata gjøres mer merkbar og skaper resonans mellom bygningene, konsentrasjon av svevestøv og gassutslipp fra trafikken gir dårligere luftkvalitet når gaterommet blir mindre.

- Ber om at nye bygg følger gjeldende kommunedelplan med høyder på 4 etasjer, og at det ikke bygges baldakiner i Markensgate for å bevare gaterommets kvaliteter.

#### *Plan- og bygningsetatens kommentar*

- Ang. høyder: Se kommentar til Vest-Agder fylkeskommune og plan- og bygningsetatens samlede vurdering.
- Med økning på én etasje i forhold til dagens situasjon mot Markens, ser vi det som lite sannsynlig at luftkvaliteten blir merkbart dårligere. Når det gjelder sol vil Markens i liten grad berøres, da Kvartal 14 ligger nordøst for gata. Det vises for øvrig til vedlagt sol/skyggeanalyse som viser at øvrige gater rundt Kvartal 14 vil få noe mindre sol.
- Mot gate vil bebyggelsen fremstå med 4 etasjer. Mot kvartalets indre trappes bebyggelsen opp til 5 og 6 etasjer.
- Byutviklingsstyret avsto plan- og bygningsetatens forslag om å ta ut hjemmelet til å bygge baldakiner. Det er imidlertid lagt inn kvalitetskrav til utførelsen i bestemmelsene.

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

Plan- og bygningsetaten stiller seg positiv til videreutvikling av kvartaler i den mest sentrale delen av Kvadraturen. Dette forutsetter imidlertid at det legges fram plan som sannsynliggjør at kvartalet vil fungere godt i forhold til byen for øvrig.

De mest sentrale problemstillingene i Kvartal 14 dreier seg om infrastruktur og logistikk i kvartalet. Det er foreslått høyder på ny bebyggelse som er i strid med kommunedelplanen. Disse temaene drøftes i det følgende.

### Varelevering og avfallshåndtering – stengning av atkomster mot Henrik Wergelandsgate

Når gårdsrommet bygges igjen, vil funksjoner som varelevering og avfallshåndtering måtte løses mot gate. Kvartalet ligger inntil Henrik Wergelandsgate som er kollektivgate, og mot Markensgate og Skippergata som er gågater. Dette gir utfordringer i forhold til å finne gode løsninger for varelevering og avfallshåndtering samt atkomst for personbiler til kvartalet.

Plan- og bygningsetaten har gjennom hele prosessen vært opptatt av at planforslaget må vise en løsning som forbedrer trafikksituasjonen spesielt mot Henrik Wergelandsgate. I dag er det to kjøre-atkomster fra denne (ved nr 16 og nr 26). Parkeringskjelleren har nedkjøring fra gårdsrommet. I en fremtidig situasjon ser etaten det som den beste løsningen at atkomst til parkeringskjelleren legges til Kirkegata, slik at kollektiv- og gågater ikke får denne belastningen.

Når det gjelder varelevering og avfallshåndtering må det lages et felles system for kvartalet. Dette er foreslått lagt til kjøreport i Skippergata. Dette er vurdert som den beste løsningen, fordi funksjonene verken bør legges til Henrik Wergelandsgate som er kollektivgate, til Markensgate som er gågate, eller til Kirkegata som er kortsiden av kvartalet, og hvor atkomsten til parkeringskjeller skal etableres. Innvendingen mot løsningen er at det vurderes å utvide gågatenettet nordøstover i Skippergata, og man da vil få varelevering og avfallshåndtering for Kvartal 14 over gågate. Etaten mener imidlertid at dette er den minst dårlige løsningen, og anbefaler den derfor.

### Faser for utbygging, etablering av nye og stengning av eksisterende atkomster

I avsnittet over er den endelige løsningen for etablering og stengning av atkomster til kvartalet, samt plassering av fellesfunksjoner diskutert. Imidlertid er det sånn at ikke alt dette

vil komme på plass før det kan gis igangsettingstillatelse til første byggetrinn, pga en svært sammensatt eiendomsstruktur i kvartalet. (Beskrevet under punkt 3.4.7 i planbeskrivelsen).

Plan- og bygningsetaten har forutsatt at atkomst til Henrik Wergelandsgate 16 og 26 fjernes (merket A og B på plankart for 1.-2. etasje), at innkjøring til parkeringsanlegg legges til Kirkegata (C) og at et fellesanlegg for varelevering og avfallshåndtering lokaliseres ved eksisterende kjøreport i Skippergata (D). Forslagsstiller har møtt etatens krav med å foreslå en faseinndeling hvor flytting av funksjoner fra Henrik Wergelandsgate til Kirkegata og Skippergata skjer gradvis.

Etter vedtak i byutviklingsstyret ved planens førstegangsbehandling, er det stilt krav om at atkomst A skal være stengt, atkomst B skal være stengt for personbiler, og atkomst C etablert før det kan gis brukstillatelser for 4.-6. etasje innenfor Fase 1, se plankartet. Det er stilt krav om at det skal dokumenteres at varelevering og søppelhåndtering kan løses fra Skippergata før det kan gis igangsettingstillatelse på Skippergata 19 og 21.

Med endringen av bestemmelsene ved planens førstegangsbehandling i byutviklingsstyret mener plan- og bygningsetaten at trafikkforholdene knyttet til Kvartal 14 er ivarettatt.

#### Parkeringsdekning og parkeringskjeller

I henhold til gjeldende parkeringsvedtekt skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> BRA forretning og kontor. I planen er det foreslått maksimumskrav for parkering i kvartalet med maks. 1 plass pr 200 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Dette er i tråd med forslaget til vedtekter som er under revisjon. Det er ikke angitt noen mer detaljert fordeling mellom forretning og kontorformål enn at det tillates en kombinasjon av formålene i 1. og 2. etasje og kun kontor fra 3. etasje og oppover. Pga dette er det vanskelig å gi et eksakt antall parkeringsplasser. Skissene viser imidlertid 294 plasser, og dette er antakelig dekkende for kvartalet. I dag har kvartalet 273 plasser.

Parkeringskjelleren vil ikke ha noen offentlig funksjon, og skal kun være til bruk for forretnings- og kontorarbeidsplasser i kvartalet. Parkeringskjeller U2 er angitt som fellesområder Fe1-Fe6, med angivelse av hvilke eiendommer de ulike fellesområdene er felles for

Det legges inn 1 sykkeloppstillingsplass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Noe av dette vil plasseres i parkeringskjeller, jf. vedlagte skisser, men det må også settes av noe sykkeloppstilling på gategrunn. Disponering av gategrunn skal detaljeres i tekniske planer.

#### Fotgjengerpassasje

I dag er det en passasje gjennom kvartalet, mellom Skippergata og Henrik Wergelandsgate, som er åpen for både kjørende og gående. I fremtidig situasjon vil denne sannsynligvis ikke opprettholdes, da 1. etasje gjenbygges. Det er imidlertid lagt inn en passus i bestemmelsene om at det kan etableres fotgjengerpassasjer fra gate til kvartalets indre. Vi anser det som svært viktig at bebyggelsen gis fasader som bidrar til å skape liv i gatene, og ved å legge inngang fra gatene, blir det vanskelig å opprettholde krav om at passasjen mellom Skippergata og Henrik Wergelandsgate skal opprettholdes.

#### Gjenbygging av kvartalet

Kvartalets indre ønskes bebygd med 2 etasjer. Kommunedelplanen for Kvadraturen åpner for at kvartalet kan bygges igjen, men i én etasjes høyde. Plan- og bygningsetaten mener at om gårdsrommet uansett skal bygges igjen, er det uproblematisk å legge på en ekstra

etasje, forutsatt at bebyggelsen er funksjonell for de formålene som skal inn her. Å løfte utearealet opp en etasje bidrar til bedre forhold for sol og dagslys.

### Oppdeling av fasader

Plan- og bygningsetaten er opptatt av at fasadene mot gate skal bidra til å gi liv til gaterommet, og ikke fremstå som lange, monotone bygningsvolumer. I flere andre kvartaler er det stilt krav om at fasadene skal gjenspeile tidligere eiendomssruktur. Riktignok er det allerede etablert bygninger i kvartalet som ikke er i tråd med dette prinsippet, men for fremtidig bebyggelse mener vi at dette bør være førende. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at ny bebyggelse som omfatter flere eiendommer skal vise eksisterende eiendomsstruktur i fasaden med bruk av materialer, farge eller lignende. Dette vil ikke påvirke bygningens indre struktur.

### Takform

For Kirkegata 17-19 og Henrik Wergelandsgate 24-36 er det stilt krav om skråtak med 45 graders vinkel for å ta opp takformen på Sørlandets kunstmuseum og annen eldre bebyggelse i området. Illustrasjonene viser flatt tak på øvrig bebyggelse i kvartalet. Plan- og bygningsetaten ba om at det vurderes om hele kvartalet bør ha skråtak med takvinkel på 45 grader, men dette ble ikke fulgt opp av forslagsstiller. Det fremkom ingen sterke meninger på temaet i høringsuttalelsene.

### Høyder

For Kvartal 14 angir kommunedelplan for Kvadraturen maks. byggehøyde 19 m, maks. gesimshøyde 13,5 mot gate og maks. gesimshøyde 16,5 mot gårdsrom. Disse høydeangivelsene er forutsatt å samsvare med eksisterende bygningers 4 etasjers gesims og tilbaketrukket 5. etasje. Gjeldende reguleringsplan for Kvartal 14 angir 3 etasjer mot Markensgate og 4 etasjer mot øvrige gater.

Kvartalet er allerede i dag bygget ut med til dels større høyder enn hva både reguleringsplan og kommunedelplan hjemler. Forslagsstiller ønsket i utgangspunktet å øke høyden på bebyggelsen ytterligere; 4 og 5 etasjer mot gate, med gesimshøyde mellom c+ 22,0 og c+ 28,5, og tilbaketrukket 6. etasje med gesimshøyde c+ 30,0. Med gatehøyde ca c+ 8,0 tilsvarer dette gesimshøyde mot gate mellom 14 m og 20,5 m, og byggehøyde 22 m, altså en del høyere enn hva kommunedelplanen åpner for. I tillegg kommer takoppbygg for tekniske installasjoner 2,5 m over dette.

I tråd med byutviklingsstyrets vedtak, ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med de høydene forslagsstiller hadde foreslått, men med forutsetning om at høydene skulle vurderes i høringsperioden. Vest-Agder fylkeskommune v/ fylkeskonservatoren reiste administrativ innsigelse til planen pga høyde på bebyggelsen. Etter høringen har det vært flere møter der fylkeskonservatoren, plan- og bygningsetaten og forslagsstiller har diskutert høydene. Det siste møtet ble avholdt 09.12.2009, og skisser som var basert på konklusjoner fra dette møtet ble sendt fylkeskonservatoren for vurdering. I e-post 14.01.2009 varsles det at Vest-Agder fylkeskommune trekker innsigelsen. De ber samtidig plan- og bygningsetaten følge opp arbeidet med reguleringsplanen videre.

Endringene som er gjort etter høringen er kort oppsummert:

- Henrik Wergelandsgate 16-20 er redusert fra c+28,5 til c+23,5 etasjer mot gate. (Fra 5 til 4 etasjer mot gate. Inntrukket 5. og 6. etasje blir ikke synlig fra Henrik Wergelandsgate/ Markensgate.

- Skippergata 21 (Dalandgården) er redusert fra c+25 til c+24,1. Reguleres nå med eksisterende høyder. I dagens situasjon utgjør dette 5 etasjer. Ved et eventuelt nybygg vil det med dagens krav til etasjehøyder kun være mulig med 4 etasjer.
- Skippergata 13-17 er redusert fra c+25 til c+22,1 mot gate. 5. etasje er minimalt trukket tilbake, slik at den er godt synlig fra Markensgate.

Når det gjelder høyder, avviker fortsatt reguleringsforslaget fra Kvadraturplanen, da det etableres bebyggelse i 6 etasjer, samt bebyggelse i to etasjer i det indre gårdsrommet. Såfremt 5. og 6. etasjene hovedsakelig ikke blir synlige fra tilstøtende gater, mener plan- og bygningsetaten at planforslaget er akseptabelt. Dette medfører imidlertid endringer for Markensgate 13 og 19, som forslagsstiller ikke har etterkommet.

Etter de siste justeringene er Skippergata 19 vist med 5 etasjer mot gate, og en godt synlig 6. etasje, se utsnitt av skisse under. Arkitektonisk kan vi akseptere et mindre "brudd" i gesimshøyden mot gate, slik det er vist, men mener at 6. etasjen fremstår som uheldig. Dette ble ikke synlig på illustrasjonene før høydene på Dalandgården ble redusert på skissene. I forhold til plankartet som var utlagt til offentlig ettersyn, er også 6. etasje på Skippergata nå 19 utvidet mot gate. Dette har ikke vært diskutert og akseptert. Plan- og bygningsetaten mener derfor at en forutsetning for å vedta planen er å trekke 6. etasje tilbake slik at den ikke blir synlig fra Skippergata.



Et punkt som har vært diskutert med forslagsstiller og fylkeskonservator er høyde på bebyggelse mot Markensgate. Situasjonen på gaterommet i møtet mellom Markensgate og Skippergata vil endres betraktelig, da eksisterende trehus i 2 etasjer erstattes av blokkbebyggelse i 4 etasjer. I tillegg foreslås det at Skippergata 13 (hjørnebygget, illustrasjon neste side) beholder eksisterende høyder i 4 etasjer mot gate, og at 5. etasje etableres med samme avstand til vegglinn mot Markensgate som mot Skippergata.

I tråd med kommunedelplanen kan bebyggelsen etableres i 4 etasjer. Bebyggelsen ligger på nordøstsida av gågata, og vil dermed ikke kaste skygge over denne. I tillegg til sol- og skygge på gategrunnen, er det for opplevelse av gateløpene et vesentlig poeng hvor stort "himmelrom" de har - jo høyere bebyggelse, jo mindre himmelrom. Spesielt i Markensgate, som et sted for opphold og ferdsel, må dette hensyn ivaretas - også i den delen man omtaler som Citydelen. Planområdet inneholder én av tre utvidelser/torv i Markensgatas løp (Slottet, Skippergata, Nedre Torv). Plassen gir et godt grunnlag for opphold og aktivitet. Plan- og bygningsetaten mener det er svært viktig å opprettholde kvaliteten på områder hvor det er rom for ekstra liv i gatene, og er derfor opptatt av at plassens kvaliteter må ivaretas. Høyden på gaterommets vegger er avgjørende for hvordan det oppleves. Med foreslåtte høyder, vil Skippergata 13 fremstå med en 5-etasjers vegg. Dette, sammen med å erstatte eksisterende to-etasjers trehus med 4 etasjers blokk, endrer plassens karakter betraktelig. Plan- og bygningsetaten anbefaler at 5. etasje på Skippergata 13 trekkes tilbake slik at den ikke blir synlig fra Markensgate.



Fylkeskonservatoren har også gitt råd om å finjustere høyden på gesimsen til Kirkegata 17-19/ Skippergata 35, slik at den blir liggende noe under gesimsen til den monumentale nabobygningen Sørlandet kunstmuseum, for å underordne seg denne. Forslagsstiller har ikke etterkommet dette ønsket, og har grunnlagt dette med at dagens krav til etasjehøyder tilsier gesimshøyde som foreslått. Plan- og bygningsetaten har ikke forfulgt dette videre.

#### Oppsummering

Prosessen rundt planleggingen av Kvartal 14 har vært omfattende med tanke på å få til gode løsninger for logistikk og infrastruktur knyttet til kvartalet. Når det gjelder høyder og øvrige forhold som er diskutert i det foregående, har forslagsstiller ønsket å fremme planen uten å ha etterkommet alle etatens tilbakemeldinger. Plan- og bygningsetaten har akseptert dette, men har på to punkter foreslått endringer. Under forutsetning av at disse endringene vedtas, mener vi planen er så godt bearbeidet at den kan vedtas.

Elin Buli Abel, 02.02.2009

## **Punkt 60/09: Strai kjøkken- utvidelse § 30 sak**

### **Bilag**

Notat utlevert til møtet i forbindelse med befaring

Oversiktskart

Kart

Søknad



Dato: 03.02 2009  
Saksnr.: 200901599-2  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
19.02.2009

## Strai kjøkken- utvidelse - § 30 sak

### Sammendrag:

Strai Kjøkken søker den 28.01 2009 om å få omregulere ca. 2.daa av landbruksarealet på 18/ 5-1 nord for bedriften, til industriareal. Bakgrunnen for søknaden er at de har et preserende behov for et nytt lager-og produksjonsareale ( 1000 –1500 m2) . De selger og produserer flatpakkkjøkken. Denne produksjonen foregår i dag i leide lokaler på Øvrebø, Vennesla. Eier har nå sagt opp leieavtalen og de må ut av lokalene innen 2. halvår i år. De har foretatt undersøkelser og fått tilbud på alternative lokaler , men av flere årsaker ønsker de å være i Kristiansand.

Området for Strai Kjøkken er uregulert. Arealet som søkes om disponert er i kommuneplanen avsatt som LNF-område –Område med spesielle landbruksinteresser. Arealet ligger i forlengelsen av tomten mot nord og er den eneste gangbare utvidelse av bedriften. Plan-og bygningssjefen finner det riktig å tilrettelegge for utvidelse av eks. bedrifter med de positive effekter det vil kunne gi.

Det anbefales at omsøkt areal reguleres til industriformål.

### Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret anbefaler at det legges til rette for utvidelse av Strai Kjøkken som omsøkt den 28.01 2009. Det anbefales igangsatt regulering av arealet på 18/ 5-1 med sikte på å disponere dette til industriformål.
2. Forholdet til kommuneplanens arealdisponering; LNF-områder med spesielle jordbruksinteresser utredes og avveies mot næringsutvidelsen.

Gunnar Stavrum  
Plan-og bygningssjef

J.Berg Nilsen  
saksbehandler

Trykte vedlegg:

1.	Oversiktskart
2.	Søknad
3.	Kart

# **Punkt 61/09: Kystveien 508 - Kongshavn - Søknad om oppføring av materiallager - avslag - klage**

## **Bilag**

6 klage på vedtak

5 avslag datert 19.01.2009

4 søknad om dispensasjon

3 tegning

2 situasjonskart

1 oversiktskart



Dato: 30.01.2009  
Saksnr.: 200812683-9  
Arkivkode O: GNBN: 79,18  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
19.02.2009

## Kystveien 508 - Kongshavn - Søknad om oppføring av materiallager - avslag - klage

### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 19.01.2009 hvor søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for oppføring av materiallager med en grunnflate på 18,6 m<sup>2</sup> ble avslått.

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 26.01.2009. Det vises til at skuret er gjort så lite som mulig, det utføres med skråtak med grå takstein, det kan umulig medføre mer privatisering.

Det pågår reguleringsarbeid i området og omsøkte tiltak er ikke i tråd med det forslag til regulering som er sendt inn. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon.

Det anbefales ikke å gi dispensasjon.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret finner ikke å gi dispensasjon fra plankravet i gjeldende kystzoneplan for oppføring av materiallager som omsøkt 26.09.2008 og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.01.2009. Det vises til pågående reguleringsarbeid. Klagen fra søker datert 26.01.2009 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 20-6 og § 7. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonkart
3. Tegning av omsøkte tiltak
4. Søknad om dispensasjon
5. Avslag datert 19.01.2009
6. Klage på vedtak datert 26.01.2009

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Odd I. Sodefjed sendte 26. september 2008 innmelding om tiltak for oppføring av materiallager med en grunnflate på 18,4 m<sup>2</sup>. Søknad om dispensasjon er datert 24.09.2008. På grunn av at saken er avhengig av dispensasjon, ble saken ble omgjort til ordinær søknad i brev datert 20.10.2008.

Som særlige grunner for dispensasjon oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at det på grunn av økt arbeidsmengde er behov lagerplass.

### **Gjeldende regulering**

Det pågår arbeid med regulering i området, men pr. i dag er området i gjeldende kystsonoplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

### **Eksisterende forhold**

På eiendommen er det i dag et bolighus, Sjøbod/verksted og en mindre bod.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen Miljøvernavdeling i brev datert 19.12.2008 og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdeling i brev datert 07.01.2009.

Miljøvernavdelingen viser til viktige nasjonale mål om å unngå bygging i 100-meters beltet langs sjøen og viser til plankravet. Det anbefales ikke dispensasjon.

Regionalavdeling viser til oppstar av rullering av kommuneplanen og intensjonen om byggeforbud i 100-meters beltet langs sjøen. Det anbefales ikke dispensasjon.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 19.01.2009. Det vises til at det er igangsatt regulering av området og at omsøkte tiltak ikke er i tråd med det forslaget som er sendt inn. En kan heller ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon.

### **Klage**

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 26.01.2009.

Det vises til at skuret er gjort så lite som mulig, det utføres med skråtak med grå takstein, det kan umulig medføre mer privatisering. Bygget skal være et lager for materialer som benyttes for å yte tjenester for kunder i området.

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

Boden vil bli utført med flatt tak og plassert inntil fjellet bak eksisterende sjøbod/verksted. Den vil ikke bli liggende eksponert i forhold til kystleia som går rett utforbi eiendommen og heller ikke området omkring fordi det vil bli liggende vesentlig lavere.

Men det pågår arbeid med regulering i området og omsøkte tiltak er ikke i tråd med det forslag til regulering som er sendt inn.

Det er også gitt føringer fra sentralt hold om å være restriktive ved behandling av dispensasjonssaker i strandsonen.

Plan- og bygningsetaten mener at man skal være restriktive med å bygge ut de sjønære områdene i Randesund på dispensasjon og viser her til pågående reguleringsarbeid.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken, og kan heller ikke se at det som er nevnt i søknaden kan oppfattes som særlige grunner for å kunne gi dispensasjon. Det anbefales at det ikke gis dispensasjon og klagen ikke tas til følge.

# **Punkt 62/09: Odderheisløyfen 119 - bod utenfor byggegrense - klage på vedtak**

## **Bilag**

Odderheisløyfen 119 - foto

Reguleringsbestemmelser Odderhei 2

odderheisløyfen 119 - klage på vedtak

odderheisløyfen 119 avslag

odderheisløyfen 119 bodplassering

odderheisløyfen 119 - dispensasjonssøknad

odderheisløyfen 119 plankart

odderheisløyfen 119 - sitkart

odderheisløyfen 119 oversiktskart



Dato: 28.01.2009  
Saksnr.: 200802761-19  
Arkivkode O: GNBN: 96,501

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
19.02.2009

## Odderheisløyfen 119 - bod utenfor byggegrense - klage på vedtak

### Sammendrag:

Plan- og bygningsetaten har avslått søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense mot lekeplass for oppføring av frittliggende bod til Odderheisløyfen 119. Dette vedtaket er påklaget. Plan- og bygningsetaten mener at det ikke har fremkommet nye momenter i saken, og fremmer derfor følgende ...

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 01.12.2008. Klagen fra søker datert 13.01.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Jorann Tørnkvist  
Saksbehandler

### Trykte vedlegg

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser
4. Dispensasjonssøknad
5. Plassering av bod
6. Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.12.2008
7. Klage på vedtaket av 12.01.2009
8. Foto

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

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Ved innsending av søknad på disse rekkehusene var boder først vist inne på gårdsplassen. Plan- og bygningsetaten konstaterte at enkelte boder ble oppført ut mot veien, og denne boden inn mot lekeplassen, i strid med godkjenningen. Ansvarlig søker ble gjort oppmerksom på dette da det ble anmodet om ferdigattest. Det ble søkt om endring av tillatelse. Denne boden ble ikke godkjent fordi den lå utenfor regulert byggegrense. Plan- og bygningsetaten avsto søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense i vedtak av 01.12.2008. Plan- og bygningsetaten anbefaler en bodplassering tilsvarende naboeiendommen, ut mot veien. Det er i samme vedtak varslet om pålegg om fjerning/tvangsmulkt dersom bod ikke fjernes. Neste trinn i saksbehandlingen vil bli å sende ut et vedtak om pålegg om fjerning og tvangsmulkt med ny frist for selve gjennomføringen. Det er naturlig å avvente et slikt vedtak til etter klagebehandlingen. Plan- og bygningsetaten ser ingen grunn til å gi ytterligere frist for flytting ut over dette, selv om HSH i mail av 15.01.2009 mener det tar ca 3 mnd å evt flytte boden. Plan- og bygningsetatens vedtak er påklaget i brev av 12.01.2009.

### **Gjeldende regulering**

Reguleringsplan for Odderhei 2. Godkjent 10.12.2003. Formål Bolig.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Søknaden har ikke vært sendt på høring, dette er ikke nødvendig når søknaden avslås.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden ut fra at det ikke forelå særlige grunner til å gi dispensasjon fra regulert byggegrense. Det er viktig å beholde ubebygde arealer ut mot lekeplasser for å bevare kvaliteten på disse. Vedtaket følger saken som trykt vedlegg.

### **Klage**

Det er gitt utsatt klagefrist. Klagen anses som innkommet i rett tid.

Klager skriver i sin klage at:

En hage er privatiserende helt til grensen til lekeplassen. Området kan benyttes til "installasjoner" langt større enn det feilplassert bod representerer – det være seg oppstillingsplass for campingvogner og lignende av midlertidig karakter.

Det bes om at det foretas befaring. Klagen følger saken som trykt vedlegg.

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

Denne delen av Odderhei ble i sin tid omregulert og detaljregulert for dette tiltaket.

Byggegrensen mot friområdene er satt for å forhindre at bebyggelsen skal presses ut mot friområde og virke privatiserende på dette. Permanente byggverk vil virke mer privatiserende enn midlertidige plasseringer. Byggegrensene på Odderhei er satt i ulike avstander fra friområder, slik at disse er nøye vurdert.

Plan- og bygningsetaten har en pågående sak hvor det er sendt varsel om fjerning av terrasse ut over regulert byggegrense mot friområde/lekeplass. Det kan ikke anses som en særlig grunn at bygget allerede er oppført og at dette ikke er nåværende eiers feil.

Det har blitt en økning i ønsket om å overskride byggegrensen, særlig mot grønne områder. Dette anses av mange som uproblematisk fordi ingen naboer protesterer. Plan- og bygningsetaten er imidlertid opptatt av å bevare kvalitetene også på lekeplasser og lignende, og det er da viktig at det ikke godkjennes bygg for nært inntil disse i et ellers tettbebyggt område. Det er også viktig å huske på likebehandlingen i denne type saker.

# **Punkt 63/09: Klage på vedtak - dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende ny bebyggelse**

## **Bilag**

07 Bilde

04 Regbestemmelser - RB353

14 Klage fra Fylkesmannen

13 Saksprotokoll

12 Klage på vedtak

11 Vedtak datert 13-10-2008

10 Tiltakshavers kommentar til Fylkesmannens uttalelse

09 Fylkesmannens uttalelse

08 Bilde 3 og 4

06 Dispensasjonsøknad

05 Søknad

03 Utsnitt av reguleringsplan

02 Situasjonkart og tegninger

01 Oversiktskart



Dato: 09.02.09  
Saksnr.: 200804337-15  
Arkivkode O: GNBN: 93,21  
Saksbehandler: Jarle Nilsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Klage på vedtak – dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedrørende ny bebyggelse på Herøya.

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 18.12.2008 vedrørende dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om ny bebyggelse. Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens bestemmelse som sier at *byggeområdet skal disponeres til bestående bebyggelse*. I tillegg sier bestemmelsen at *innenfor dette byggeområdet tillates ikke oppført ytterligere bebyggelse*. Byutviklingsstyret godkjente oppføring av hytte som omsøkt med følgende særlige grunner: *”hytta vil bli integrert i den bestående bebyggelsen på eiendommen. Bygningen vil bli liggende i en fordypning i terrenget, og vil ikke ruve i landskapet. Plassering av hytta vil ikke berøre strandlinjen eller terrenget som kan være av interesse for allmennheten”*. Vedtaket er enstemmig. Vedtaket er påklaget rettidig av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 06.01.2009. I klagen anføres blant annet at *Fylkesmannen skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Dersom slike interesser blir skadelidende kan Fylkesmannen påklage vedtaket. Kommunen skal forstå klagen som er signal om å skjerpe praksis*.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 18.12.2008 hvor det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Klagen fra Fylkesmannen datert 06.01.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Jarle Nilsen  
Saksbehandler

### **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonskart og tegninger.
3. Utsnitt av reguleringsplan.
4. Reguleringsbestemmelser.
5. Søknad inkludert dispensasjonssøknader.
6. Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling.
7. Plan- og bygningsetatens vedtak.
8. Klage på vedtak.
9. Saksfremlegg til byutviklingsstyrets møte 18.12.08.
10. Byutviklingsstyrets vedtak.
11. Fylkesmannen i Vest-Agders klage.

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

### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

#### **Søknaden**

Det søkes om oppføring av en ny hytte med størrelse oppgitt til 40m<sup>2</sup>.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2e) som sier at *byggeområde skal disponeres til bestående bebyggelse, dvs bestående hytter + uthus og/eller bu. Innenfor dette byggeområdet tillates ikke oppført ytterligere bebyggelse.*

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 13.10.2008. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver den 06.11.08. Klagen ble forelagt Byutviklingsstyret som i møte 18.12.08 tok klagen tilfølge. Fylkesmannen har påklaget vedtaket fra Byutviklingsstyret den 06.01.09.

#### **Gjeldende regulering**

Reguleringsplan for Herøya, godkjent 03.10.1979 med byggeområde som formål. Omsøkt tiltak kommer inn under planens områder uten sonebetegnelse.

#### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. I uttalelsen anføres det blant annet at omsøkt tiltak kommer inn under reguleringsplan for Herøya. I tillegg anfører Fylkesmannen at tiltaket ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og en eventuelt godkjennelse forutsetter at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens §17-2. Plan- og bygningsetaten mener det er feil at omsøkt tiltak blir rammet av byggeforbudet i PBL § 17-2 ettersom det er en reguleringsplan som er gjeldende plan for området. Dette er tatt opp muntlig med Brunnes hos Fylkesmannen. Brunnes bekrefter at omsøkt tiltak ikke rammes av byggeforbudet i 100- metersbeltet. Samtidig gjør han oppmerksom på at det ikke tillates nye bygninger i gjeldende plan, og at Fylkesmannen opprettholder rådet om å avslå søknaden.

#### **Byutviklingsstyrets vedtak**

*Byutviklingsstyret godkjenner oppføring av hytte på Herøya 93/21 som omsøkt, og viser til saksfremstillingen. Det gis dispensasjon fra plan – og bygningsloven § 7.*

*Som særlige grunner nevnes : Hytta vil bli integrert i den bestående bebyggelsen på eiendommen. Bygningen vil bli liggende i en fordypning i terrenget, og vil ikke ruve i landskapet. Plassering av hytta vil ikke berøre strandlinjen eller terreng som kan være av interesse for allmennheten. Klagen tas til følge. (Enst)*

#### **Klager**

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, påklaget rettidig vedtak om avslag den 06.01.2009.

I klagen anføres blant annet følgende:

*Kommunen skal i behandlingen av plan- og byggesaker ivareta viktige og regionale miljøverninteresser, i tillegg til lokale miljøhensyn. Fylkesmannen skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Dersom slike interesser blir skadelidende kan Fylkesmannen klage på vedtaket. Kommunen skal forstå klagen som et signal om å skjerpe praksis.*

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens §15 klager Fm i Vest-Agder på kommunens vedtak datert 18.12.08, med det formål at søknaden avslås. Fylkesmannen kan ikke se at det i saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. Vilkåret i pbl §7 om at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt.*

*Det aktuelle tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet, og selv om byggeområder ikke er omfattet av byggeforbudet i pbl §17-2, så vil de nasjonale arealføringene for forvaltningen av 100-metersbeltet være relevant i dispensasjonsvurderingen.*

*Fylkesmannen fremhever at hensynene bak planen og bestemmelsene er tungtveiende momenter i dispensasjonsvurderingen. I dette tilfellet har planen klart tatt stilling til arealutnyttelsen. Området skal ikke utbygges videre. Dispensasjonsvedtaket er i dette tilfellet klart i strid med hensikten bak planen og planbestemmelsene.*

*Argumentene kommunen har trukket frem for å gi dispensasjon er slik Fm ser det ikke spesielt tungtveiende. Hensynene bak planen og de nasjonale føringer mht. forvaltningen av strandsonen må tilrettelegges vesentlig vekt. Etter en konkret vurdering av alle forhold, herunder hensynet til det kommunale selvstyret, kan ikke fylkesmannen se at lovens vilkår om at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon, er oppfylt.*

Det vises til klagen i sin helhet.

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

På grunnlag av Byutviklingsstyrets forrige vedtak fremmes forslag til vedtak som fremgår av dette saksfremlegget.

**Punkt 64/09: Vurdering av flytting av minnesmerke Oddernes kirkegård.  
Oversendelseforslag fremsatt i formannskapet 05.11.08**

**Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 28.01.2009  
Saksnr.: 200901325-3  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Karl Petter Rødstøl

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Formannskapet

**Møtedato**  
12.03.2009  
25.03.2009

## Vurdering av flytting av minnesmerke Oddernes kirkegård. Oversendelsesforslag fremsatt i formannskapet 05.11.08

Jeg viser til oversendelsesforslaget fra Byutviklingsstyret 16.10.08 og fra Formannskapet 05.11.08 med slik ordlyd:

**Det vurderes om minnesmerket kan flyttes fra sørsiden av lekeplassen ved inngangen til Kirka. Hvis det er mulig, frigis det arealer til urnelund.**

Parkvesenets og kirkesjefens forslag til fortetting av ledige arealer innebærer ikke flytting av minnesmerket, da det etter vår mening ikke medfører gevinst i antall nye graver. Minnesmerket ligger greit plassert rett innenfor søndre port og er slik sett godt synlig og ha nok plass foran seg til kranseleggingssermonier. Parkvesenet har i samarbeid med kirkesjefen utarbeidet detaljplaner for det aktuelle området, for å lette på den pressede situasjonen på gravplassen. Her er plass til 2852 urnegraver, som hver har plass til inntil 4 urner, dvs en kapasitet på 11.408 urner.

### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar saken til orientering

Svein Ole Breland  
Parksjef

Karl Petter Rødstøl  
Rådgiver

# **Punkt 65/09: Stangenesveien 163 - gnr.85 bnr.51 - søknad om dispensasjon for oppføring av anneks - avslag - klage**

## **Bilag**

6 klage på avslag datert 30.01.2009

5 avslag datert 14.01.2009

4 tegning

3 situasjonskart

2 oversiktskart over naboeiendommer

1 Oversiktskart



Dato: 12.02.2009  
Saksnr.: 200806691-12  
Arkivkode O: GNBN: 85,51  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

Stangenesveien 163 - gnr.85 bnr.51 - søknad om dispensasjon for oppføring av anneks - avslag - klage

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens avslag datert 14.01.2009 vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av anneks. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon.

Vedtaket er påklaget av søker/tiltakshaver i brev datert 30.01.2009. De føler seg urettferdig behandlet ved at de fleste andre hytter har anneks. Det er snakk om en mindre bod som ingen vil se.

Det som er viktig i denne saken er ikke plasseringen på tomte, men at en videre utbygging ikke skjer på dispensasjon, men etter en samlet plan for området.

Plan- og bygningsetaten viser til innskjerpet dispensasjonspraksis og kan ikke se at det i klagen fremkommer momenter som tilsier en annen vurdering enn tidligere.

Det anbefales ikke å gi dispensasjon.

**Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankravet i gjeldende kystsoneplan for oppføring av anneks som omsøkt 12. november 2008. Plan- og bygningsetatens vedtak av 14.01.2009 opprettholdes. Klagen fra søker/tiltakshaver datert 30.01.2009 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 20-6 og § 7. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Oversikt over naboeiendommer
3. Situasjonsskart
4. Tegning
5. Avslag datert 14.01.2009
6. Klage på vedtak datert 30.01.2009

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Tidligere søknader:**

Frank Justnes søkte 26.04.2007 om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kystzoneplan for fradeling av parsell med formål oppføring av ny hytte på eiendommen i tillegg til den gamle. Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i brev datert 28.11.2007.

Vedtaket ble påklaget i brev datert 20.12.2007.

Saken ble lagt fram for Byutviklingsstyret i møte 28.02.2008 som sak nr. 58/08. Saken ble utsatt for innhenting av uttalelse fra annen myndighet.

Uttaleleser ble innhentet, men Frank Justnes trakk klagen i brev mottatt 10. april 2008.

### **Søknaden**

I søknad datert 29.04.2008 søkte Arild T. Roland p.v.a. Frank Justnes om oppføring av en ny hytte med grunnflate på 60 m<sup>2</sup>. Søknad om dispensasjon er datert 09.06.2008.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at tomte er stor, ca. 2,5 mål, ny bebyggelse blir godt inn blant ny bebyggelse, det er ingen klager fra naboer.

Det har vært telefonkontakt mellom søker og plan- og bygningsetaten fordi søknad om oppføring av ny hytte viste i prinsippet samme løsning som søknaden om fradeling i 2007.

Arild T. Roland sendte inn søknad om endring i ekspedisjon mottatt 12. november 2008. Det søkes nå om oppføring av et anneks med et bruksareal på 15 m<sup>2</sup>. Det er i endringssøknaden ikke sagt noe om dispensasjon, men søknad om dispensasjon datert 09.06.2008 oppfattes også å gjelde endringssøknaden.

### **Gjeldende regulering**

Området er regulert, men i gjeldende kystzoneplan avsatt som byggeområde for fritidsboliger.

### **Eksisterende forhold**

Det ligger i dag en hytte på stedet med en grunnflate på ca. 70 m<sup>2</sup> og eiendommen er på ca. 2500 m<sup>2</sup>.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen har uttalt seg til søknad om oppføring av ny hytte i brev datert hhv. 08.07.2008 og 10.07.2008. Begge viser til plankravet og fraråder at det gis dispensasjon.

### **Merknader/protester**

Det var ingen merknader fra naboer på søknad om oppføring av ny hytte.

Det er ikke sendt nabovarsel i forbindelse med endringssøknaden fordi dette oppfattes ikke nødvendig. Endringssøknaden viser et bygg som er vesentlig mindre enn tidligere søknad og med samme plassering. Det er relativt langt til nærmeste nabo og naboer vil neppe kunne se bygget.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Søknad om oppføring av anneks ble avslått av plan- og bygningsetaten i brev datert 14.01.2009 under henvisning til plankravet i kystzoneplanen. Det vises til at de forhold som er nevnt ikke kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon.

### **Klage**

Vedtaket er påklaget av søker og tiltakshaver i brev datert 30.01.2009.

De føler seg urettferdig behandlet fordi de fleste hyttetomtene omkring har anneks. De sier at det ikke vil være behov for utvidelse i fremtiden. Det er bare snakk om en mindre bod, som ingen andre vil kunne se.

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

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon. Endringsmeldingen viser et mindre bygg, som ligger relativt usjenert til. Det som er viktig i denne saken er ikke plassering på tomte, men at en videre utbygging i området ikke skjer på dispensasjon, men etter en samlet plan. Selv om tiltakshaver sier at det ikke er aktuelt med en videre utbygging av omsøkte bygg, vet man jo av erfaring at "det vanskelig å spå om fremtiden".

Tiltakshaver sier i klagen at de fleste hyttetomtene rundt dem har flere annekser som er større enn det de søker om.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at de fleste hyttetomtene har flere og større annekser. Det er godkjent annekser og boder opp igjennom årene på tomter i området, men de fleste av disse er av eldre dato. Det vises til vedlagte oversiktskart med markering og årstall.

Plan- og bygningsetaten har i løpet av den senere tid innført en mer restriktiv dispensasjonspraksis etter signaler fra sentralt hold.

Plan- og bygningsetaten kan se at det kan være behov for mer plass, men kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon. Vi kan heller ikke se at det i klagen fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering enn tidligere.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon for oppføring av annekse og at klagen ikke tas til følge.

Behovet for mer plass bør eventuelt innpasses i et tilbygg til eksisterende hytte.

# **Punkt 66/09: Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område - klage**

## **Bilag**

1 oversiktskart

5 merknader til klage

4 klage fra Fylkesmannen datert 29.01.2009

3 saksprotokoll fra møte i BUS 15.01.2009

2 situasjonskart



Dato: 13.02.2009  
Saksnr.: 200811812-17  
Arkivkode O: GNBN: 72,14  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område - klage

### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 15.01.2009 hvor det ble gitt dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig i LNF-område ved Vassvannet.

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 29.01.2009. Plasseringen ligger ca. 50 meter fra Vassvannet og innefor markagrensen og kommuneplanen har et byggeforbud i slikt område. Fylkesmannen gir signaler om å skjerpe dispensasjonspraksisen og viser blant annet til at en dispensasjon vil gi signaler om en liberal dispensasjonspraksis. Det er viktig at kommuneplanen ikke mister sin betydning som styringsmiddel. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved første gangs behandling av saken i Byutviklingsstyret. Det fremmes forslag om at vedtak av 15.01.2009 opprettholdes.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret kan ikke se at det i klage fra Fylkesmannen datert 29.01.2009 fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken. Byutviklingsstyret gir dispensasjon for oppføring av ny bolig som omsøkt 19.08.2008 og opprettholder sitt vedtak av 15.01.2009. Klagen tas ikke til følge. Det vises til PBL § 20-6 og § 7. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for videre klagebehandling.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Kopi av møteprotokoll datert 15.01.2009
4. Klage på vedtak fra Fylkesmannen datert 29.01.2009
5. Merknader til klage datert 16.02.2009

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Hellvikhus AS søkte 19.08.2008 p.v.a. Jon Ditlef Monstad om dispensasjon for oppføring av ny bolig. Som særlige grunner for dispensasjon anføres at eiendommen er godkjent fradelt som boligeiendom, det er stort behov for boligtomter i utkantstrøk, tiltaket vil ikke være til sjenanse for omgivelsene eller allmennhetens tilgang til Vassvannet, planlagt bebyggelse er godt tilpasset omgivelsene, arealet ligger fritt og solrikt, naboene er positive til tiltaket, det er ønskelig for omgivelsene å bevare grenda.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftssinteresser".

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 13.10.2008.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

### **Byutviklingsstyrets vedtak**

Byutviklingsstyret dispenserte i medhold av plan- og bygningslovens § 7 for oppføring av ny bolig etter befaring i møte 15.01.2009, som sak nr. 6/09.

### **Klage**

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 29.01.2009.

Fylkesmannen sier at klagen skal forstås som et signal om å skjerpe praksisen.

Hovedpoenget i denne saken er at tiltaket ligger ca. 50 meter fra Vassvannet og innenfor markagrensen. Kommuneplanen har et byggeforbud i slikt område.

Fylkesmannen kan ikke se at det i saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. For at kommuneplanen ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, er det nødvendig at dispensasjon forbeholdes de tilfellene hvor forholdene klart avviker fra hovedtyngden av søknadene. En dispensasjon vil gi signaler om en liberal dispensasjonspraksis. Det vises til klagen som ligger vedlagt i sin helhet.

### **Tilsvar til klagen**

Klagen er kommentert av søker i brev datert 16.02.2009. Dispensasjonen er nøye vurdert av Byutviklingsstyret, som hadde et tilnærmet enstemmig vedtak. Det minnes om at kommuneplanen er et grovmasket planverktøy der ikke alle forhold lar seg vurdere i en hektisk planfase. Det er viktig at kommunen i en sak som denne blir gitt anledning til å dispensere når forholdene ligger til rette.

### **Utsatt iverksetting av vedtak**

Klager har bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Det er fattet vedtak om utsatt iverksettelse i brev datert 11.02.2008.

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

Byutviklingsstyret var uenig i administrasjonens vurdering av søknaden og dispenserte i medhold av plan- og bygningslovens § 7 for å gi dispensasjon for oppføring av omsøkte bolig utenfor markagrensen og i LNF-område ved Vassvannet i møte 15.01.2009.

Fylkesmannen er i sin klage svært negative til Byutviklingsstyrets vedtak og minner blant annet kommunen om å innskjerpe dispensasjonspraksisen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved første gangs behandling av søknaden i Byutviklingsstyret.

Plan- og bygningsetaten fremmer forslag om at Byutviklingsstyrets vedtak av 15.01.2009 opprettholdes.

## **Punkt 67/09: Meldinger til møte i byutviklingsstyret 12.03.09**

### **Bilag**

Gjeldende bestemmelser

Endrede reguleringsbestemmelser

Endret reguleringsplan

Gnr. 72 bnr. 14

Gjeldende regulering

Vedtak.

Gnr. 40 bnr. 507

Odderhei 105

Industrigata 26

Tykkelimoen

Tinnheia I - Tinnheia senter(Tinnheiveien 17 )- Mindre vesentlig reguleringsendring



Dato: 17.03.09  
Saksnr.: 200900102-4  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Meldinger til møte i byutviklingsstyret 12.03.09

- 21/09 GNR. 40 BNR. 507 – byutviklingsstyrets godkjenning av søksnad om dispensasjon for gjenoppføring av ridehus. Fylkesmannens skriv 10.02.09. Byutviklingsstyrets vedtak av 25.09.08 omgjøres. Klagene tas til følge. Trykt vedlegg.
- 22/09 GNR. 72 BNR 14 – Vatne – klage på dispensasjon for oppføring av bolig. Fylkesmannens skriv 29.01.09. Trykt vedlegg.
- 23/09 Tinnheia I / Tinnheia senter (Tinnheiveien 16) – mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.01.09. Trykg vedlegg.
- 24/09 GNR. 98 BNR. 357, Grovikbakken 2, Plan- og bygningsetatens avslag på søksnad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av garasje med boenhet. Fylkesmannens skriv 05.02.09. Fylkesmannen stadfester Plan- og bygningsetatens vedtak.
- 25/09 Tykkelimoen 4, 6, 8, 10 – rammetillatelse til oppføring av bolig og vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.01.09. Trykt vedlegg.
- 26/09 Industragata 26 – vedtak – tillatelse – midlertidig dispensasjon. Plan- og bygningssjefens skriv 04.02.09. Trykt vedlegg.
- 27/09 GNR. 7 BNR. 21, Torsteinsneset – avslag på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §93. Fylkesmannens skriv 30.01.09. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.
- 28/09 Odderhei 105 – pålegg om retting – vedtak om tvangsmulkt. Plan- og bygningssjefens skriv 12.02.09. Trykt vedlegg.

- 29/09 GNR. 63 BNR. 313, Havreveien 78 D – søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av enebolig. Fylkesmannens skriv 05.02.09. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 30/09 Mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan Skudeviga. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 16.02.09. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

## **Punkt 68/09: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.03.09**

### **Bilag**

Referatsaker



Dato: 17.02.09  
Saksnr.: 200900103-4  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 12.03.09

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Punkt 69/09: Oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13C**

## **Bilag**

Tilegg til sak

DispSøknad

Situasjonskart

TrafikkenalyseVågsbygd



Dato: 18.02.2009  
Saksnr.: 200808682-6  
Arkivkode O: GNBN: 13,1423

Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
12.03.2009

## Oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13C

### Sammendrag:

Søknad mottatt 11.06.2008, omfatter oppføring av en tomannsbolig i Auglandsveien 13 C. Den aktuelle tomten ble skilt ut til boligformål i 1996 og i følge søker er dette et område med gode oppvekstvilkår og kvaliteter for barn og ungdom. Analyser utført av Sivilingeniør Reinertsen viser at en utbedring av Vågsbygdveien trolig ikke vil gi ønsket effekt mht trafikkbelastning på Broveien og Auglandsveien. En oppgradering av veistandarden vil kreve bruk av privat grunn og et plankrav vil derfor ikke løse de trafikkmessige utfordringene i dette området.

### Forslag til vedtak:

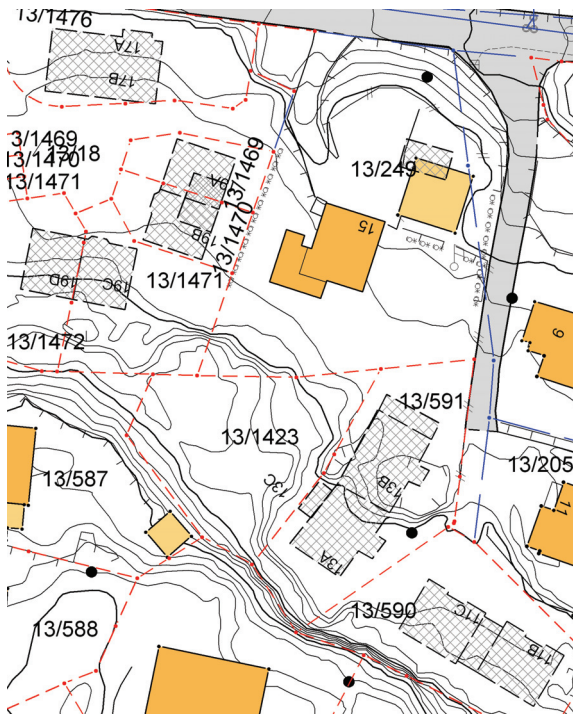
Byutviklingsstyret avslår søknad om oppføring av tomannsbolig i Auglandsveien 13C med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-6 som omhandler "virkninger av reguleringsplan". Tiltakshaver har tidligere fått fradelt en tomt hvor det idag står oppført en tomannsbolig, plankravet i henhold til kommunedelplan for Vågsbygd er derfor gjeldende. I dette området har fortettingen ført til at området som er avgrenset av Vågsbygd Ringvei må defineres som ferdig utbygd. Oppgradering av veistandarden vil kreve erverv av privat grunn, noe som tilsier at samlet plan må utarbeides for hele dette området.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye  
Byggesaksbehandler

### Trykte vedlegg:

1. Trafikkanalyse av Reinertsen
2. Forenklet situasjonskart
3. Søknad om dispensasjon
4. Tillegg til sak



### Saksopplysninger:

Søknad mottatt 11.06.2008 omfatter oppføring av en tomannsbolig i Auglandsveien 13C. Tomt med gnr13, bnr 1423 ble skilt ut til boligformål i 1996. Ifølge søker er dette et område med gode oppvekstvilkår og kvaliteter for barn og ungdom. Det er tre lekeplasser i nærhet til tomta og store arealer som barn og ungdom kan benytte seg av i nærhet til området. Det foreligger ingen naboprotester på omsøkt tiltak, og det er tinglyst veirett til atkomstvei.

### Bakgrunn for saken :

Randi og Kjell Vigeland i Auglandsveien 15 søker om å få bygge en tomannsbolig på eiendommen som har vært i familien siden 1932. Den omsøkte tomta ble i sin tid skilt ut av eiendommen i den hensikt at deres barn skulle få bygge når den tid kom.

Plan- og bygningsetaten v/undertegnede har hatt flere møter med Randi Vigeland og befart tomta sammen med familien. Tiltakshaver er orientert om plan- og bygningsetatens innstilling, som ikke anbefaler ytterligere utbygging av området rundt Vågsbygd ringvei. Området har mange gode bokvaliteter som nærhet til skole og barnehage samt gåavstand til Vågsbygd senter, men viktige kvaliteter i området presses som følge av voksende trafikkproblemer.

### Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd.

I kommunedelplanen for Vågsbygd er den aktuelle tomta plassert i et område som på plankartet er markert som boligområde. I utfyllende bestemmelse ad. § 2 gis det hjemmel til oppføring av to boliger uten krav til bebyggelsesplan.

#### Krav om bebyggelsesplan:

- senterområdets delområde SS2
- boligområdet - ved mer enn 2 boliger
- boligutviklingsområdene B1-4, B6, B7
- boligkanter BK1

Tiltakshaver har tidligere fått fradelt en tomt hvor det i dag står oppført en tomannsbolig. "Kvoten" mht til 2 boenheter er allerede overskredet og må derfor anses som oppbrukt.

Praktiseringen av denne bestemmelsen har ført til at det opp igjennom årene har blitt gitt en rekke tillatelser til fortetting uten å stille krav til plan. Arealer som i en planprosess kunne ha blitt regulert inn til veiformål er i dag bebygget og det vil derfor ikke være mulig å oppgradere Auglandsveien til dagens veikrav uten å betydelig erverv av privat grunn.

Illustrasjonen viser hvordan det aktuelle området er blitt fortettet . Gul linje viser Auglandsveien i retning mot Broveien  
Blå sirkel viser aktuell tomt



### Trafikkforhold:

En områdevurdering utført av sivilingeniør A. Reinertsen viser at av søndre del av Auglandsveien har meget stor trafikkbelastning ca 1100-1200 kjøretøy pr. døgn.

Auglandsveien som opprinnelig var tenkt som en atkomstvei, fungerer i dag nærmest som en samlevei som leder trafikk ned til Vågsbygdveien. Veisystemet i

dette området er bygd ut i en tid med andre krav til veistandard enn dagens. Murer og hekker stenger for sikten, og det er ikke sammenhengende fortau langs veien. I følge Reinertsen vil en oppgradering av vegen til ønsket utbedring måtte skje på privat tomtegrunn, og han anbefaler ikke videre utbygging av boenheter i dette området før veien og trafikforholdene er utbedret.

De aller fleste utbyggingsprosjekter i Kjos Haveby vil belaste enten Broveien eller Auglandsveien, og ifølge Reinertsen vil en utbedring av Vågsbygdveien trolig ikke gi ønsket effekt mht trafikbelastning på Broveien og Auglandsveien.

Selv om den aktuelle tomten i Auglandsveien har mange gode kvaliteter som lekeplass, skole og barnehage i nærheten, vil en videre utbygging i området gi redusert bokvalitet på hele dette trafikkbetastede området på sikt. Signaleffekten ved å gi en tillatelse til oppføring av en bolig i dette området kan bli uheldig i og med flere ønsker å bygge ut langs Broveien og Auglandsveien.



Viktige kvaliteter presses som følge av voksende trafikproblemer. Med dagens infrastruktur må derfor området oppfattes som ferdig utbygd. Oppgradering av veistandarden vil kreve betydelig erverv av privat grunn, noe som tilsier at samlet plan egentlig burde utarbeides for hele området. Dette er imidlertid svært komplisert å få til, ikke minst fordi endringene som følge av ny Vågsbygdvei vil påvirke premissene i planen.

### Konklusjonen

Med bakgrunn i de drøftelser og vurderinger som er foretatt mht til trafikk belastning og infrastrukturen i området, konkluderer plan- og bygningsetaten med at hele området må vurderes i en samlet plan.

I henhold til Kommuneplanens vedtekter er "kvoten" mht til antall boenheter i det aktuelle området brukt opp. Plan- og bygningsetaten vil av den grunn ikke gå inn for å gi dispensasjon fra plankravet.

