

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 08-03-2012

Møtedato Torsdag d. 08. marts 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 09.02.2012.....	3
Prinsippsak - områderegulering - kommunal planform med nye muligheter for samspill med private	5
Forslag til detaljregulering for E18 - ny Varoddbru. Sluttbehandling.....	12
Kjevik-Soldatheimen. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	24
Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse.....	33
Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på avslag om fradeling.....	49
Østre Strandgate 40 - 150/1567 - nybygg, riving - klage.....	56
Kirkegata 2D - 150/1808 -Midlertidig bruksendring til hotell.....	60
Topdalsveien 235A - Klage på avslag dispensasjonssøknad.....	64
Klynga, detaljregulering, plan 1127 - offentlig ettersyn.....	71
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012.....	88
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012.....	91
Kostnader, standard og rutiner på vinterdrift langs kommunale veier.....	93
Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 - deling.....	99

Sak 29/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 09.02.2012



Dato: 07.02.2012
Saksnr.: 201200006-9
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 09.02.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 09.02.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 30/12: Prinsippsak - områderegulering - kommunal planform med nye muligheter for samspill med private utbyggere

Vedlegg

dltmp5.Doc

Dato: 09.02.2012
Saksnr.: 201200877-1
Arkivkode E: L1
Saksbehandler: Tone Iglebæk

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.03.2012
21.03.2012

Prinsippsak om områderegulering og valg av planform

I løpet av de siste årene har kommunen vært engasjert i store, tunge planprosesser. Regionplan for Agder, Regional plan for Kristiansandsregionen, revisjon av kommuneplanen og kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn har alle vært under utarbeidelse og behandling parallelt. Dette krevde store ressurser hos administrasjonen og belastningen var i nok overkant av hva den bør være. Samtidig med disse planprosessene har plan- og bygningsetaten behandlet et stort antall private reguleringsplaner. De tidligere planformene, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er i ny planlov byttet ut til fordel for hhv områderegulering og detaljregulering. Den kanskje viktigste endringen er at områderegulering (samt nivåene over; kommunedelplan og kommuneplan) er et entydig kommunalt ansvar, mens detaljregulering nå er eneste planredskap for utbygger. Det er viktig at det gjøres en konkret vurdering av omfang av områdereguleringer sett i forhold til arbeidsbelastning og at det etableres en tydelig praksis for bruken og prioriteringen av områdereguleringer.

Bakgrunn for saken er også en avklaring av ressursituasjonen. Ny plan- og bygningslov krever mer ressurser, særlig hvis man har en omfattende bruk av områdereguleringer. I denne saken foreslås det å redusere omfanget av områderegulering. Dersom vi ikke gjør dette grepet, vil rådmannen vurdere en sak om tilleggsbevilgninger.

Pågående planarbeid

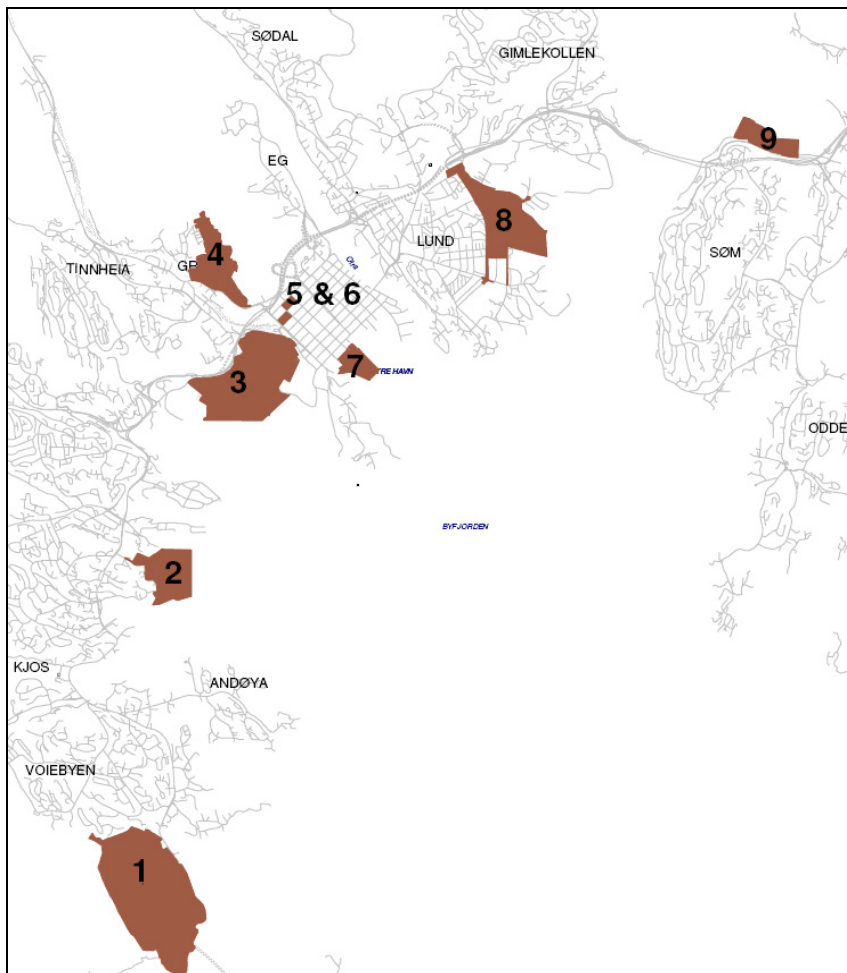
Oversiktsplaner:

Kommuneplanen er nylig vedtatt. Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn er under sluttbehandling. Havnedelen av planen forventes fremmet om ca 1 år. Kommunedelplan for Hamrevann står på trappene for oppstart.

Reguleringsplaner:

Områderegulering er kommunens ansvar, og skal utarbeides av kommunen. Det er igangsatt flere områdereguleringer. De fleste planene er rene kommunale prosjekter, men et par av dem er samarbeid mellom kommunen og utbyggere. Tre planer er kjørt som rent private planer frem til nå, uten at man har landet en diskusjon rundt planform og eierskap til planen. Det må nå gjøres.

De områdereguleringer som er igangsatt er: Kroodden (1), Lumber (2), ny containerhavn (3), Grimsmoen (4), kvartal 2 (5), kvartal 7 (6), Gjestehavna (7), Marviksletta (8) og Rodenes (9).



I tillegg til de igangsatte områdereguleringene er det ønske om å igangsette planarbeid for Strømsheia og Ødegård. I plan- og utredningsprogrammet er områderegulering for Sørlandsparken og Posebyen lagt inn, men utenfor rammen.

Valg av planform

Vurdering i forhold til den aktuelle problemstillingen

De tidligere planformene, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er i ny planlov byttet ut til fordel for hhv områderegulering og detaljregulering. Den kanskje viktigste endringen er at områderegulering (samt nivåene over; kommunedelplan og kommuneplan) er et entydig kommunalt ansvar, mens detaljregulering nå er eneste planredskap for utbygger.

Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom samfunnsdelen og de oppgaver og behov som er definert der kan løses arealmessig. Kommunedelplaner utarbeides for delområder når det er behov for endring av arealbruken eller mer detaljering. Slike delplaner kan også utarbeides i form av områderegulering. Det er viktig at man vurderer begge disse to alternativene i forhold til den planendringen som skal gjøres. Kommunedelplanen har en mindre detaljeringsgrad og vil derfor normalt være mindre

tidkrevende. Områderegulering gir hjemmel for ekspropriasjon og innløsning og det er krav om varsling av grunneiere. Dette gjelder ikke for kommuneplan og kommunedelplan.

Områderegulering brukes for å avklare plansituasjonen for et større område (tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging) eller ivareta vernehensyn. Der manglende kommunal plankapasitet eller prioriteringer fører til at gjennomføringen av viktige samfunns- og utbyggingsoppgaver stopper opp, eller at utbyggingsinteresser ikke får avklart sine prosjekter fordi områderegulering mangler, kan det gjøres avtaler om at private utfører hele eller deler av planarbeidet. En slik løsning er unntaket. Hovedregelen er at kommunen selv har ansvar for hele planen og dens innhold. Det er ikke meningen at man skal lage private områdereguleringer på samme nivå som detaljregulering. Diskusjonen om de store rammene i by- og tettstedsutvikling, knyttet til funksjoner og utforming, høyder og vegsystem, kollektivtransport, grønnstruktur, avgrensing mot LNF-områder med mer hører hjemme i områderegulering.

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelle krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Planen erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det er en 5-årsgrense for gjennomføring av privat detaljregulering. Etter søknad fra tiltakshaver kan planvedtaket forlenges med inntil 2 år om gangen, uten at det kreves ny planprosess. Dersom utbyggingen vil strekke seg over svært mange år vil det kreve flere vedtak om forlengelse. Erfaringsmessig er det ofte behov for endring av en plan når det har gått 5-10 år på grunn av endringer i markedet, noe som tilsier at fristen kanskje ikke skal tillegges så stor vekt. Avgrensing av plan og detaljeringsnivå er kanskje viktigere i denne sammenheng.

I de tilfeller kommuneplanen allerede har lagt tydelige med føringer for arealutnyttelsen, vil detaljregulering kunne være tilstrekkelig. En slik regulering kan også benyttes ved større bygge- og anleggstiltak, jfr. § 12-1,3.ledd første og andre punktum. Det vil altså være opp til kommunen å ta stilling til om det er tilstrekkelig med detaljregulering eller om det skal foretas områderegulering.

Det skal alltid lages planprogram for en områderegulering. Plan- og bygningslovens § 4-1 åpner opp for at det kan lages et planprogram som grunnlag for senere regulering, og kan legges til grunn ved flere reguleringsplaner innenfor et større område. Ved endring fra områderegulering til detaljregulering kan planprogrammet benyttes for å løse overordnede problemstillinger i forkant av/parallelt med detaljregulering. Planprogrammet må da være tydeligere på føringer for de påfølgende planene, enn et planprogram er i dag.

Ressurser

Ny lov innebærer bortfall av gebyrer pluss direkte ressursmessig ansvar for plannivået områderegulering. Nyordningen er ikke skikkelig implementert i systemet, men det synes rimelig å forvente en utvikling hvor detaljreguleringen får økende andel av planprosessene. I arbeidet med områderegulering vil en andel av ressursene fra først og fremst plan- og bygningsetaten, men også andre etater i teknisk sektor benyttes til å lage planer fremfor å saksbehandle planer. Det er viktig at kommunens planleggere får erfaring med å utarbeide planer, men dersom omfanget av områdereguleringer er for stort vil det skape kapasitetsproblemer.

Konklusjon:

Til grunn for valg av planform legges i første rekke den faglige vurderingen av hvilken planform som best svarer på den aktuelle problemstillingen, men hensynet til kommunal ressursbruk, herunder en realistisk vurdering av administrasjonens kapasitet til å gjennomføre prosessene med god kvalitet innen rimelig tid, vektlegges også.

Privat samarbeid om områderegulering

Denne typen samarbeid kan vurderes i de tilfeller der kommunen ikke har kapasitet til å igangsette planarbeid, og det er stor pågang fra utbyggerinteresser for å få satt i gang slik regulering. Private utbyggere kan i dette tilfellet se seg tjent med selv å utføre arbeidet for å kunne gå i gang med senere detaljregulering. Men det er altså kommunen som formelt står ansvarlig for planprosessen, rammer, innhold og fremdrift (oppstart, planprogram, utforming og utlegging til offentlig ettersyn).

Omkostningene som de private får med utarbeidelsen, må de selv dekke dersom de er initiativtaker og kommunen ikke prioriterer å sette i gang et slikt planarbeid. Dette må uttrykkelig avtales. Videre må det kunne avtales at de private også dekker de omkostninger kommunen har til behandling av planen. Det må vurderes om Lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse her.

Samarbeidet kan løses på flere måter: Kommunen kan finansiere arbeidet med tilskudd fra aktuelle interessenter/utbyggere slik det er gjort i områdeplanen for Marvikssletta. Andre bykommuner har åpnet opp for at private kan gi økonomiske bidrag til konkrete aktiviteter på oppdrag fra kommunen som for eksempel utredninger, analyser og skisser til løsningsforslag som innspill til områdereguleringen. Enkelte kommuner har også gått så langt at områdereguleringen finansieres fullt ut av privat utbygger.

Fordelen med en slik løsning er at planoppgaven løses raskere, uavhengig av kommunens prioritering av planoppgaver. Ulempene med en slik løsning er at når det oppstår konflikter mellom utbygger og kommunen om løsninger/konsept for utbygging med mer, har utbygger ingen krav på å få behandlet sitt konsept. Dette kan bli problematisk når de betaler en vesentlig del av planleggingen. Prosessen krever stor ryddighet i forhold til roller for å unngå at kommunen og utbygger fremstår som ett, overfor protestanter.

Konkret vurdering av igangsatte områdereguleringer

Gjestehavna: Planen skal tilrettelegge for utvidelse av gjestehavna. Planarbeidet startet som en områderegulering fordi den var i konflikt med kommuneplan/kommunedelplan, og var forventet sluttbehandlet før overordnede planer. Kommuneplanen har nå avklart utvidelsen, og planen er derfor endret til detaljregulering.

Rodenes: Tilrettelegging for næring mtp utleie til småbåt-servicebedrifter i tilknytning til kommunal båthavn og overgangsboliger/bostedsløse. Planarbeidet skal også avklare reguleringsstatus til eksisterende hytter og tilgang til sjøen for allmennheten. Planarbeidet startet som en områderegulering på grunn av konflikt med arealbruken i kommuneplanen, og var forventet sluttbehandlet før overordnede planer. Det er naturlig at denne planen fortsetter som en områderegulering fordi den skal avklare mange offentlige behov og arealet er i kommunalt eie.

Grimsmoen: Her var det en gammel reguleringsplan som ikke fungerte som styringsverktøy for byggesaker. Dette er i stor grad en verneplan og er derfor en typisk områdeplan.

Ny containerhavn: Planen skal tilrettelegge for etablering av ny containerhavn. Planen skal avklare arealbruk, adkomstforhold, jernbanekobling, forholdet til tankanlegget, utfylling i sjø. Planen har en svært lang tidshorisont og skal ivareta viktig offentlige behov. Planen kunne være både en områderegulering eller en kommunedelplan. Fordi mange problemstillinger avklares i andre overordnede planer, har man valgt områderegulering.

Marviksletta: Kommuneplanen åpner for transformasjon av området. Sentrale problemstillinger er å finne nye løsninger for trafikkavvikling, struktur på bebyggelsen og avklaring av arealbruk og offentlige behov. Her er det mange grunneiere. Kommunen via KNAS er en stor grunneier. Tidshorisont for utbyggingen er lang og usikker. Dette er en typisk områderegulering.

Kroodden: Kommuneplanen åpner for utvikling av et stort boligområde. Sentrale problemstillinger er avklaring av verneområde for Møvik fort, tankanlegget, småbåthavn, veiforbindelse og avgrensing mellom byggeområde, grøntområder og skolebehov. Utbyggingen vil ta mange år. Det er mange offentlige behov som skal avklares. Dette er en typisk områderegulering.

Lumber: Planen skal legge til rette for utvikling av næring og boliger og småbåthavn. Planarbeidet startet før ny planlov kom og er derfor startet som en forenklet reguleringsplan med krav om bebyggelsesplaner. Planform er lite diskutert etter ny lov. Planen har vært gjennom mange planfaglige vurderinger, sist i form av en endring av kommunedelplanen og prinsippsak knyttet til fordeling bolig/næring. Arealbruken er derfor avklart. Det er lite behov for avklaring av offentlige interesser. Det er kun en eier på området. Utbyggingen vil ta lang tid. Deler av utbyggingen skal plasseres på arealer utfyllt i sjø. Erfaringsmessig oppstår det behov for endringer av en plan etter som tiden går og markedet endrer seg. Ut fra dette vurderes det slik at detaljplanlegging bør velges selv om tidshorisonten for utbygging er lang. Planen foreslås endret til detaljregulering.

Kvartal 2: Planen skal legge til rette for mer utbygging. Planen skal ikke løse offentlige behov. Det er mange eiere, noe som tilsier at det bør lages en samlet plan for hele kvartalet. Det har vært knyttet usikkerhet til om man kan lage en detaljplan for flere eiendommer med mange eiere, men det kan man. Sett i lys av det bør planen kunne endres til en detaljregulering. Eierne har nok litt forskjellig utbyggingsplaner tidsmessig, men det bør kunne løses ved å søke om forlengelse av planvedtak.

Kvartal 7: Planen skal legge til rette for mer utbygging, i henhold til gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen. Planen skal ikke løse offentlige behov. Det er mange eiere, noe som tilsier at det bør lages en samlet plan for hele kvartalet. Det har vært knyttet usikkerhet til om man kan lage en detaljplan for flere eiendommer med mange eiere, men det kan man. Sett i lys av det bør planen kunne endres til en detaljregulering. Eierne har nok litt forskjellig utbyggingsplaner tidsmessig, men det bør kunne løses ved å søke om forlengelse av planvedtak.

Planer som ønskes igangsatt

Strømsheia: Kommuneplanen stiller krav om områderegulering. Planen skal legge til rette for utvikling av boliger og næring. Det er flere eiere, hvilket tilsier behov for felles plan for alle eiendommene. Forholdet til hytter ved sjøen må avklares. Hvordan området forholder seg til/ er koblet mot Rona senter og hovedvei må analyseres. Løsningene kan håndteres i en detaljplan og varigheten håndteres som for bykvartalene ved å søke om forlengelse av planvedtaket.

Ødegaard: Kommuneplanen stiller krav om områderegulering. Planen vil være en kombinasjon av fortetting i eksisterende hytteområde, utbygging av boliger, avklare allmennhetens tilgang til sjøen, grunneieres ønske om etablering av kanal. Det er flere eiere, hvilket tilsier behov for felles plan for alle eiendommene. Tidshorisont kan være en utfordring, og må løses ved å søke om forlengelse av planvedtaket.

Sørlandsparken: Områderegulering er lagt inn i plan- og utredningsprogrammet, utenfor rammen. Problemstillingene som planen skal løse er på overordnet nivå, knyttet til kollektivtransport, endring av- og presiseringer knyttet til formål. Området er regulert relativt detaljert, og det vil være et svært omfattende arbeid å regulere dette på nytt. Det er det heller ikke behov for. Planform og detaljeringsgrad bør nøye vurderes. Et alternativ kan være å lage en overordnet analyse i et planprogram som danner grunnlag for påfølgende reguleringsendringer av gjeldende planer.

Konklusjon: Konkrete planer som igangsatt eller ønskes igangsatt følger følgende løp:

- Lumber – endres til detaljregulering
- Kvartal 2 – endres til detaljregulering
- Kvartal 7 – endres til detaljregulering
- Strømsheia – endres til detaljregulering
- Ødegaard – endres til detaljregulering

Behov for planprogram som danner grunn lag for påfølgende detaljregulering bør vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Prioriteringer av områdereguleringer

Prioriteringen av områdereguleringer skal gjøres i den årlige rulleringen av plan- og utredningsprogrammet. Byutviklingsstyret holdes løpende orientert om omfanget av områdeplaner som er i prosess og framdrift for disse. I situasjoner der en på grunn av administrasjonens kapasitet står i fare for å få en opphopning av områdereguleringer i systemet, skal Byutviklingsstyret involveres i prioriteringen mellom disse, eventuelt vurdere gjennom HP eller tertial om det må tilføres ressurser for å avhjelpe situasjonen.

Planprosesser som initieres og gjennomføres i privat regi bør primært avgrenses på en slik måte at de kan gjennomføres som detaljplan. Dersom private interessenter ønsker å fullfinansiere en områdeplan for å forsere gjennomføringen av denne, skal dette avklares i en særskilt avtale som skal forelegges Byutviklingsstyret for godkjenning.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret ber administrasjonen legge til rette for en aktiv bruk av hele plansystemet fra kommuneplanvurderinger til detaljplan når reguleringsmessige forhold skal avklares. Til grunn for valg av planform legges i første rekke den faglige vurderingen av hvilken planform som best svarer på den aktuelle problemstillingen, men hensynet til kommunal ressursbruk, herunder en realistisk vurdering av administrasjonens kapasitet til å gjennomføre prosessene med god kvalitet innen rimelig tid, vektlegges også.
2. BUS holdes løpende orientert om omfanget av områdeplaner som er i prosess og framdrift for disse. I situasjoner der en på grunn av administrasjonens kapasitet står i fare for å få en opphopning av områdereguleringer i systemet, skal BUS involveres i prioriteringen mellom disse, eventuelt vurdere gjennom HP eller tertial om det må tilføres ressurser for å avhjelpe situasjonen. Dersom private interessenter ønsker å fullfinansiere en områdeplan for å forsere gjennomføringen av denne, skal dette avklares i en egen avtale som skal forelegges BUS for godkjenning.
3. Planprosesser som initieres og gjennomføres i privat regi bør primært avgrenses på en slik måte at de kan gjennomføres som detaljplan.
4. Følgende planer endres til detaljregulering eller startes som detaljregulering:
 - a. Lumber - endres til detaljregulering
 - b. Kvartal 2 - endres til detaljregulering
 - c. Kvartal 7 - endres til detaljregulering
 - d. Strømsheia - endres til detaljregulering
 - e. Ødegaard - endres til detaljregulering

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Sak 31/12: Forslag til detaljregulering for E18 - ny Varoddbru. Sluttbehandling

Vedlegg

Saksprotokoll

4. Illustrasjon GS veg SØM

11. Uttalelser til offentlig ettersyn

6. Støykartlegging

2. Planbeskrivelse

12. Uttalelser til høring

10. Risiko og sårbarhet

9. Ingeniørgeologisk rapport

8. Plan ytre miljø

7. Silingsrapport

5. Marinarkeologisk rapport

3. Reguleringsbestemmelser av 01.02.2012

1. 3 Plankart av 01.02.20012



Dato: 16.02.2012.
Saksnr.: 201112014-34
Arkivkode O: PLAN: 1314
Saksbehandler: Ingvald Kårikstad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.03.2012
21.03.2012

Forslag til detaljregulering for E18 - ny Varoddbu. Sluttbehandling

Sammendrag:

Reguleringsplanen dekker E18 på strekningen mellom Vige-krysset og Søms-krysset. E18 får ny bro mellom dagens to broer med to åpne kjørefelt og et kollektivfelt i hver retning. Gang-sykkelveien utvides med fortau og flyttes over til sydsiden av ny bro. Nordre bro fra 1994 ombygges slik at dagens gang-sykkelvei blir kollektivfelt. Hengebroa må være åpen for trafikk i anleggstiden og rives når ny bro er åpen for kjørende trafikk.

Ny bro bygges som ei fritt-fram-bro, en tvilling til nordre bro. Den må bygges i to faser ettersom det ikke er nok plass mellom broene når den utvides med gang-sykkelvei. Valg av løsning er i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 1989 basert på en grundig vurdering av alternative grep dokumentert i en silingsrapport.

Vegvesenet ønsker å få en startbevilgning på statsbudsjettet for 2013 slik at prosjekteringsarbeidet kan starte opp. Ny bro skal i følge gjeldende Nasjonal transportplan NTP 2010 – 2019 stå ferdig i 2017. Vanskelig og kostbart vedlikehold av hengebroa er en sentral årsak til timeplanen. Store trafikkmengder er en annen viktig årsak (årsdøgntrafikk over 40.000 med noen sommerdøgn 55.000).

Planen er i tråd med alle aktuelle overordnede planer. Den er et viktig ledd i kommuneplanens utvikling av hinderfri fremføring av buss og utvikling av en hovedforbindelse for gang- sykkeltrafikk på grunnlinja fra Rona til Vågsbygd senter.

Gang-sykkelveien har vært viet stor oppmerksomhet grunnet at skifte av side både på Varodden i bro over E18 og på Sømsiden med ekstra høydeforskjell for hovedlinja østfra som medførte innsigelse fra Vest Agder fylkeskommune. Det var også innsigelse knyttet til atkomstvei ut til friområdet på Varodden. Vegvesenet har omarbeidet planen slik at problemene har funnet en akseptabel løsning og innsigelsen frafalt.

Store områder på land og særlig i sjø er avsatt som midlertidige anleggsområder med krav om beskyttelse av sårbare områder og rekkefølgekrav om planer og gjennomføring av tiltak.

Det er gjort et omfattende arbeid med vurdering av naturvern og kulturvern på land og i sjøen. Støy ved bebyggelse og forurensede masser på sjøbunnen er kartlagt og krav om tiltak fulgt opp.

Barn og unges interesser er vurdert. Risiko og sårbarhetsanalyse er utført. Krav om universell utforming er stilt.

En sentral problemstilling er knyttet til anleggsfasen som er krevende og medfører omfattende risikoreduserende tiltak.

Teknisk direktør er enig i at planen følger opp overordnede planer på en god måte og er en viktig forutsetning for å komme videre med utbedring av en sterkt belastet del av veinettet vårt.

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar detaljregulering for E18 – ny Varoddbru med bestemmelser sist datert 01.02.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. 3 Plankart av 01.02.20012.
2. Planbeskrivelse av november 2011
3. Reguleringsbestemmelser av 01.02.2012.
4. Illustrasjonsplaner
5. Marinarkeologisk befaring-rapport.
6. Støykartlegging
7. Silingsrapport
8. Plan for ytre miljø
9. Ingeniørgeologisk rapport
10. Risiko- og sårbarhetsanalyse
11. Uttalelser til offentlig ettersyn 02.12.2011 – 13.01.2012.
12. Uttalelser til høring 01.02 – 15.02.2012.

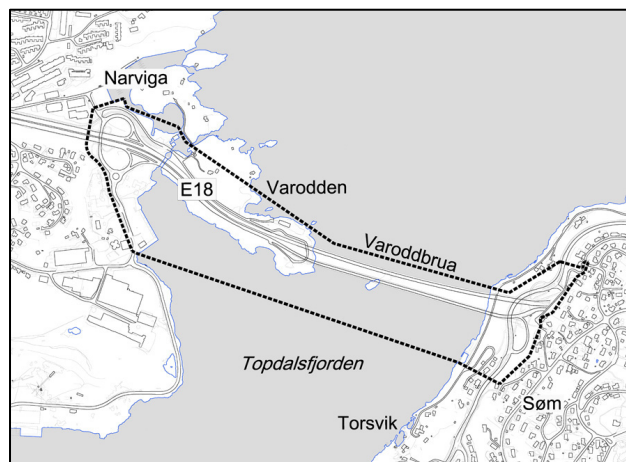
Bakgrunn for saken :

Statens vegvesen fremmer forslag til ny detaljreguleringsplan for Varoddbroa med tilstøtende veianlegg. Hensikten er å erstatte hengebroa grunnet økende vedlikeholdsbehov med voksende kostnader og behov for midlertidig stenging under arbeid. Planen er utarbeidet av Norconsult.

Vegvesenet arbeider ut fra et ønske om å få anlegget med i statsbudsjettet til høsten med tanke på å få en startbevilgning til prosjektering og med gjennomføring innen 2017 i tråd med gjeldende Nasjonal transportplan NTP 2010 - 19. Dersom dette skal lykkes må reguleringsplanen være godkjent før april i år. Bystyret må derfor kunne vedta planen i sitt møte 21.03.2012.

Dagens situasjon

Planområdet følger E18 fra kryss ved Vige og over til Søms-landet. Behov for midlertidig anleggsområde gjør at planen har med et stort areal på land og i sjøen særlig på sydsiden av begge broene.



Trafikkmengden er en årsdøgntrafikk i overkant av 40.000 med opp til 55.000 enkelte sommerdøgn. Tungtrafikkandelen er 9%. I perioden 2002-09 er det registrert 19 trafikkulykker med personskade i området med overvekt knyttet til østlig kjøreretning. Utretting av kurvatur og fjerning av buss-stopp ved Søms-krysset vil bedre sikkerheten.

Forberedende arbeid

Silingsrapport

Tidlig i prosjektet gjennomførte vegvesenet en innovasjonsprosess som vurderte alternative måter å løse oppgaven på. Plasseringer av ny bro både lokalt ved Varodden og plassering nord eller sør for Varodden ble vurdert. Det ble også sett på muligheten til å beholde hengebroa som gang-sykkelveibro.

Det er utarbeidet en silingsrapport fra prosessen som konkluderer med bygging av ny bro mellom dagens broer i tråd med prinsippet i gjeldende regulering.

Ingeniørgeologisk rapport

Berggrunnen i området er vurdert og dykkerinspeksjoner foretatt. Det anføres at bygging av nordre bro ikke skapte store utfordringer knyttet til grunnforholdene og det konkluderes at forholdene ved ny bro er tilsvarende.

Plan for ytre miljø

Planen går gjennom tiltakets påvirkning av det ytre miljø og definerer tiltak som må følges opp. Den omfatter naturresurser, kulturminner, nærmiljø, friluftsliv, forurensning, utslipp til luft, vann og luft, støy, vibrasjoner, avfall og materialbruk.

Planens innhold

Planen er 216,1 daa stort inkludert midlertidig anleggsområde med samferdsel som hovedinnhold. For selve brospennene er planen vist i to etasjer med egen plandel for sjøarealet under broene. Nedre etasje har et areal på 18,5 daa.

Broene

Ny bro er utformet som ei fritt-fram-bro, en tvilling til nordre bro av 1994. Gjeldende reguleringsplan er fra 1989 og viser ei ny bro med tre kjørefelt mellom dagens to broer. Nordre bro har to kjørefelt og gang-sykkelvei. Planen legger opp til at dagens bro bygges om til tre kjørefelt og at gang-sykkelveien legges som en utvidelse på sydsiden av den nye broa. Begge broene får derved tre felt, to åpne felt og et kollektivfelt i hver retning.

Bakgrunnen for dette er at kommuneplanen for Kristiansand legger opp til uhindret framføring av kollektivtrafikken og hoved-forbindelse for gang-sykeltrafikk med fortau på metroens grunnlinje fra Rona til Vågsbygd senter. Den store trafikkøkningen vi har registrert de senere år med tilhørende ulykker gjør også at det er behov for utskifting av hengebroa. Det er ikke nok plass til hele utvidelsen mellom broene. Grunnet trafikkmengden må hengebroa holdes åpen i anleggstiden. Dette medfører at ny bro gjøres delvis ferdig med to kjørefelt slik at den kan åpnes for kjørende trafikk og hengebroa rives. Gang-sykkelveien bygges så ferdig slik at nordre bro kan bygges om til kjørefelt og kollektivfelt.

Kollektivtrafikk

Planen viser kollektivfelt på broene og inn mot på- og avkjøringsfeltene i Vige-krysset og Søms-krysset. Fortsettelse østover er ikke vist på planen. Dette må håndteres i egen sak i fremtiden.

I dag har bussene stopp ved Sømsveien i østlig retning men ingen stopp i vestlig retning. Grunnet trafikksikkerhetsproblemer i krysset nær tunnelen fjernes stoppet i østlig retning. Bussene må da betjenes med stoppene på Sømsveien. Søm kan også betjenes via Rona.

Gang-sykkelvei

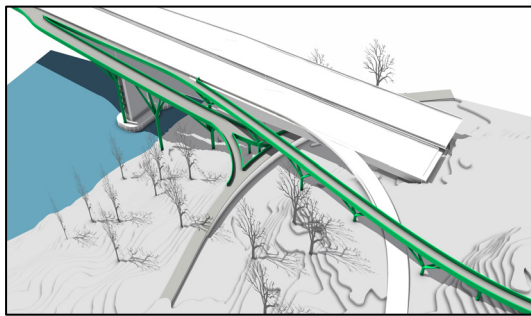
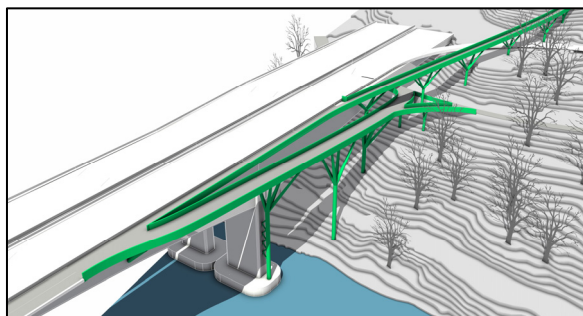
Gang-sykkelveien på broene er vist med 3 meter sykkelbane og 2 meter fortau. Flytting av gang-sykeltrafikken til sydsiden av broene medfører at hoved-forbindelsen østfra må krysse under broa og stige opp ca 6 meter til sydsiden av den nye broa. Under offentlig ettersyn var her vist en luftig løsning med bueformede ramper i bro som forbandt hoved-forbindelsen østfra, Sømsveien og forbindelse til Haumyrheia. Løsningen er en forbedring for trafikken fra Sømsveien og Haumyrheia, men en ulempe for hoved-forbindelsen østfra som får en ekstra stigning på 6 meter.

På Varodd-siden må gang-sykkelveien krysse E18 i ei ny bro. Løsningen er utformet slik at ekstra stigning begrenses til ca 2 meter slak stigning. Det var også vist en enkel gangforbindelse langs sydsiden av E18 fram til Vige-området.

Under offentlig ettersyn fremmet fylkeskommunen innsigelse til løsningene på begge sider av fjorden grunnet lite brukervennlighet, konflikt med kjørevei til Varodden og landskapsmessige problemer. I tillegg hadde Syklistenes landsforening, Naturvernforbundet, Framtiden i våre hender og ATP-sekretariatet kritiske synspunkter på løsningen.

Vegvesenet omarbeidet planen med enklere direkte førte ramper på Sømsiden og bedring av gang-sykkelveiens ramper og stigning samt separering fra kjørevei på Varodden. Forbindelsen til Vige ble utvidet til gang-sykkelvei med fortau.

Endringene av Gang-sykkelveiene og kjørevei til Varodden ble sendt ut på en begrenset høring 01.02 – 15.02. 2012. Nedenfor er vist illustrasjoner av rampene på Sømsiden etter endringen.



Endringene medførte at fylkeskommunen trakk innsigelsen.

Atkomstvei

Planen viser atkomstvei separert fra gang-sykkelvei til Varen, tidligere minemagasin i Varen 30 og friområde på Varodden. Vei inn til Varen og minemagasinet er vist som felles atkomst.

Grønnstruktur

Varodden er vurdert som et 1. prioritert grøntområde i kommunens grønnstrukturutredning.

Kysten på østsiden er vurdert som 2. prioritet.

På Varodden er sørsiden opprettholdt som friområde med kjørevei og parkering samt turvei til gang-sykkelvei. Dagens badeplass er grunnet nærhet til fremtidig havn merket med bading forbundet med fare i tråd med tidligere reguleringsplan for Vige. Midlertid vei og gang-sykkelveien vil medføre inngrep i terrenget mellom E18 og sjøen. Dette må repareres parkmessig i henhold til reguleringsbestemmelse.

Mot terreng langs nordsiden av E18 på Varodden er vist annen veigrunn – grøntareal.

Den lille holmen nær midt-pillarene og kysten av Søms-landet er vist som naturområde. På Søm er vist turvei opp til gang-sykkelvei.

Terrenget mellom Sømsveien og Torsvikveien er vist som annen veigrunn – grøntområde.

Sjøområdene

Arealene i sjø er vist som havneområde, friluftområde i sjø og kombinerte formål, ferdsel, naturområde, friutsoområde som vist i kommuneplanen.

Anleggsområde

Planen viser midlertidig anleggsområde i hele sjøområdet og på land i Vige, på Varodden og på Søm. Deler av anleggsområdet overlapper reguleringsplanen for havn og industri i Vige uten å endre tidligere vedtatt permanent arealbruk her.

Riving av gammel bro er en særlig utfordrende del av gjennomføringen som medfører senking av deler av konstruksjonen i sjøen som så fraktes bort. Statsnett skal legge en kabel gjennom området i 2013 eller 2014. Hensynet til denne avklares etatene i mellom.

Det er gitt en rekkefølgebestemmelse om rydding, tilbakeføring eller istandsettelse av arealene etterpå. Det er også laget bestemmelser om sikring av tre svabergområder på Varodden.

Planprosessen

Gjeldende overordnede planer

- Bygging av ny Varoddbro er oppført i NTP 2010 – 19 for gjennomføring innen 2017 som et vedlikeholdsprosjekt. Det er tidligere betalt bompenger for bygging av begge broene.
- Reguleringsplanen er i tråd med konseptvalgutredningen KVV for samferdselspakke 2 for Kristiansandsregionen. Denne vil danne et viktig grunnlag for pågående revisjon av Nasjonal transportplan NTP 2014 – 23.

- Ny Varoddbro er i tråd med føringene i Regionplan Agder og i Regional plan for Kristiansandsregionen.
- Reguleringsplanen følger opp kommuneplanen som viser broa og tilstøtende arealbruk. Kommuneplanen legger opp til en strategi med uhindret fremføring av buss og en hoved-forbindelse for gang- sykkeltrafikk som er ivaretatt av planforslaget.
- Reguleringsplanen av 1989 viser ny bro med tre felt her.

Gjeldende reguleringsplaner i området

1. E18 øst, Varodden, Haumyrheia - ny Varoddbro - 28.06.1989.
2. Kongsgård / Vige FE bebyggelsesplan - under arbeid
3. Kongsgård / Vige havne- og industriområde - 30.03.2005.
4. Kongsgård / Vige havne- og industriområde. Veiforb. til E18 - 16.09.1998.
5. Narvika / Varen-kanal og småbåthavn – 13.02.2008.
6. Narvika båthavn – 30.04.1968.
7. Narvika, gnr. 46, bnr. 1,4,21,22 – 05.10.1994.
8. Område mellom Topdalsfjorden og Sømsveien – 15.06.1978.
9. Gnr. 61, bnr. 27 og 282, Fjelly – 16.08.1979.

Oppstart av planarbeid

Oppstart ble varslet 14.09 – 17.10.2011. Planen ble vurdert til ikke å fordre konsekvensutredning etter forskriften grunnet investeringens størrelse, kort strekning og at veien ikke er motorvei.

Oppsummering av innkomne uttalelser og vegvesenets kommentarer er vist i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn

Planen ble utlagt til offentlig ettersyn av plan- og bygningssjefen på fullmakt 02.12.2011 – 13.01.2012. Det kom inn 12 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse med kommentarer fra Statens vegvesen.

Fiskeridirektoratet Region Sør vurderer at direktoratets innspill til oppstarts-meldingen er godt ivaretatt.

Kystverket Sørøst tar til etterretning at det er lagt opp til at høyden på den nye brua tilpasses høyden på eksisterende bruer over fjorden. Minner om at det ved etablering av bruer innenfor havne- og farvannslovens virkeområde kreves tillatelse fra Kystverket. Ber om at eventuell stenging av deler av fjorden skjer i nært samarbeid med Kristiansand havnemyndighet og at stengning meldes til "Etterretninger for sjøfarende" i god tid.

Statens vegvesen tar merknaden til etterretning.

Fylkesmannens miljøvernavdeling påpeker at planarbeidet inneholder en grundig planbeskrivelse og er i tråd med overordnede planer og er åpen for å gi innspill i videre arbeid. Mener at kjøring på en del av g/s-vegen ikke er en ideell løsning og gir råd om å undersøke hvorvidt det er mulig å finne en alternativ løsning. Påpeker at plandokumentet ikke behandler trafikkfaren ved dette forholdet.

Statens vegvesen har, på grunnlag av denne og flere uttalelser på ny vurdert muligheten for å separere på hele den aktuelle strekningen. Planforslaget er endret slik at full separering er oppnådd. Endringen er lagt ut på begrenset høring.

Vest-Agder fylkeskommune mener planforslaget i større grad må vise en gang- og sykkelvegløsning som bedrer framkommeligheten for de myke trafikantene. På denne bakgrunn reises innsigelse til planforslagets løsning for gående og syklende. Innsigelsen er begrunnet i følgende punkt:

1. For dårlig linjeføring for sykkelstamvegen mot Rona. Gående og syklende får omveg.
2. Landskapsestetisk vanskelig løsning på Søm på grunn av ramper i ulike høyder. Bestemmelsene fanger ikke godt nok opp behov for detaljering.
3. Fylkeskommunen er usikker på om kryssing i bru på Varodden er en god løsning
4. Gangveg langs kanalen må utvides til g/s-veg
5. Fylkeskommunen er skeptisk til å tillate kjøring på g/s-veg nord for E18 på Varodden.

Fylkeskommunen gir videre råd om at bestemmelsene presiseres på enkelte punkt. Disse er ikke spesifisert.

Statens vegvesen er uenig i at planforslaget ikke innebærer forbedringer for de myke trafikantene, men har likevel bearbeidet planforslaget for å imøtekomme punktene i innsigelsen.

Rampene på Søm foreslås endret til direkteførte ramper i alle tre retninger. Bru over E18 på Varodden er gitt en slakere horisontalkurvatur. Gang- og sykkelveg langs kanalen er utvidet til 5 meter. Atkomstveien nord for E18 er det lagt opp til full separering fra gang-sykkelveien.

Innsigelsen vurderes imøtekommet. Dette framgår også av brev datert 26.01.2012 fra Vest-Agder fylkeskommune til Kristiansand kommune.

Statnett ber om at konsesjonsgitt trasé for ny kabel mellom Norge og Danmark legges inn på plankartet. Påpeker risiko for skade på kabel ved riving av hengebrua. Påpeker at eventuelle begrensninger for alminnelig båttrafikk i anleggsfasen kan få betydning for installasjon og vedlikehold av Skagerak 4-kabelen. Mener ny Varoddbru må ivareta hensyn til fremtidig drift og vedlikehold av sjøkablesystemet under brua og i fjorden innenfor. Nåværende seilingshøyde må opprettholdes for å sikre størst mulig fleksibilitet for tilgang på reparasjonsfartøy ved havari og vedlikehold på sjøkabelen.

Statens vegvesen vil bidra til at de to store prosjektene kan gjennomføres uten unødige konflikt eller tidstap for noen av partene. De vurderer det imidlertid lite hensiktsmessig å regulere den nødvendige koordineringen i en detaljreguleringsplan. Statens vegvesen har ikke tilstrekkelig innsikt i prosjektet til å kunne gjøre de planfaglige vurderinger som følger av å detaljregulere Danmarkskabelen. De ønsker ikke å regulere den. Statens vegvesen har hatt møte med Statnett 11. oktober 2011. Her ble risikoen ved riving av hengebrua diskutert, og ulike metoder for å redusere risiko drøftet. Blant tiltakene var å legge sjøkabelen så dypt at den ikke blir berørt. Seilingshøyden opprettholdes. I anleggsperioden vil støpevogn bygge noe nedover og i en kortere periode begrense fri høyde litt.

Agder Energi nett opplyser at virksomheten har planer om å føre høyspentledninger gjennom ny Varoddbru og er i dialog med vegvesenet om dette.

Statens vegvesen er i dialog om framføring av høyspentledninger. De er også i dialog med Agder Energi varme om framføring av fjernvarme i ny bru. De vurderer at dette er uavhengig av reguleringsprosessen.

ATP-sekretariatet påpeker at det er negativt at gang- og sykkelvegen flyttes til sørsiden av bruene. Dersom det ikke er aktuelt å beholde g/s-vegen på nordsiden ber sekretariatet om at følgende forhold bedres:

1. kurvatur på Søms-siden
2. gangveg langs kanalen må utvides til 5,5 meter
3. sykkelvegen må skjermes bedre mot støy, støv, luftsug og vind

4. g/s-bru på Varodden bør skråstilles mer
5. sykkelveg med fortau på brua bør være 5,5 meter, ikke 5

Statens vegvesen kommentar til punkt 5: Gang- og sykkelvegen er regulert med brutto bredde 5,5 meter, inkludert grusskuldre. Unntaket er over Varoddbrua, der bredden er 5 meter da det her ikke skal være grus-skuldre. Asfaltert bredde vil være den samme både på land og på brua. Dette vil vegvesenet ikke endre.

For øvrig kommentarer vises til fylkeskommunens uttalelse.

Naturvernforbundet og Framtiden i våre hender, Kristiansand er svært skuffet over planforslaget på grunn av lengre sykkelveg, to nye kryssinger av E18, større høydeforskjeller og med værutsatt løsning. Mener forslaget bryter med sykkelstrategien.

Foreslår at det bygges en innglasset sykkelveg under den indre brua og argumenterer med at syklistene da kan ferdes tørt, lunt, raskt og trygt.

Statens vegvesen sier at å henge g/s-veg under bruene er vurdert i innledende fase av planarbeidet og dokumentert i silingsrapport fra kreativ samling. En sykkelveg under brua vurderes som uakseptabel som eneste løsning. Hovedårsak til at vegvesenet fraråder en g/s-veg under bruene er at den sosiale kontrollen er fraværende samtidig som det ikke vil finnes fluktmuligheter. Av hensyn til opplevd trygghet ønsker de en løsning med inn- og utsyn mellom kjørebane og gangveg.

Kystverket har dessuten i sin merknad til melding om oppstart av planarbeid forutsatt at seilingshøyden under ny bru blir minst like stor som under brua fra 1994. Dette er ikke forenlig med en konstruksjon under noen av bruene.

Se for øvrig kommentarer til uttalelse fra fylkeskommunen.

Syklistenes landsforening ved Trond Berget mener at det som er planlagt for gående og syklende ikke er bra nok. Er fornøyd med bredde og separering, men omveger og høydeforskjeller er uakseptable. Påpeker at vind er et problem og mener at å henge sykkelvegen under brua må utredes. Påpeker at kryssings-punkter må vies spesiell oppmerksomhet og at konflikter mellom sykkel og bil ofte skjer i kryss.

Statens vegvesen er kjent med vindforholdene på Varoddbrua. Når g/s-vegen nå flyttes til sørsiden av brua vil vind i mindre grad føre med seg støv og forurensing fra vegbanen. Dette vurderes som positivt.

Kryssings-punkter er viet spesiell oppmerksomhet, og eksisterende kryssinger i plan på Søms-siden er erstattet med planskilte løsninger. Det er ikke innført nye kryssings-punkter. Se for øvrig kommentar til fylkeskommunens uttalelse.

PWC på vegne av Terje Frigstad, eier av Varen 30 har følgende merknader:

1. reguleringsplanen må omfatte eiendommen Varen 30.
2. eiendommen ønskes regulert til bebyggelse og anlegg, kombinert formål kontor/lager.
3. atkomst til eiendommen må separeres fullt ut fra g/s-veg. Kartskisse til løsning er vedlagt.
4. Atkomst til friområde/bruker bør flyttes bort fra Varen 30, både av hensyn til minemagasinet som kulturminne og av hensyn til utendørs lager og behov for snuplass.

Statens vegvesen vurderer at punktene 1 og 2 bør håndteres i en egen planprosess, blant annet fordi det vil medføre en ny høringsrunde og fordi spørsmålet er uavhengig av etablering av ny Varoddbrua.

Punkt 3 og 4 er imøtekommet.

Andreas Sjursø – eier av fritidseiendommen Varebo 46/16 på Varen forutsetter at kjørbare atkomst og parkeringsplass opprettholdes og at det vurderes tiltak for støyskjerming av eiendommen.

Statens vegvesen sier at atkomst opprettholdes via offentlig veg, parkering sikres via ny bestemmelse. Fritidseiendommer er definert som støyfølsom bebyggelse. Eiendommen tilføyes listen over eiendommer som skal gis en konkret vurdering mht støyskjerming. Merknaden vurderes med dette etterkommet.

Bjørn Velken er opptatt av videreføring av sykkeltrasé mot vest og foreslår at traséen kan ligge på sørsiden av E18 fra Bjørndalssletta til Vigebukta, via Vigeveien og videre ut på Varoddbrua. Argumenterer med at dette gir færre og bedre kryssinger av E18 samt mindre stigning.

Statens vegvesen sier at en alternativ trasé via Vigeveien eller Marvikssletta har vært drøftet i planarbeidet, og vurderes som gunstig. Som følge av flere innspill, er opprinnelig forslag om kombinert g/s-veg langs kanalen endret til separert, bred g/s-veg. Det er dermed lagt til rette for en eventuell videreføring mot Vigeveien og/eller Marvikssletta.

Plan- og bygningsetaten er enig i de endringer som er gjort i gang-sykkelveiene på begge sider av broa. Endringene gir funksjonelle forbedringer. På Søm-siden vil de direkte førte rampene være en klar landskapsmessig forbedring.

Omlegging av atkomstvei på Varodden adskilt fra gang-sykkelveien gir en god løsning sikkerhetsmessig og gir en avklaring av atkomstforholdene.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort endringer av gang-sykkelveiene på begge sider av fjorden som omtalt. Atkomstvei på Varodden er endret.

Ny høring

Endringene ble sendt ut på en begrenset høring til berørte naboer og myndigheter i tiden 01.02 – 15.02. 2012. Det innkom 5 merknader:

Vest Agder fylkeskommune (to brev)

Hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø fattet følgende vedtak i møte 01.02.2012:

«Innsigelsen trekkes idet det henvises til administrasjonens brev av 26.01.12.»

Syklisterenes Landsforening

Er glad for endringen i gang-sykkelveiene. Påpeker viktigheten av detaljutformingen av krysnings-punktene.

Agder Container AS ved Per Knutsen

Påpeker svakhet ved at Varoddbroa blir eneste veimulighet og antyder ei ny linje for omkjøringsvei via Kjevik. Viser til mye trafikk og blandet trafikk. Går inn for bare 4 felt ved Varodden og spare resten av pengene til lang omkjøringsvei.

Plan-og bygningsetaten

Er enig i at avhengighet av bare en veiløsning er en svakhet. Andre løsninger ble vurdert under arbeidet med kommuneplanen uten at disse skapte en gangbar løsning for hinderfri bussfremføring eller avlastning av sentale deler av E18.

Det skal gjøres et planarbeid som fastsetter trase for en omkjøringsvei. I den forbindelse vil det være naturlig å se på alternative måter å løse svakheten med bare en vei.

Kystverket

Har ingen merknader til revidert plan.

Fiskeridirektoratet

Har ingen merknader til endringen.

Medvirkning

Vegvesenet hadde åpen kontordag på Randesund samfunnshus 5. januar med prosjektleder og 3 prosjektmedarbeidere tilstede og tilgjengelig for publikum. Vegvesenet har hatt møter med berørte offentlige instanser.

Samarbeidsgruppe øst

Planen ble diskutert i møte 15.11.2011. Gruppen påpekte forhold knyttet til landskap-, kanal, atkomstvei og parkering på Varodden. På Søm-siden var det synspunkter på arealformålene for grøntområdene.

Alle forholdene er ivare tatt i planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget

Planforslaget følger opp overordnede planer for samferdsel, både vanlig kjøretrafikk, kollektivtrafikk, gående, syklende og trafikksikkerhetsmessig. Det valgte hovedgrepet med ny bro mellom dagens broer syntes riktig og er godt begrunnet i silingsrapporten.

Biologisk mangfold

Artsdatabanken viser registreringer av fiskemåke og sandsvale, begge i laveste rødlistekategori, i eller i nærheten av planområdet. Naturdatabasen viser også hekkeplass for fiskemåke samt beiteområde for våtmarksfugl. Hekkeholmene er delvis ødelagt av forrige utvidelse av E18, men måkene fortsatte å hekke i området etterpå.

Innenfor broa i Ålefjærfjorden finnes viktige gyteområder for kysttorsk. Det vandrer også laks og ørret under broa mot Topdalselva.

Kulturminner

Marinarkeologisk befaring ble gjennomført i oktober 2011 uten at det ble registrert funn av kulturhistorisk interesse.

Minemagasinet og gårdsbebyggelsen på Varen er klassifisert som bevaringskategori 2 i kommunens kulturminneplan. Begge ligger utenfor planområdet.

Barn og unge

Broa beslaglegger ingen arealer som brukes til lek. Bedring av standarden på gang-sykkelveiene vil bedre barns sikkerhet og trivsel i trafikken.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Gang-sykkelveienes stigning og bredde er i henhold til kommunens krav.

Risiko og sårbarhetsanalyse ROS

Sårbarheten for drift-fasen vurderes som liten til moderat. Sårbarheten under anleggs-fasen vurderes som høy og vil kreve omfattende risikoreduserende tiltak.

Det er utarbeidet ROS analyse for tiltaket som ikke identifiserer hendelser som tilsier at tiltaket frarådes.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har beskjedne konsekvenser for kommunen. Det avhenger av hvordan atkomstvei på Varodden klassifiseres og drift-ansvaret fordeles.

Landskap og estetikk

Ny bro gir et roligere landskapsbilde enn dagens to forskjellige broer. Dette vurderes som en estetisk forbedring.

Det er rekkefølgekrav om landskapsplan og gjennomføring i bestemmelsene som avklarer opparbeidelse etter at anlegget er utført

Transport

Kjøretrafikken får bedre forhold på ny bro. Kollektivtrafikken får egne felt som et viktig trinn i utvikling av hinderfri framføring. Gående og syklende får et anlegg supplert med fortau. Endring av traseen på Søm medfører en bedre løsning for gående og syklende fra Sømsveien og Haumyrheia men ekstra stigning for hoved-forbindelsen østfra. Trafikksikkerheten bedres ved at de to krappe kurvene ved Haumyrhei-tunnelen i østlig retning fjernes. Fjerning av buss-stoppet her er godt for trafikksikkerheten, men gir en dårligere kollektivløsning.

Støy

Støy fra dagens vei og ny vei er kartlagt. Beregningene viser at ny bro ikke påvirker støybildet i vesentlig grad. 71 boliger får uendret støybelastning, 15 boliger får en liten forbedring, 23 boliger får en forverring på 1db og 1 bolig på 2 db. Bebyggelsens plassering i enden av broa og høyere medfører at skjerming langs broa er uaktuell. Situasjonen må ivaretas ved lokale tiltak på den enkelte eiendom. Det er satt krav om gjennomføring av støytiltak i reguleringsbestemmelsene. Langs Varen Uglands eiendom blir dagens langsgående støyskjerm erstattet med en lengre skjerm.

Forurensset grunn

Undersøkelser av bunnsedimenter viser forurensset grunn på Varodd-siden. Det er stilt krav om tiltaksplan for maritimt miljø i planbestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Kommunen har to nye vannledninger som ligger i kanalen mellom Vige og Varodden.

Plan- og bygningsetaten anbefaling og konklusjon

Reguleringsplanen anbefales vedtatt. Planen følger opp tidligere vedtatte planer på en god måte. Vedtaket danner en viktig forutsetning for å komme videre med utbedring av en sterkt belastet del av veinettet vårt.

Ingvald Kårikstad
16.02.2012.

Sak 32/12: Kjevik-Soldatheimen. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

dltmp7.Doc

Planbestemmelser_soldatheimen_14022012

Oppdaterte perspektiver

Adresseliste - Soldatheimen

Plankart

Planbeskrivelse



Dato: 16.02.2012
Saksnr.: 200907577-40
Arkivkode O: PLAN: 1245
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.03.2012
21.03.2012

Kjevik-Soldatheimen. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planen legger til rette for hotell/næringsvirksomhet på denne eiendommen som tidligere var forsvarsets eiendom for permsenter. Soldatheimen er lokalisert nordøst for Kjevik lufthavns avkjørsel fra riksvei 41. Byggeområdet i kommuneplanen slik det fremstår i dag, (lite eksisterende bebyggelse) kunne like gjerne vært tilbakeført til landbruksområde, men pga. eiendommens verdi som tidligere byggeområde kan ikke dette forsvares. Offentlighetens interesser i dette område er fraværende med tanke på allmennhetens tilrettelegging.

Det er viktig at den næringsetableringen som kommer utover hotell er tilpasset det lokale næringslivet, slik at det skaper minst mulig transport. Plan og bygningsetaten er samtidig opptatt av en effektiv arealbruk for nye næringsområder, og planen legger til rette for dette. Planen har tilpasset seg kravene som er kommet fra Avinor i forhold til restriksjonsplan og flystøysonekart for Kristiansand lufthavn, etter innspill i høringen.

Det er videre avklart grunnforholdene med geoteknisk undersøkelse som ikke har påvist kvikkleire i området.

Planen legger til rette for at de lokale næringsdrivende kan utvikle sin virksomhet på området, samtidig som hotell delen i nærheten til flyplassen er et tilbud som ikke er tilstede i dag. Planforslaget anbefales vedtatt

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kjevik – Soldatheimen sist datert 09.05.2011, med bestemmelser sist datert 14.02.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

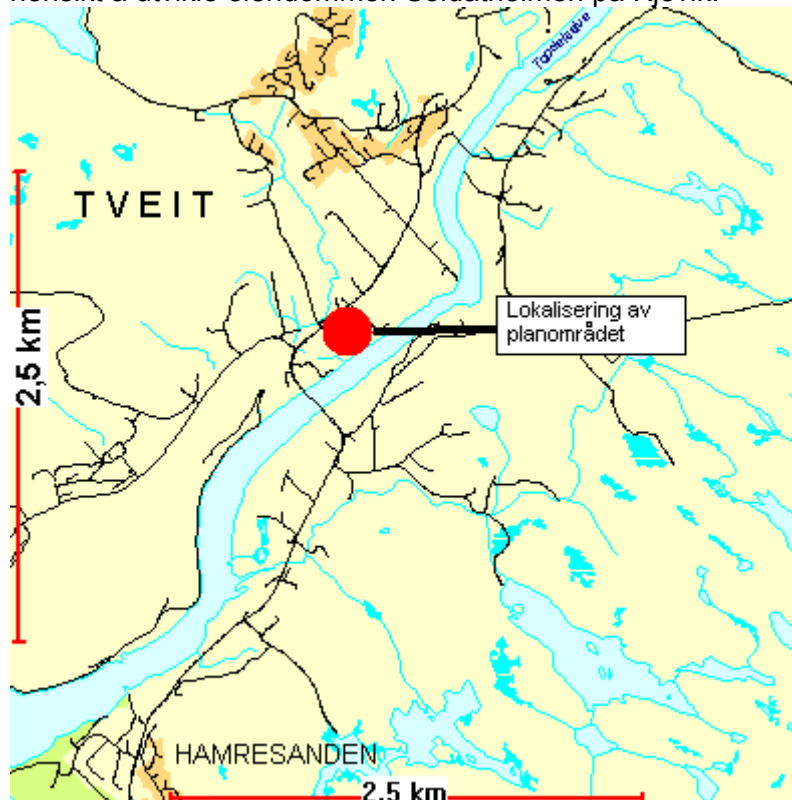
1. Plankart, sist datert 09.05.2011
2. Bestemmelser, sist datert
3. Planbeskrivelse, sist datert 09.05.2011 *med i illustrasjoner*

Utrykte vedlegg

1. Grunnundersøkelse ved Soldatheimen, datert 09.12.2011
2. Rapport for arkeologiske undersøkelser, datert 31.08.2011

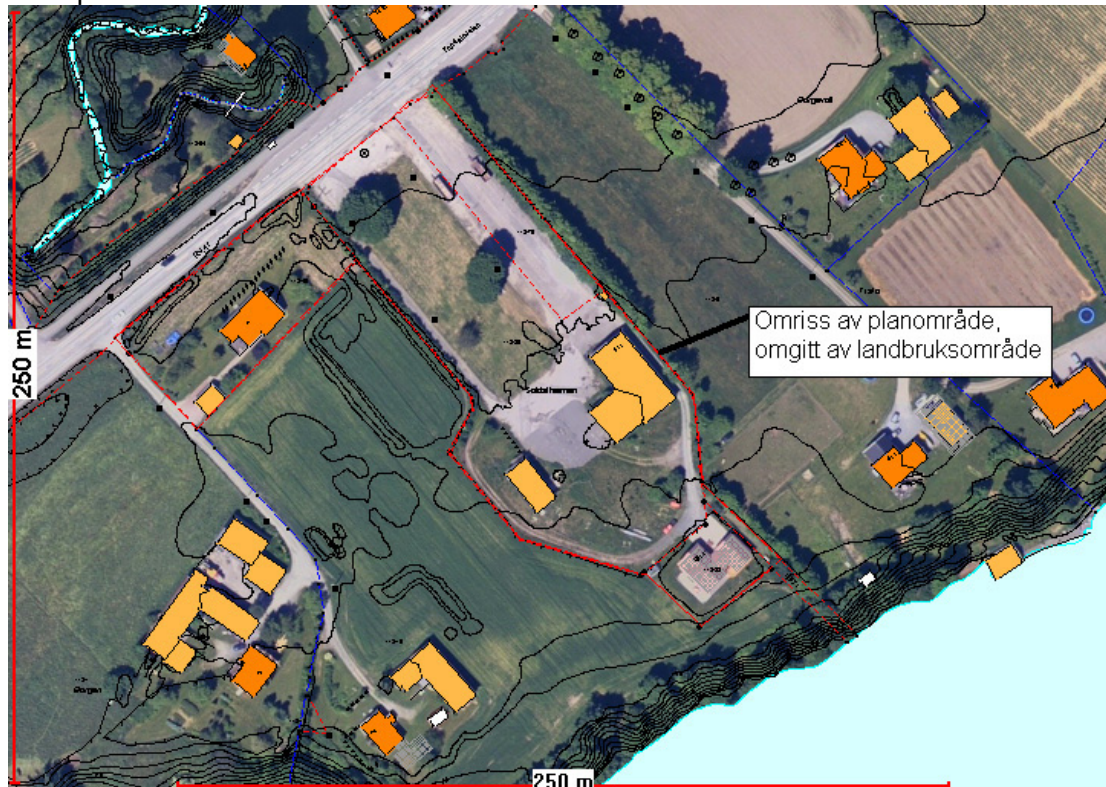
BAKGRUNN FOR SAKEN

Spiss Arkitektur as fremmer på vegne av God Driv as forslag til detaljreguleringsplan med hensikt å utvikle eiendommen Soldatheimen på Kjevik.



Dagens situasjon

Store deler av planområdet var tidligere i bruk som permsenter for soldatene på Kjevik. Mye av denne bebyggelsen er revet/brent ned, og i dag står det et lagerbygg på tomte samt en brakke som er leid ut. Innenfor planområdet er det to eksisterende eneboliger som stadfestes i forslag til plan. Planområdet ligger omkranset av et kulturlandskap, hvor det er aktiv landbruksdrift. Topdalselva er nærmeste nabo til planområdet i sørøst. Riksveg 41 ligger inntil planområdet i nordvest.



Planens innhold

Planforslaget hjemler to eksisterende eneboliger, hvor den ene eneboligen kan tilrettelegge for et kombinert bygg med lager/garasje. Innenfor tiltakshavers eiendom er det muligheter for hotell og næringsvirksomhet. Innenfor næringsvirksomhet er det formålene håndverkerbedrifter, lager, logistikkbedrifter og bedrifter med verkstedvirksomhet.

Maks BRA for næringsområdene er 7350 m². Høyder på næringsbebyggelsen er henholdsvis 9.5 m (gesimshøyde) og 13, 5 m (mønehøyde).



Skisse av mulig bebyggelse

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

I nylig vedtatt kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. I bestemmelsene til kommuneplanen heter det for disse områdene generelt:

"Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. Pbl. 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan." Planen anses å være i tråd med disse føringene.

I kommuneplanen ligger forslag til ny vei til Kjevik inntil grensen til planområdet men planen påvirker ikke dette veiforslaget.

Kjevik lufthavn

Planområdet ligger inntil reguleringsplan for Kjevik lufthavn, og støybegrensninger setter krav til at støyfølsomme formål ikke bør anbefales i nærheten. Forslag til reg.plan for Soldatheimen legger ikke til rette for støyfølsomme tiltak.

I forbindelse med de høyderestriksjoner som er utarbeidet for innflygningssektoren til rullebanen, er det i reg.planen innarbeidet de høyder som kan tillates for bygg så tett inntil denne sektoren.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 01.07 – 26.08.2011. Det kom inn 8 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 12.07.2011 og brev datert 18.01.2012

- Kommunen har påpekt at det må gjøres geoteknisk undersøkelse av stabilitet for området. Fylkesmannen støtter dette og viser til at det kan forekomme kvikkleire i området. Fylkesmannen reiser innsigelse til denne undersøkelsen foreligger. I brev av 18.01.2012, trekker fylkesmannen innsigelsen etter at rapport er utarbeidet og NVE har uttalt seg i saken. NVE uttaler at når det ikke er funnet kvikkleire i boringene som er utført ser de at det ikke skal være fare for bakovergripende skred.
- Generelt påpeker fylkesmannen at kommunen må være sikre på at utbyggingen ikke kan være til hinder for ny vei til Kjevik eller fremtidig utvikling av flyplassen. Miljøvernavdelingen har forståelse for at dette ikke er tilfelle. Planområdet ligger inni mellom en godt drevet landbruksstruktur, men de kan ikke se at denne spesifikke utbyggingen går på bekostning av landbruket.
- Ønsker kommunen å definere området til bruk for lokale næringsaktører vil en moderat utvikling av dette området være ok, men generelt ber de kommunen følge opp sin egen kommuneplan og samler næringsvirksomhet i de sentralt avsatte områdene.
- Hvis det estetiske er viktig i området bør det ikke tillates flatt tak i området, som er preget av landbruksbebyggelse med mønetak.
- Det bør ikke tilrettelegges for støyende virksomhet i området.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Geoteknisk undersøkelse er gjennomført og det er ikke påvist kvikkleire. Fylkesmannen har på dette grunnlag trukket innsigelsen til planen. Det er stilt krav til geoteknisk prosjektering mot tiliggende eiendommer i bestemmelsene.*
- *Planforslaget påvirker ikke nye veiføring til Kjevik lufthavn.*
- *Planforslaget legger til rette for næringsbebyggelse i nærheten av flyplassen, noe det bør være behov for i et langsiktig perspektiv.*
- *Den dominerende takformen i området er mønetak, men det er mer effektiv arealbruk og*

bygge med flatt tak for næringsbebyggelse særlig. Det er ikke valgt å legge restriksjoner på dette i forhold til å beholde byggeskikken i området.

- *Det tilrettelegges ikke for støyfølsom bebyggelse.*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 06.09.2011

- Undersøkelsesplikten for arkeologiske registreringer inntreffer når planen legges ut til offentlig ettersyn. Slike registreringer er ikke utført. Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at slike undersøkelser må foretas før planen kan vedtas. Rapport for arkeologiske undersøkelser er slutført den 31.08.2011, det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Merknaden tas til etterretning.*

Statens Vegvesen, brev datert 14.09.2011

- De har ingen merknader til planforslaget.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Uttalelsen tas til orientering.*

Norges vassdrags og energidirektorat, brev datert 13.01.2012

- Grunnundersøkelsen utført av Inn. R.Rose sier at grunnen for det meste består av fin sand og middels fin sand. NVE tar rapporten til etterretning. Da det ikke er funnet kvikkleire i boringene som er utført ser vi at det ikke skal være fare for bakovergrepande skred.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Viser til kommentarer under fylkesmannens merknad.*

Avinor, brev datert 26.08.2011

- De har vurdert forslaget i henhold til restriksjonsplan og flystøysonekart for Kristiansand lufthavn
- Etter deres vurdering er noe bebyggelse for høy, og kan komme i konflikt med inn- og utflygningsflatene i restriksjonsplanen for Kjevik lufthavn. Dette må vurderes nøyer. Det må også sikres at det ikke i anleggs- og byggefasen kan tillates at midlertidige installasjoner bryter disse hinderflatene.
- Maksimal tillat gesims – eller mønehøyde kommer ikke i konflikt med hinderflater rundt radionavigasjons utstyret på lufthavnen. Det er derfor ikke behov for radioteknisk analyse.
- Planen må innarbeides bestemmelser som sikrer at det ikke tillates belysning som forstyrrer luftfartøy under innflygning. Dette gjelder også i utbyggingsfasen.
- Planens bebyggelse har en plassering og størrelse som gjør at det bør legges inn krav om at vindstrømsanalyse utføres i samband med søknad om tillatelse (iht. restriksjonsplanen)
- De minner om at tak må sikres i henhold til regelverk. Spesielle krav til innfesting av takstein/plater kan innarbeides i bestemmelsene.
- For støyfølsom bebyggelse må det innarbeides krav som gjelder for bygging i denne sonen.
- Reg.planen for Kristiansand lufthavn har også innregulert hotell og næring, og at tilrettelegging av de samme formålene på Soldatheimen vil redusere mulighetene for å få realisert disse elementene på lufthavnen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Høyden på bebyggelsen er justert for å imøtekomme kravene fra Avinor. Det er også innarbeidet i bestemmelsene krav til at disse høydene ikke kan overskrides i anleggsfasen.*
- *Det er videre innarbeidet krav til at det ikke tillates belysning som forstyrrer luftfarten.*
- *Det er også spesifisert krav til ekstra sikring av tak i henhold til regelverk.*
- *Planen legger ikke til rette for støyfølsom bebyggelse.*

- *De formål som her legges til rette for vil ikke bli en konkurranse, men et supplement til de formål som er regulert inn for reg.planen for Kjevik lufthavn.*

Agder Energi nett, brev datert 04.07.2011

- I området som inngår i reg.planen har de lavspent luft – og jordkabelanlegg, samt en høyspent jordkabel som går gjennom området. En eventuell flytting av deres anlegg må kostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Uttalelsen tas til etterretning.*

Kommuneoverlegen v/miljørettet helsevern, brev datert 27.07.2011

- I dette området er det en del støy fra flyplassen på Kjevik, støyfølsom virksomhet/bruk bør ikke planlegges i dette området.

Det er boliger lokalisert rundt denne eiendommen, det må derfor tas hensyn til disse når man planlegger hvilken type virksomhet som evt. skal plasseres her. Det må ikke plasseres virksomheter som genererer støy, støv, lukt eller trafikk med tunge kjøretøy som vil bli til ytterligere belastning i tillegg til flyplass-støyen.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Det er sagt i bestemmelsene at det ikke er tillat med støyende virksomhet. Lukt eller merulempes med trafikk er ikke sagt noe om i bestemmelsene, utover de generelle regler som gjelder for dette.*

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 08.08.2011

- Minner om at alle etasjer i alle bruksbygg skal ha atkomst med universell utforming.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- *Dette fanges opp i teknisk forskrift, og er ikke nødvendig å presisere i bestemmelsene.*

Endringer etter offentlig ettersyn

I reg.bestemmelsene er det tilføyd under *Fellesbestemmelser*:

Ytterligere krav til geoteknisk prosjektering som ivaretar de hensyn som er stilt i geoteknisk rapport.

Tiltak i forbindelse med luftfarten som ivaretar de krav som Avinor har stilt i sin merknad til planen.

Under *Bebyggelse og anlegg*, er bestemmelsene endret:

Det er senket mønehøyde med 0,5 meter innenfor delområde H/N 1 etter tilbakemelding fra Avinor.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Næringsareal

Planen legger til rette for hotell og næringstyper som er definert som håndverksbedrifter, lager, logistikkbedrifter, bedrifter med verkstedvirksomhet eller tilsvarende næringsvirksomhet. Generelt vil lokaliseringen av næringsområdet være gunstig i forhold til en ny vei fra E 18 om Hamrevann til Kjevik. Hvorvidt hotellvirksomhet i dette området kan forsvares er vanskelig å bedømme, men i et langsiktig perspektiv bør det forsvares. I dag ligger det ikke noe tilbud i nærheten og normalt skulle et slik tilbud være attraktivt, samtidig ville det vært enda gunstigere med en lokalisering i gåavstand til Kjevik. I reguleringsplanen for Kjevik lufthavn er det tilrettelagt for hotell, men dette ligger nok noe lenger fram i tid i forhold til realisering. For hotelldelen opplyser tiltakshaver at det er et lavbudsjett hotell som ønskes bygget.

For at dette næringsområdet skal kunne forsvares i forhold til bærekraftighet og med tanke på areal og transport, vil det være avgjørende at det tilrettelegges for et lokalt næringsliv som kan tjene lokale bedrifter. Dette er vanskelig å styre gjennom reguleringsplanen, men med de formål som er valgt, samt områdets størrelse, er det med å gi retningslinjer som er i samsvar med intensjonene om et bærekraftig vekst som legger til rette for arealer som fordrer lite transport. Dette er mye opp til tiltakshaver hvem som vil etablere seg her og kan være vanskelig å styre i en planprosess.

Omgivelsene til dette næringsområdet er plassert i et kulturlandskap, og det er en utfordring tiltakshaver bør underordne seg. Senterområdet på Hamre bør ikke trues av ny lokal handelsvirksomhet, noe planen heller ikke tilrettelegger for.

Senterstruktur

Planområdet ligger utenfor området som er definert som senterområdet i Tveit. Området ved Hamresanden er det lokale handelstygndepunktet. Planen legger ikke til rette for handel og bryter ikke med føringene som ligger i senterstrukturen så lenge handel ikke lokaliseres her.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser området som jordbruksareal/kulturlandskap 1 prioritet, samtidig er det avsatt som byggeområde i kommuneplanen. Det er avgjørende at tiltakshaver er bevist lokaliseringen i forhold utformingen av bebyggelsen og hvem som etableres i området.

Kulturlandskap, se kap. under om kulturminner.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ikke forekomster av biologisk mangfold innenfor planområdet.

Miljøvern

Planen legger ikke til rette for støyende eller forurensende virksomheter. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for Agder Energi varme for tilknytningsplikt for fjernvarme.

Kulturminner

Kulturminnevernplanen del 1 – kulturlandskap. Planområdet ligger innenfor området som er merket av som B –område, noe som tilsier at det har høy verdi som kulturlandskap.

Topdalselva og breddene langs elva danner et fint landskapsrom som flere steder preges av eldre bebyggelse. A –områdene, tilsier relativt høyeste verdi som kulturlandskap. Det har vært gitt tilbakemeldinger på at bebyggelsens utforming og volum skal tilpasse seg dette landskapet. Planen har delvis tilpasset seg dette ved å vise bebyggelse med møne som skal gjenspeile omkringliggende bebyggelse. Samtidig kan volumene som planen viser være noe for overdimensjonert i forhold til det samme kulturlandskapet. Det er ikke påvist fredede kulturminner innenfor området.

Estetikk

Bebyggelsen er vist med mønehøyde, og vinkelen på mønet er tilpasset med tanke på bebyggelsen til landbruksområdene og denne nærings bebyggelses utforming. Samtidig vil ikke en så massiv bebyggelse som er foreslått i planforslaget kunne forsvares som en stedstilpasning. Planen åpner for flate tak og det er tiltakshavers utfordring å skape en bebyggelse som er stedstilpasset.

Universell utforming

Utearealer og bygninger skal være universelt utformet.

Transport og infrastruktur

Nytt lager/garasje bygg G/L 1, bør vurderes regulert til boligformål hvis det skal ha atkomst fra vest, slik at dette bygget ikke kan søkes fradelt. Slik det er regulert i forslag til plan, bør atkomst innreguleres fra øst gjennom H/N 1. Dette er det gitt tilbakemelding på til konsulent, hvor bare atkomsten ble flyttet til boligeiendom i vest.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Områdets beliggenhet i nærheten av Topdalselva med løsmasseforekomster, har vært vurdert i geoteknisk rapport som ikke har påvist kvikkleire i området. Det er likevel stilt krav om ytterligere geoteknisk prosjektering for å ivareta stabiliteten på massene. Avinors krav i forhold til restriksjonsplan for inn – og utflygning er innarbeidet i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planen legger ikke opp til noen spesielle tiltak for barn og unge , da planen hjemler næringsformål. Samtidig åpnes det opp for en forbindelse ned til Topdalselva, som føres videre ned til regulert kyststi som ikke er opparbeidet i kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen fører ikke til noen utgifter til kommunen utover vedlikehold av veier, vann og avløp.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato:14.02.2012

Sak 33/12: Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse

Vedlegg

Skriv fra fylkeskommunen - for sent innkommet

Klage på vedtaket med vedlegg



Dato: 23.01.2012
Saksnr.: 201010704-27
Arkivkode O: GNBN: 40,538

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 28.10.11 vedrørende oppføring av bolig. Tiltaket er i strid med plankartets viste bygningsplassering/reguleringsbestemmelsene § 1 og reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende bebyggelsens høyde, jfr. plan- og bygningsloven § 12- 4. Hensynet bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19- 2 foreligger ikke.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 05.12.11.

Klagen går ut på at Holdalsnuten 16 ble godkjent som egen boligtomt 15.10.97 som mindre vesentlig reguleringsendring. Plassering av vist bygg i reguleringsplan er ikke lenger gjennomførbar og tillatelser gitt før denne dato er irrelevante. Det foreligger en tinglyst rettighet som gir Holdalsnuten 16 tillatelse til å bygge nærmere grensen enn 4 m. Illustrasjon til mulig bebyggelse fra 1997 ligger nært opp til omsøkte prosjekt. Alle boliger i planområdet avviker fra inntegnet plassering på de såkalt gjeldende reguleringsplanene. Et positivt vedtak vil ikke skape presedens.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Omsøkte plassering medfører betydelig ulempe for Holdalsnuten 18.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.10.11. Klagen fra søker datert 05.12.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

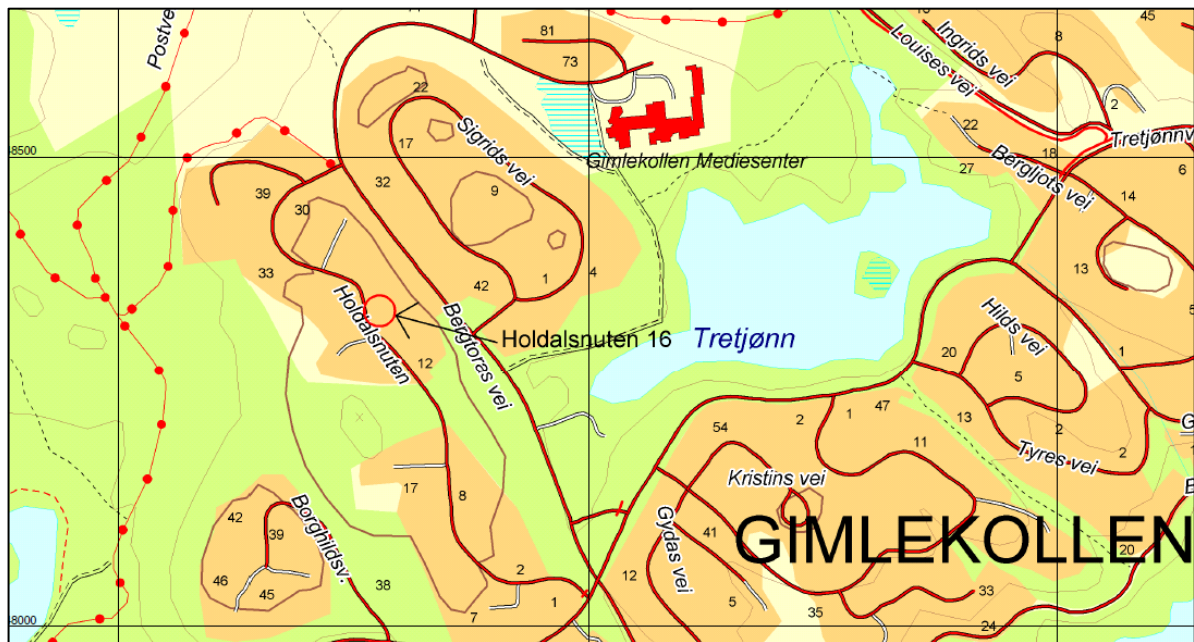
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Klage på vedtaket m/vedlegg

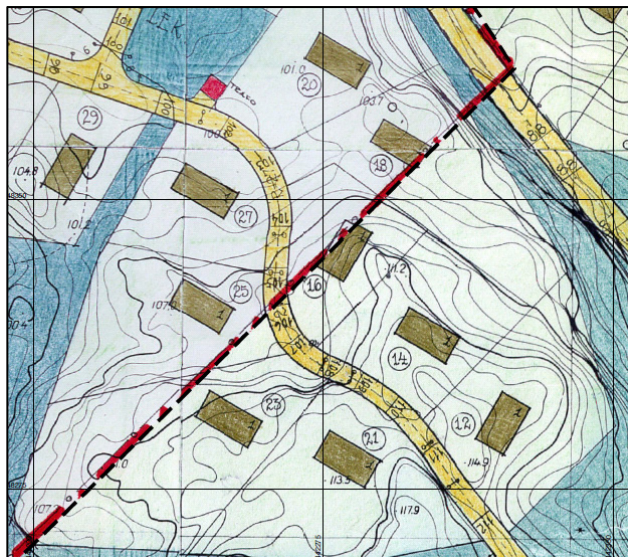
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Den opprinnelige tomte (nr. 16) inngår i to reguleringsplaner:
nr. 195 for Gimlekollen IV (del av Holdalsnuten)
nr. 196 for Gimlekollen III, (del av Holdalsnuten, Sigrids vei, Borghilds vei)
begge vedtatt 16.01.1969. Formål bolig.

Utdrag av reguleringsbestemmelser plan 195:

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tiltales av bygningsrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom i underetasjen kan innredes i skrånende terreng i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppført i

nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Takvinkelen skal være 23°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer annerledes og takene skal trekkes med ensartede materialer. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe eller bygninger i byggeflukt.

Det bør legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, farger etc.

Utdrag av reguleringsbestemmelser plan nr 196:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

A. Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje med takvinkel 23°.

Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelses-rom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

B. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

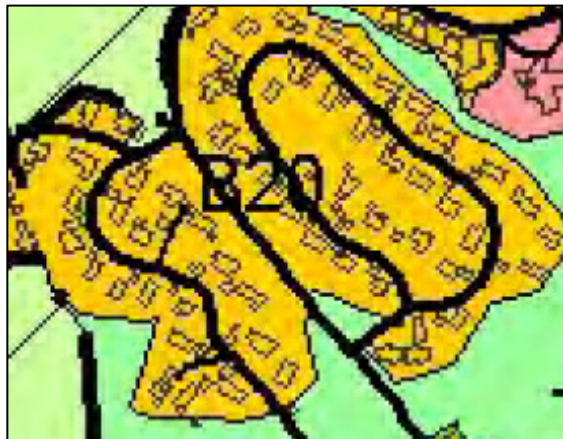
§ 3.

På hver tomt skal avsettes plass for garasje og for oppstilling av minst en bil. Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset.

Bygningsrådet kan tillate at garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppføres i nabogrense.

Bestemmelsen er ikke helt likelydende, men bestemmelsene er like for bebyggelsens plassering, etasjetall, takvinkel og høyde til raft.

Tomtearealet inngår i B20 (Sigrids vei og øvre del av Holdalsnuten) i kommuneplan for Kristiansand 2011-2022:



§12 b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som

ikke skal fortettes:

"Innen arealene B4-B30 gjelder bl.a. følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår

av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj."

Eksisterende forhold/historikk

Opprinnelig tomt for Holdalsnuten 16 var ca. 930 m². Terrenget er småkupert og stiger fra cote +103 ved innkjørsel til nr. 18 opp til cote +110 på høyeste punkt i grense mot nr. 14. Byggetomten har atkomst til kommunal vei.

Brantzeg og Haugen Arkitektkontor (reguleringsarkitekt for Gimlekollen) byggemeldte enebolig på tomte 17.04.70. Søknaden ble godkjent 25.05.70, men prosjektet ble ikke realisert. 26.11.81 ble tomte (bebygd med garasjer til Holdalsnuten 14 og 18) delt som tilleggsareal til nr 14 og nr 18. Delingen ble ansett som en mindre vesentlig reguleringsendring. Eiendommene fikk hvert sitt bruksnummer.

40/538 Holdalsnuten 16:

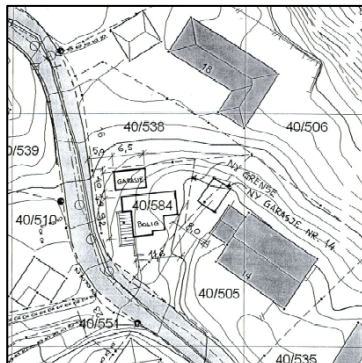


Plan- og bygningssjefen godkjente 18.09.97 at 40/538 kunne benyttes til boligtomt. Godkjenningen ble gitt som en mindre vesentlig reguleringsendring. På situasjonskart vedlagt delingssøknaden var det illustrert mulig plassering av bolig.

Flytting av garasje på 40/538 til 40/506 (nr 18) ble godkjent 15.12.97.

Det foreligger erklæring om veirett og bebyggelse tinglyst 27.02.98. "Bebyggelse på gnr. 40 bnr. 538 kan bygges inn til grense mot gnr. 40 bnr. 506. Bebyggelsen må dog ikke komme nærmere hverandre enn 8 m." 40/506 og 40/538 hadde samme eier på dette tidspunktet.

40/584:



Arkitekt Arild Lauvland sendte 31.10.07 inn forslag til bolig på vegne av eier av Holdalsnuten 14 og 40/584.

Utdrag av planavdelingens tilbakemelding 11.12.07:

"Reguleringsplanene for området viser en bolig på eiendom nr 16, som nå er blitt delt i to eiendommer; 40/538 og 40/584. Områdets karakter tilsier også at den opprinnelige eiendommen skal kun ha en boligenhet for ikke å bryte den helheten området i dag har. Skal en eventuell fortetting i et etablert boligområde finne sted, er det vår faglige vurdering at dette området må analyseres for et større område som en fortetningsplan. Skal det tillates en bebyggelse på eiendommene 40/538 og 40/584, må det være i form av en

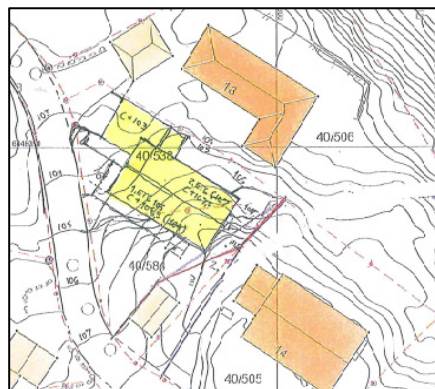
tomannsbolig som tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, møneretning, terreng, utnyttelse osv. slik at området tilnærmet blir slik det er forespeilet i reg. planen. Det er viktig å bevare områdets karakter som i dag fremstår som et etablert eneboligområde med enhetlige strukturer. En tomannsbolig vil være det mest forenlige når først delingen er funnet sted. Noen annen løsning vil fra vår side frarådes, og vil ikke kunne aksepteres som en direkte byggesak, men måtte fremmes politisk."



Søknad om tomannsbolig ble mottatt 13.01.11.

Utdrag av byggesaksavdelingens tilbakemelding 23.03.11:

"Etter gjennomgang av mottatt søknad om rammetillatelse er prosjektet etter Plan- og bygningsetatens oppfatning fortsatt i strid med føringer gitt i tidligere tilbakemeldinger og reguleringsplan/bestemmelser. Plan- og bygningsetaten mener at innsendte tegninger viser en betydelig overskridelse av reguleringsplanens rammer for grunnflate og volum. På bakgrunn av prosjektet avviker vesentlig fra plan og bestemmelser anbefaler vi at søknad om rammetillatelse revideres. Prosjektet må omarbeides og reduseres."

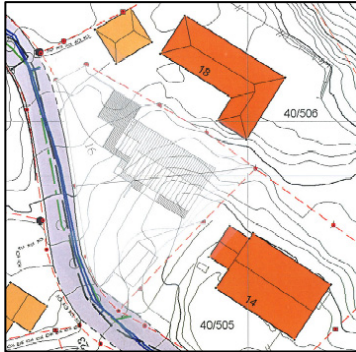


SMS Arkitekter anmodet om forhåndskonferanse 05.04.11 med utgangspunkt i vedlagt skisse og informerte om at eier av 40/584 var villig til å selge/overskyte areal bak eksisterende garasje til Holdalsnuten 16 for bygging av bolig.

Saksbehandler opplyste i forhåndskonferansen om at ønsket plassering av boligen var i strid med reguleringsplan og bestemmelser. Siden det ikke ble framlagt ytterligere tegninger var det uavklart om det var behov for dispensasjonssøknader for andre forhold.

Skisse v/forhåndskonferanse

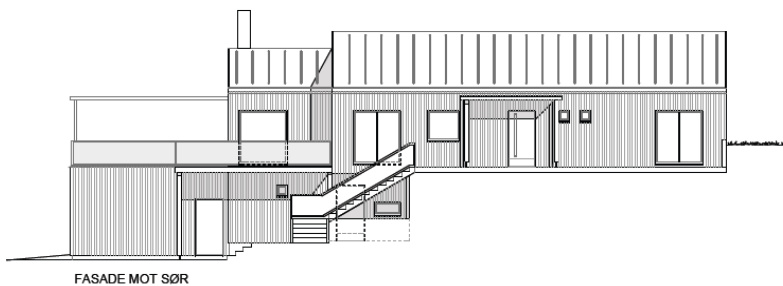
Søknaden:



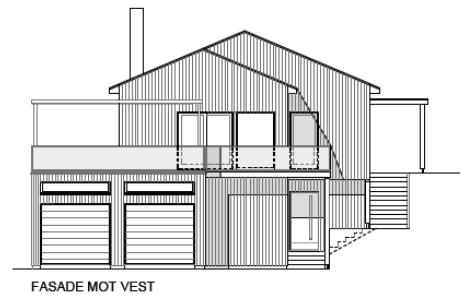
Situasjonskart

Revidert søknad om rammetillatelse ble mottatt 08.06.11 og omfattet oppføring av bolig med 2 boenheter (BRA for sekundærenhet er oppgitt til 44,4 m²) med garasje i tilknytning til boligen.

Samlet BRA er oppgitt til 297 m². BYA for tiltaket er oppgitt til 208 m², noe som representerer en %-BYA på ca. 25% med oppgitt framtidig tomteareal på 821 m² for Holdalsnuten 16.



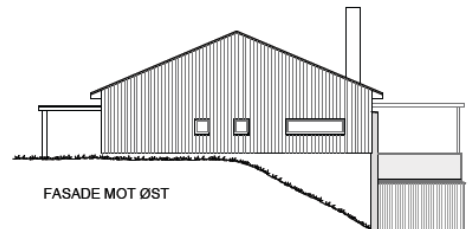
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



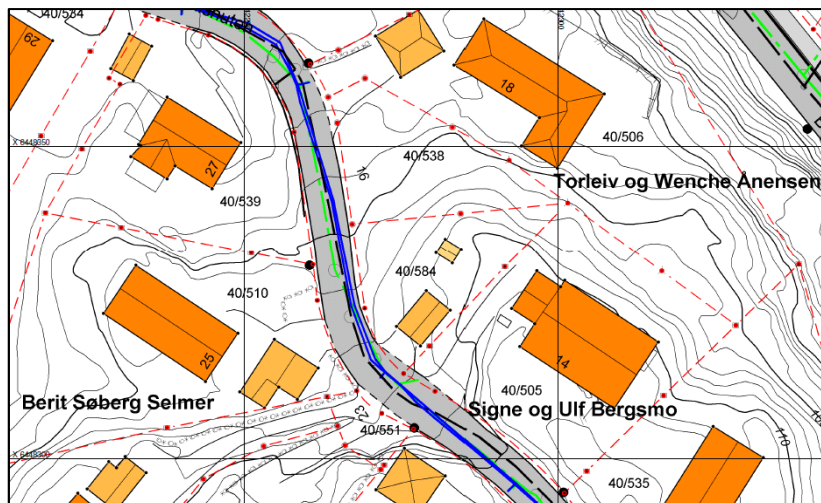
FASADE MOT ØST

Det foreligger søknad (saksnr. 201110996) om tilmåling for at del av 40/584 med bestående garasje blir tilleggsareal til 40/505 - Holdalsnuten 14. Plan- og bygningsetaten avslo søknaden 28.10.11.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknad om dispensasjon ble sendt fylkeskommunen 16.12.11. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt uttalelse fra fylkeskommunen.

Merknader/protester



Signe og Ulf Bergsmo, 40/505, Holdalsnuten 14, anfører 25.05.2011:

Som eiere av Holdalsnuten 14 vil vi påpeke at det er svært viktig at boligen blir plassert slik den nå er vist på SMS' tegninger . Dvs. med møneretning parallelt med Holdalsnuten 14's møneretning og sideforskjøvet slik at innsyn i størst mulig grad unngås. Dersom boligen legges 90 grader på Holdalsnuten 14' møneretning, vil dette medføre vesentlig ulempe for Holdalsnuten 14.

Med hensyn til eventuelle avvik fra reguleringsplanens opprinnelige plassering av boligene i området, jf. forhåndskonferanse m.m: Her vil vi påpeke at flere av boligene i nærheten allerede er plassert med avvik fra planen. Herunder nevnes Holdalsnuten 23 og tilstøtende bolig i Holdalsnuten 18 (hvor boligen er bygget i vinkel). Vi kan derfor ikke se at det foreligger gode grunner for at man nå "plutselig" skal velge å legge planen til grunn i dette tilfellet.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi derfor om at foreslått plassering for Holdalsnuten 16 må godkjennes.

Torleiv og Wenche Anensen, 40/506, Holdalsnuten 18, anfører 18.05.2011:

Vi tillater oss å komme med følgende merknader/innsigelser til dispensasjonssøknaden:

Vi viser til reguleringsbestemmelsenes §1 som sier at møneretning regnes i husets lengderetning og at kun mindre forskyvninger i forhold til reguleringsplanen kan tillates. En dreining av møneretning på 90 grader i forhold til plan kan ikke kalles en "mindre forskyvning".

Det fremgår av plan- og bygningsetatens skriv av 23.03.2011 ref 201010704-7 der fylkesmannens vurdering av en lignende sak på gnr. 40 bnr. 469 – Sigrids vei 9 (plan 196 Gimlekollen 3) er: "...ordlyden i reguleringsbestemmelsenes § 1 tilsier at kommunen har ment å fastsette **bindende** husplassering. Boliger vist på plankartet og reguleringsbestemmelsenes §1 fastsetter at bebyggelsen **skal** plasseres "som vist på planen".

Dersom huset blir bygd slik det fremgår av søknaden vil vi 4 m fra tomtegrensen få en 9,3 m høy (i forhold til gressplenens vår) og 20,7 m lang vegg syd- sydvest i forhold til vår uteplass. Dette medfører at vår uteplass og hus blir liggende 100% i skyggen det meste av året.

Det er foreløpig ikke lagt frem eller dokumentert noen plausibel grunn til at bygningen må flyttes og roteres 90 grader i forhold til reguleringsplanens posisjon/plassering. I følge nabovarsel, datert 26. november 2010, har SMS Arkitekter AS tegnet inn 2 boenheter hvorav den ene boenheten ligger slik reg.plan tilsier og har dermed vist at topografien på tomten **ikke** er til hinder for å kunne følge gjeldende reguleringsplan.

Ved å plassere huset slik det fremgår av reg.plan, vil ulempene med innsyn til oss (og flere naboer) bli mindre.

På bakgrunn av overnevnte ber vi om at søknaden avslås.

Berit Søberg Selmer, 40/210, Holdalsnuten 25, anfører 24.05.2011:

Vi har tidligere avgitt uttalelser til de fremsatte planløsninger knyttet til angjeldende område og som vi har fått nabovarsel om. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er herfra kommentert generelt og spesielt. Vi tillater oss derfor å vise til vår uttalelse av 10.12.2010 hva angår de generelle og spesielle forhold av reguleringsmessig karakter.

Vi vurderer den fremlagte søknad slik:

Etter reguleringsbestemmelsens § 1 skal bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplanen.

- a. Det er til dette å bemerke at bygget er "vridd" 90 grader med langsiden mot tomt nr. 18. På reguleringsplanen er det innregulerte bygg blitt plassert med kortsiden mot naboeiendommen (nr 18) og gitt en helt annen åpen løsning enn den som nå fremstår.
- b. Det hadde vært en fordel om søkeren hadde lagt frem nærmere synspunkter på nødvendigheten av å dispensere fra gjeldende reguleringsplan. Arkitektens verbale del er noe vanskelig å forholde seg til. Den er ikke særlig opplysnede hva angår reelle planleggingshensyn. Ser en på behovet for å planlegge ut fra frisiktlinjer, er det åpenbart at eiendom nr. 18 er den som kommer dårligst ut.
- c. Etter § 1 siste setning i reguleringsbestemmelsene kan bygningsrådet tillate mindre forskyvninger " ... når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig". Det er åpenbart at dette planleggingshensyn ikke er gitt særlig tyngde. Plassering av nytt bygg på nr. 16 er gitt prioritet til foretrekkelighet for en helhetlig vurdering av de i området tilstøtende eiendommer.
- d. Kristiansand kommune har den senere tid markert og understreket en reguleringsplans betydning over tid. Søkeren har etter vårt syn ikke etterkommet de signaler som er gitt, verken i vurdering eller tilretteleggelse. Søknaden oppfyller derfor ikke kravene til dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader/protester:

Signe og Ulf Bergsmo, Holdalsnuten 14:

Det vises til søknad om dispensasjon.

Torleiv og Wenche Ånensen, Holdalsnuten 18:

Det vises til søknad om dispensasjon. Vi har søkt å utjevne ulempene slik at også nr. 14 blir ivarettatt. Vedlagt ligger også kopi av forslag til nybygg datert i 1997.

Mht. kommentarer om sol-/skygge vises til oppgitte cotehøyder på prosjektert bygg og eksisterende terrenghøyder i samme område. Det vises også til dagens vegetasjon på omsøkte tomt. Ønsker ikke å kommentere påstandene som er beskrevet i brevet da det neppe er det prosjekterte bygget som kan forårsake slike endringer.

Berit Søberg Selmer, Holdalsnuten 25:

Det vises til søknad om dispensasjon. Merknaden fremstår som en saksbehandlende støtteerklæring til nr. 18.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.10.11

Avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig ble gitt 28.10.11.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og bestemmelser vedrørende plassering og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1, vedrørende bebyggelsens plassering og § 2 vedrørende høyde til raft.

Begrunnelse:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

"Søknad om dispensasjon gjelder plassering på tomt. Det er foretatt en avveining av høyder mellom nr. 14 og 18 for å ivareta begge disse nabobyggene. Gulvet i hovedetasjen i nr. 16 ligger nå ca. 4 m over nr. 18 og ca. 4 m under nr. 14. Begrunnelsen for valgt plassering på tomt er at plassering som vist i reguleringsplanen ville føre til at høydeforskjellen mot nr. 18 ville blitt enda høyere. Gjeldende reguleringsplan har ikke vist kjøreatkomster og garasjer. Naturlig plassering av garasje for nr. 16 er på nedre nivå. Det foreligger avtaler med nr. 18 om felles avkjøring.

Vedlagte bygg er lagt så langt inn i terrenget det lar seg gjøre. Reguleringsbestemmelsene bruker betegnelsen raft fra grunnmur. Vi har valgt å vise kledning helt ned i stedet for å la sokkeletasjen stå som pusset grunnmur. Det søkes med dette om dispensasjon fra høydeangivelse ved raft.”

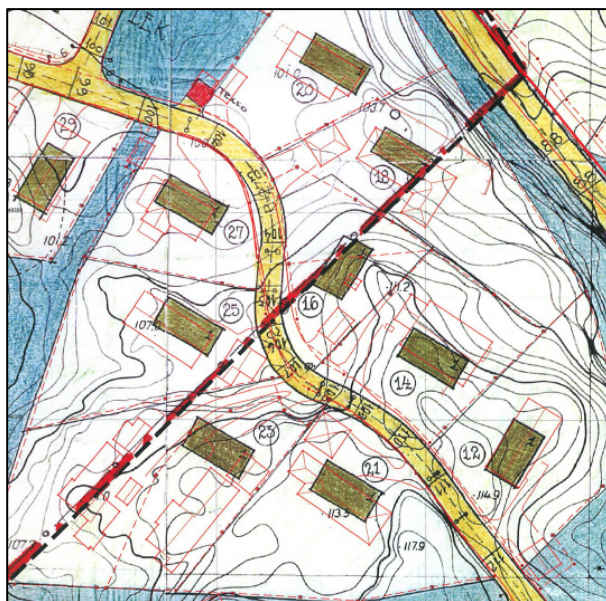
Hensyn:

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen (§ 1), er å angi bebyggelsens plassering på tomtene i forhold til terreng og nabobebyggelse. Det er ikke vist byggegrenser i planen og hussymbolene angir hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene åpne rom mellom boligene. I det aktuelle området er bestemmelsen sammenholdt med reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 3 viktig for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Boligenes gruppering i forhold til hverandre medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig og sikrer utsyn/utsikt og lys til den enkelte eiendom. Bebyggelsen skal være i en etasje (evt. med underetasje) med god terrengtilpasning.

Hensynene bak høydebestemmelsen (§ 2) er blant annet terrengtilpasning med forholdsvis lave bygg og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg samt det offentlige behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse blant annet med hensyn på utnyttelse av tomten. Viktig er også å sikre sammenhengende harmoni i et byggeområde samt å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på høyder og takform.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Gjennomføring av planen:



Boligene i øvre del av Holdalsnuten som inngår i planområdet (plan 195 og 196) ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet med unntak av Holdalsnuten 23A, 23B og 35. Planens tomteinndeling ble fulgt med unntak av Holdalsnuten 16 (delt i 1983 – mindre vesentlig endring) og Holdalsnuten 23, delt i 1987 ved mindre vesentlig reguleringsendring som medførte to boliger med avvikende plassering i forhold til plankartet. En del av bebyggelsen i nærområdet avviker fra den rektangulære bygningskroppen som er angitt på plankartet og boligene har gjennomgående større grunnflate enn vist på plankartet. De fleste boligene er godkjent med mindre forskyvninger av plasseringen.

Plankartet angir 1. etasjes bygg med mulighet for underetasje i skrånende terreng. Planens bestemmelser om etasjetall og høyder er i

hovedsak fulgt slik at området fremstår med Reguleringsplan med dagens bebyggelse markert forholdsvis lave, terrengtilpassede boliger, jf. foto.



Ortofoto av øvre del av Holdalsnuten og del av Sigrids vei

Plankartets hussymboler og etasjetall er retningsgivende for utnyttelsesgrad siden maks. utnyttelsesgrad ikke er angitt på plankart eller i bestemmelser. Bebyggelsen er vist med ca. 120 m² bebygd areal på plankartet. Med gjennomsnittlig tomtestørrelse 1 359 m² for eiendommene som inngår i øvre del av Holdalsnuten, gir bolig (120 m²) og garasje (35 m²) en teoretisk utnyttelsesgrad på 11,4 % for området sett under ett.

Nåværende gjennomsnittlig utnyttelsesgrad (BYA) for eiendommene i øvre del av Holdalsnuten er 13,1%. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for eiendommene i Sigrids vei er 12,5 %. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad samsvarer med reguleringsplanens intensjonen om lav utnyttelsesgrad. Høyeste utnyttelsesgrad i området er 20 % for Holdalsnuten 23A (oppført 1984) og 20,1 % for Holdalsnuten 35 (oppført 1989).

Området framstår ferdig utbygd i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan og har vesentlige kvaliteter som boligområde pga tomtestørrelser, avstand mellom boligene, enhetlig bebyggelse og gruppering av bebyggelsen, samt omfanget av grøntstrukturer. Bebyggelsen er åpen villamessig med godt terrengtilpassede boliger. Boligenes plassering gir gode uteoppholdsplasser vendt mot sørvest. Tomtene er store, fra 1-2 daa.

Tiltaket i forhold til plan og bestemmelser:

Plankartets "hussymbol" angir et bebygd areal på ca. 120 m². Reguleringsplanen angir ikke grad av utnyttning og plasseringsbestemmelsen (reguleringsbestemmelsene § 1) sammen med reguleringsbestemmelsene § 2 og § 3 er bestemmende for den totale utnyttelsen av eiendommen. Hussymbolene viser hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene lys og åpne rom mellom boligene. Boligenes gruppering i forhold til hverandre medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig som angitt i § 2. Reguleringsbestemmelsenes § 2 angir at bebyggelsen skal være åpen villamessig med samme takvinkel og setter begrensninger for bebyggelsens høyde.

Bebygd areal for tiltaket i revidert søknad er oppgitt til 208 m² som er større enn plankartets angivelse (120 + 35 m²). Et bebygd areal på 208 m² er i tråd med øvrig bebyggelse i området (109 m² til 276 m²). Utnyttelsesgrad er beregnet til ca. 25% som er høyere enn for de øvrige eiendommene i området som alle har større tomteareal.

Tiltakshaver ønsker å rotere bebyggelsen 90 grader og plassere boligen i tomtas nordøstre del.

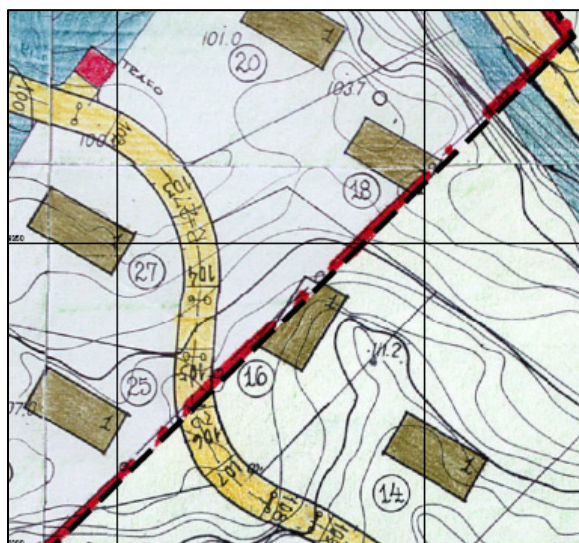
Tiltaket er etter plan- og bygningsetatens oppfatning i strid med reguleringsbestemmelsene § 1 vedr. plassering hvor det heter at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Dette betyr at bebyggelsen skal plasseres i overensstemmelse med plankartets angivelse og i hovedsak i samsvar med plankartets "hussymbol" (rektangel), jf Miljøverndepartementets veileder T-1480 Kart og plan etter plan- og bygningsloven 1985. I pkt. 05.03.03 Reguleringsbestemmelser etter § 26 heter det: *"Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med hussymboler som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres innenfor grensene. Det kan også bestemmes at bygningers fasade skal ligge i byggegrensen"*.



Kommunens praktisering av bestemmelsen vil være et relevant moment i forhold til om man skal anse plasseringsbestemmelsen for å angi bindende plassering. Så langt plan- og bygningsetaten kan se har plasseringsbestemmelsen når det gjelder denne delen av reguleringsplanen ikke vært konsekvent praktisert opp gjennom årene, men de fleste boligene (unntak Holdalsnuten 23A, 23B og 35) er i hovedsak plassert i samsvar med plankartets hovedretning/møneretning men med mindre forskyvninger som bestemmelsene gir mulighet til. Hensynet bak plasseringsbestemmelsene har ikke blitt vesentlig tilsidesatt ved godkjenning av disse avvikene. Terenget er småkupert og bebyggelsen er plassert med møneretning langs kotene i skrånende terreng. Planen viser god avstand mellom boligene. Den ubebygde delen av tomtene skaper åpenhet og gir i utgangspunktet mulighet for utsikt/utsyn for bakenforliggende boliger i skrånende terreng.

Plankart og situasjonskart sammenstilt

Siden terrenget faller fra Holdalsnuten 16 ned til Holdalsnuten 18 er bebyggelsen i nr 18 plassert 4-5 m lavere enn nr 18 på plankartet. Boligen på nr 16 er på planen plassert på tomtas sørøstre del, rotert 90 ° i forhold til de øvrige boligene. Ved at bebyggelsen på nr 16 roteres og trekkes mot sørøst etableres et ubebyggt areal på tomtas nordvestre del. Det er stor avstand fra nr 18 til annen bebyggelse og bebyggelsen på nr 20 er i tillegg trukket lenger bak på tomta enn på nr 18 som medfører at planen angir et ubebyggt areal foran nr 18 i en vinkel på 90° fra sørvest til nordvest.



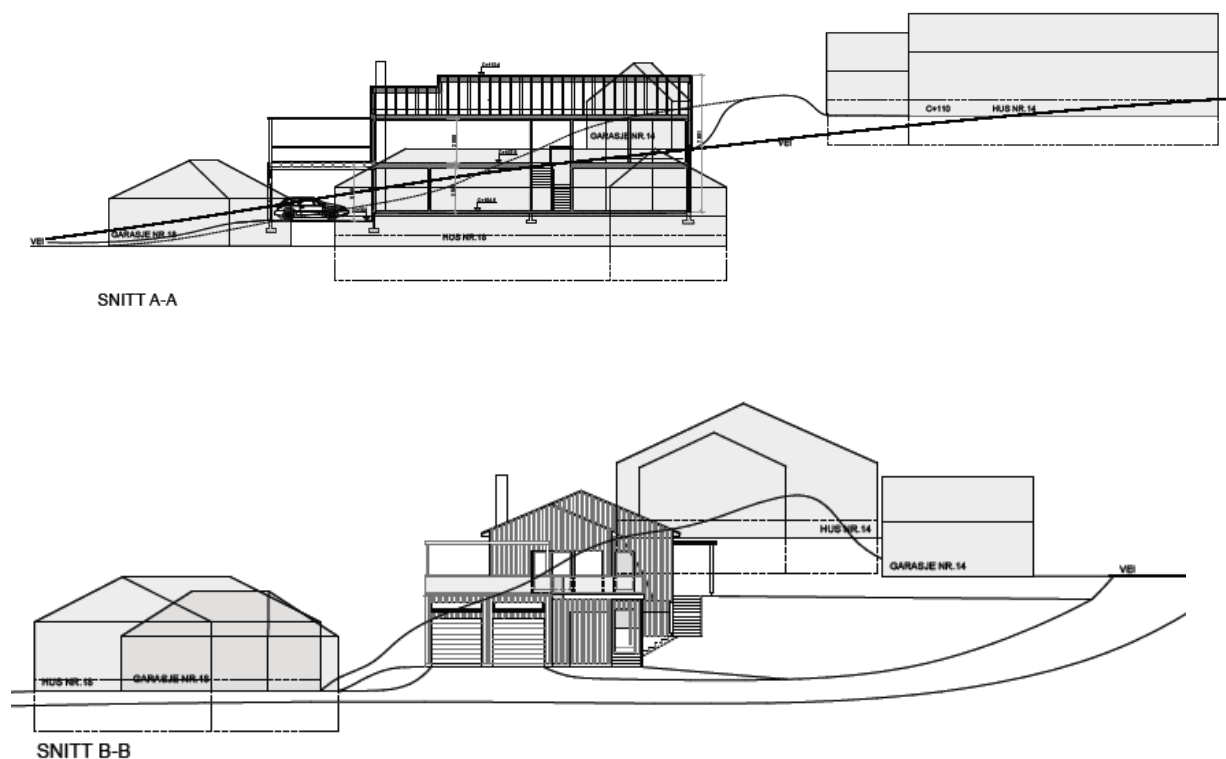
Utsnitt av reguleringsplan



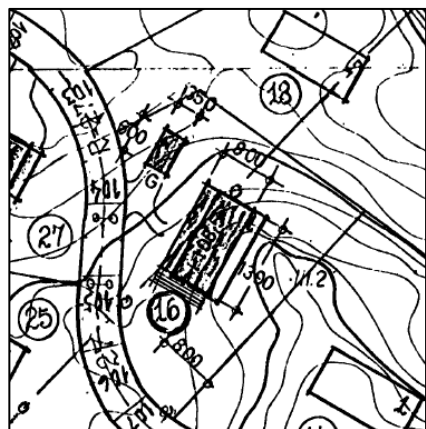
Situasjonskart med omsøkt plassering

Disse grepene medvirker til at planens intensjon om åpenhet blir oppfylt også for Holdalsnuten 18, som i utgangspunktet er en krevende tomt pga høydeforskjellen opp til nr 16.

Omsøkte tiltak representerer etter plan- og bygningsetatens oppfatning et vesentlig brudd med hensynene bak planens plasseringsbestemmelse i § 1 og høydebegrensningen i § 2. Bebyggelsen (boligdelen med lengde 18,4 m og garasjedelen med lengde 6,1 m) plasseres parallelt med nr 18. Underetasjen ligger på cote 104,5, ca 1,4 m over hovedetasje i nr. 18. Mønehøyden for nr 16, cote 112,4 blir ca 4,2 m høyere enn mønet i nr. 18.



Tiltaket fremstår som en 2-etasjes bolig mot nr 18 og mot nordvest (gavlfasade). Tiltaket med 24,5 m sammenhengende bebyggelse (inkl. garasjedel) medfører etter plan- og bygningsetaten oppfatning en vesentlig endring for naboen i nr 18 i forhold til hva som kan forventes i forhold til reguleringsplanen som viser en gavl med ca. 8 m bredde mot nr 18, jf. tidligere godkjent bolig på eiendommen.



Bolig godkjent 17.04.70



Fasade nordøst, bolig godkjent 17.04.70



Fasade nordøst, søknad

Fra oppholdsrom i hovedetasjen og uteareal vil nabo i nr 18 se mot en forholdsvis ruvende 2 etasjes fasade plassert høyere i terrenget enn egen bolig, ca 5 m fra nabogrense, som medfører en vesentlig reduksjon av det åpne rommet/utsynet som reguleringsplanen legger opp til.

Reguleringsbestemmelsenes § 2 angir at bebyggelsen skal være åpen villamessig med samme takvinkel og setter begrensninger for bebyggelsens høyde. Boligene skal ha en god form og boliger i samme byggeflukt eller husgruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Det er angitt takvinkel på 23 ° og 1 etasje på plankart og bestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene § 2 hjemler i utgangspunktet oppføring av boliger med 1 etasje med muligheter for kommunen til å godkjenne underetasje med beboelsesrom. Tiltaket fremstår ikke som en 1-etasjes bolig med underetasje i tradisjonell forstand. Plan- og bygningsetaten mener at boligens arkitektonisk uttrykk, formspråk og materialvalg er tilpasset nabobebyggelsen, men når boligen roteres i forhold til plankartet fremstår store deler av boligen som et 2. etasjes bygg som ikke er i tråd med planens intensjon om lave terrengtilpassede bygninger.

Eier av Holdalsnuten 14 har samtykket til plassering av boligen ca 2 m fra ny nabogrense (delingssak 201110996) Siden garasjen er sammenbygd med boligen anses denne som en del av boligen og tiltaket er derfor også i strid med avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. Avstand fra boligdelen til nabogrense mot nr 18 er ca 5 m, fra garasjedelen til nabogrense 1,3-1,6 m. Det foreligger ikke samtykke fra nåværende eier av Holdalsnuten 18 til omsøkte plassering.

Ansvarelig søker viser i e-mail mottatt 09.08.11 til pbl § 70-2 (§ 29-4 i pbl 2008) til at kommunen kan gi tillatelse til at nybygg kan plasseres nærmere grense enn 4 m ved samtykke fra nabo med hjemmel i pbl § 70 nr. 2 (§ 29-4 i pbl 2008). Plan- og bygningsetaten anser ikke at tidligere gitt samtykke fra forrige eier av Holdalsnuten gjelder for dette tiltaket siden omfanget av bebyggelsen ikke er sammenlignbar med illustrasjonen datert 15.09.9 av mulig bolig på den ene tomtehalvdelen. I og med at garasjen ikke kan anses som frittliggende i plan- og bygningslovens forstand vil heller ikke bestemmelsen i samme lovs § 29-4 pkt. b kunne komme til anvendelse.

Uffra påregnelighet for naboene som forholder seg til gjeldende reguleringsplan er det problematisk å gi dispensasjon for tiltakets plassering og høyde. Etter plan- og bygningsetaten oppfatning representerer dispensasjonssøknaden et vesentlig avvik fra reguleringsplanen. Tiltakets plassering og høyde medfører at planens intensjon om åpenhet og forholdsvis lave, terrengtilpassede boliger blir vesentlig tilsidesatt.

Det vil være uheldig å åpne for større avvik fra gjeldende reguleringsplan ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at områdets bebyggelsesstruktur og karakter endres. En dispensasjon kan skape forventninger hos andre om gjennomføring av lignende tiltak. Det er etter 01.01.2005 foretatt vesentlige innskjerpinger i kommunens dispensasjonspraksis og tillatelser som er gitt før innskjerpingene vil etter plan- og bygningsetatens skjønn vanskelig kunne gi presedensvirkning ved senere søknader i området. Det anses ikke som usaklig forskjellsbehandling at kommunen endrer kurs og strammer inn, forutsatt at de prinsipielle standpunktene fastholdes i den fremtidige saksbehandlingen. Søkere som får avslag vil derfor i svært liten grad kunne påberope seg "usaklig forskjellsbehandling" i forhold til tillatelser gitt før dette tidspunkt. I tillegg er dispensasjonsadgangen strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.2008. Plan- og bygningsetaten er derfor opptatt av presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få for andre eiendommer i området, spesielt med tanke på at området inngår i tidstypiske boligområder som ikke skal endres ifølge kommuneplanen. Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter medføre behov for endringer/oppgraderinger av de eldre boligene. Plan- og bygningsetaten har de siste 3 år behandlet søknader om større tilbygg til boliger og riving av eksisterende boliger for oppføring av nybygg i Holdalsnuten og Sigrids vei, der tiltakene helt eller delvis har vært i strid med reguleringsplan og bestemmelser vedrørende plassering, utnyttelsesgrad, terrengtilpasning og bygningsvolum.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Klage

Ansvarlig søker anmodet om utsatt klagefrist til 14.12.11.
Ansvarlig søker anfører i klage mottatt 08.12.11 i hovedsak:

Innledningsvis vil ansvarlig søker si at avslaget må være fattet på feil grunnlag eller at Plan- og bygningssetaten er uforutsigbar og opphever tidligere gitte tillatelser uten å begrunne dette. Følgende er en punktvis redegjørelse for hvordan vi oppfatter saken:

1. 15.10.1997 ble Holdalsnuten 16, 40/538 godkjent som egen boligtomt. (Vedlegg 1.) Godkjenningen ble gitt som mindre vesentlig reguleringsendring (ikke knyttet til en søknad om byggetillatelse). Dvs. at plassering av vist bygg i reguleringsplan nr. 195/196 ikke lenger er gjennomførbar og tillatelser gitt før denne dato er irrelevante.
2. Mht. merknaden/ protester fra Holdalsnuten 16 er dette en sammensatt historie. Daværende eier flyttet garasjen inn på 40/506 samtidig som 40/538 13.10.1997 ble godkjent som egen byggetomt. Illustrasjon til mulig bebyggelse ligger nært opp til omsøkte prosjekt. I tillegg blir det laget en tinglyst heftelse på Holdalsnuten 16 som gir Holdalsnuten 16 tillatelse til å bygge nærmere grensen enn 4 m. Dette er en tinglyst rettighet og det trengs derfor ikke særskilt tillatelse mht. plassering fra nabo grense. (Vedlegg 2.)
3. Etter henvendelse fra Arild Lauvland 31.10.2007 utarbeider Plan- og bygningssetaten 11.12.2007 en skriftlig vurdering av mulig bebyggelse på eiendommene. Følgende avsnitt er hentet fra denne: "Skal det tillates en bebyggelse på eiendommene 40/538 og 40/584, må det være i form av en tomannsbolig som tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, møneretning, terreng, utnyttelse osv. slik at området tilnærmet blir slik det er forespeilet i reg. planen. Det er viktig å bevare området karakter som i dag fremstår som et etablert eneboligområde med enhetlige strukturer. En tomannsbolig vil være det mest forenlige når først delingen har funnet sted." (Vedlegg 3.)
4. Våren 2010 blir SMS arkitekter engasjert som ansvarlig søker og prosjekterende. På bakgrunn av de opplysningene vi da mottok, anmodet vi 29.03.2010 om en forhåndskonferanse med Plan- og bygningssetaten vedr. oppføring av 2 boenheter på 40/538 og 40/584. (Vedlegg 4.) Anmodningen blir avslått med henvisning til innholdet i tilbakemeldingen til Lauvland.
5. Det blir etter dette satt i gang arbeid med prosjektering av to boenheter – i prinsippet en på hvert bruksnummer. Avslaget som nå foreligger er formelt sett avslag på søknad om rammetillatelse arkivert i kommunen 13.01.2011. Søknaden var et samarbeidsprosjekt mellom 40/538 og 40/584. Plan- og bygningssetaten ga 23.03.2011 en tilbakemelding som i prinsippet sa at en tomannsbolig ikke lot seg realisere (tomannsbolig definert som to likverdige boenheter). SMS Arkitekter anmoder derfor 05.04.2011 pr. e-post om en forhåndskonferanse. Kartskisse som viser ny bebyggelse på tomten blir lagt ved. Møtet blir avholdt 08.04.2011. Det blir her redegjort for at 40/584, Bergsmo, trekker seg fra prosjektet og pga. sykdom i familien skal selge Holdalsnuten 14 m/ tilhørende garasje på 40/584. Elise H. Bekkevoll og Roy Helge Hammer som eiere av Holdalsnuten 16 ønsker da å gå videre med en enebolig m/ hybel på sin tomt. Bergsmo tilbyr da å selge dem en del av 40/538 for at de skal få realisert sin enebolig – som de sier – de har fått beskjed om at i området skal det være store hus på store tomter (også brukt som muntlig begrunnelse for ikke å akseptere 2 små boenheter). Vi var 4 personer fra tiltakshavers side på dette møtet og ingen av oss oppfattet at det ble gitt uttrykk for at en plassering som vist innsendte planskisse ikke kunne la seg gjennomføre. Tvert i mot gikk en del av diskusjonen ut på at det var gjort flere vedtak som ikke kunne oppheves med et pennestrek eller gis tilbakevirkende kraft. Dessverre foreligger det ikke referat fra møtet. Vi var klar over at det måtte søkes om dispensasjon, men vi er sterkt uenig i formuleringen som er brukt i dette avsnittet i avslagsbrevet.

6. Det ble samme dag hentet ut kart som viser at 100% - dvs. alle boliger i planområdet avviker fra inntegnet plassering på de såkalt gjeldende reguleringsplanene. De største avvikene er i størrelse, men det er også 2 avvik i mønretrning. Holdalsnuten 18 skiller seg også ut i og med det er bygget på en vinkel. (Vedlegg 5.)
7. Bergsmo søker uavhengig av søknad om rammetillatelse for bolig på 40/538 om å skille ut garasjen på 40/584 slik at dette arealet blir tilføyet 40/505, Holdalsnuten 14. Dette er eiere av 40/538 uvedkommende - de har i prinsippet lov til å bygge på Holdalsnuten 18 iht. reguleringsendring gitt 15.10.1997.
8. Søknad om rammetillatelse er fra før ny kommuneplan ble vedtatt og er således ikke gjeldende for denne saken. Omsøkte tomt inngår i "Gimlekollen 1960-/ 70-tallet (B20-B21)" og vil ved gjennomføring være den siste boligen i dette området. Mao. vil et positivt vedtak ikke skape presedens.

På grunnlag av ovenfor stående ber vi om at klagen tas til følge og at det gis rammetillatelse til omsøkte bolig. Om det ikke kan gis, ber vi Byutviklingsstyret gi instruks om hvordan en behandling av en søknad om rammetillatelse i tråd med mindre vesentlig reguleringsendring av 1997 skal håndteres. Da vil hele boligen bli liggende på eksisterende areal på 40/584.

Vedtak om avslag inneholder langt flere momenter, men vi har valgt å kommentere de momentene vi mener er bruk til å underbygge avslaget.

Tilsvaret til klagen

Torleiv og Wenche Ånensen, Holdalsnuten 18, 03.01.12:

Vi vil med dette meddele at vi opprettholder de synspunkter vi tidligere har gitt uttrykk for i sakens anledning og at vi slutter oss til kommunens merknader/avslag på deres søknad.

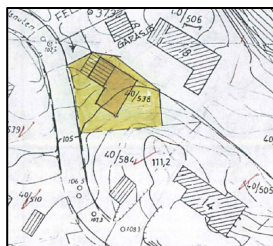
Berit Sjøberg Selmer, Holdalsnuten 25, 03.01.12:

Bygningsetatens saksbehandling er oversiktlig og ryddig med gode illustrasjoner hva angår de planelementer som er relevante. Det foreligger en god saksframstilling hvilket gjør det relativt enkelt å følge de planvurderinger som er gitt og de formaliteter som ligger i gjeldende regelverk.

Vi kan ikke se at klager tilnærmevis har klart å sannsynliggjøre at kommunen på noen punkter har feil verken i saksbehandlingen, vurderingsgrunnlaget eller i den generelle skjønnsutøvelse

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Da tomte ble delt i 1981, ble hver halvdel tilleggsareal til nr 14 og nr 18. På dette tidspunktet var det oppført to garasjer tilhørende nr 14 og 18. Ved endringen i 1997 ble 40/538 omgjort til boligtomt. Daværende eier av Holdalsnuten 18 og 40/538 flyttet garasjen inn på Holdalsnuten 18 og tinglyste samtykkeerklæring for plassering av bebyggelse på 40/538. 40/584 er ikke endret og må fortsatt anses som tilleggsareal. Boligen er nå delvis plassert utenfor arealet som ble godkjent som boligtomt i 1997. Det foreligger ikke samtykke fra nåværende eier av nr 18 til plassering av tiltaket som avviker vesentlig fra tidligere illustrasjon.



Illustrasjon fra 1997



Søknad

Plan- og bygningsetaten er ikke enig med klager i at illustrert mulig bebyggelse ligger nært opp til omsøkte prosjekt, foreliggende søknad innebærer en betydelig økning av bebyggelsens utstrekning/omfang i forhold til illustrasjon fra 1997.

I opprinnelig reguleringsplan har regulant vurdert topografien og rotert bebyggelsen på tomte 90 grader i forhold til omkringliggende boliger, spesielt i forhold til lavere plassert bebyggelse på tomt nr 18. Plan og –bygningsetaten anser endringen i 1997, som etablerte 40/538 som en boligtomt, som uheldig da tomtas størrelse og form gjør at det er vanskelig å etablere en ny bolig innenfor tomtegrensene. Plan- og bygningsetaten legger vekt på at omsøkte plassering medfører betydelig ulempe for Holdalsnuten 18 og mener at en eventuell ny bolig bør plasseres i tråd med opprinnelig plankart. Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 28.10.11.

Sak 34/12: Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på avslag om fradeling



Dato: 23.01.2012
Saksnr.: 201110996-7
Arkivkode O: GNBN: 40,584

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på avslag om fradeling

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 28.10.11 vedrørende tilmåling av parsell fra eiendommen 40/584 som tilleggsareal til boligeiendommen 40/505 Holdalsnuten 14. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-4 *"Rettsvirkning av reguleringsplan"*, 19-2 *"Dispensasjonsvedtaket"* og 26-1 *"Opprettelse og endring av eiendom"*. Hensynet bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 08.12.11:

"Kommuneplanen har ikke opphevet tidligere reguleringsplaner eller mindre vesentlige endringer til denne. Fradeling av garasje m/tilhørende eiendom endrer ikke intensjonen i opprinnelige reguleringsplaner. Det er delingsvedtaket av Holdalsnuten 16, gitt som mindre vesentlig reguleringsendring, som i prinsippet forhindrer at plasseringen i reguleringsplan ikke lenger er gjennomførbar. Fradelingen vil gavne eiere av Holdalsnuten 16 slik at de kan bygge en bolig med størrelse og utforming som harmonerer med øvrige boliger i området."

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Delingen er i strid med gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten mener at delingssøknaden må ses i sammenheng med søknad om ny bolig på Holdalsnuten 16. Omsøkte deling bør ikke gjennomføres da den medfører at ny bolig ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.10.11. Klagen fra søker datert 08.12.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

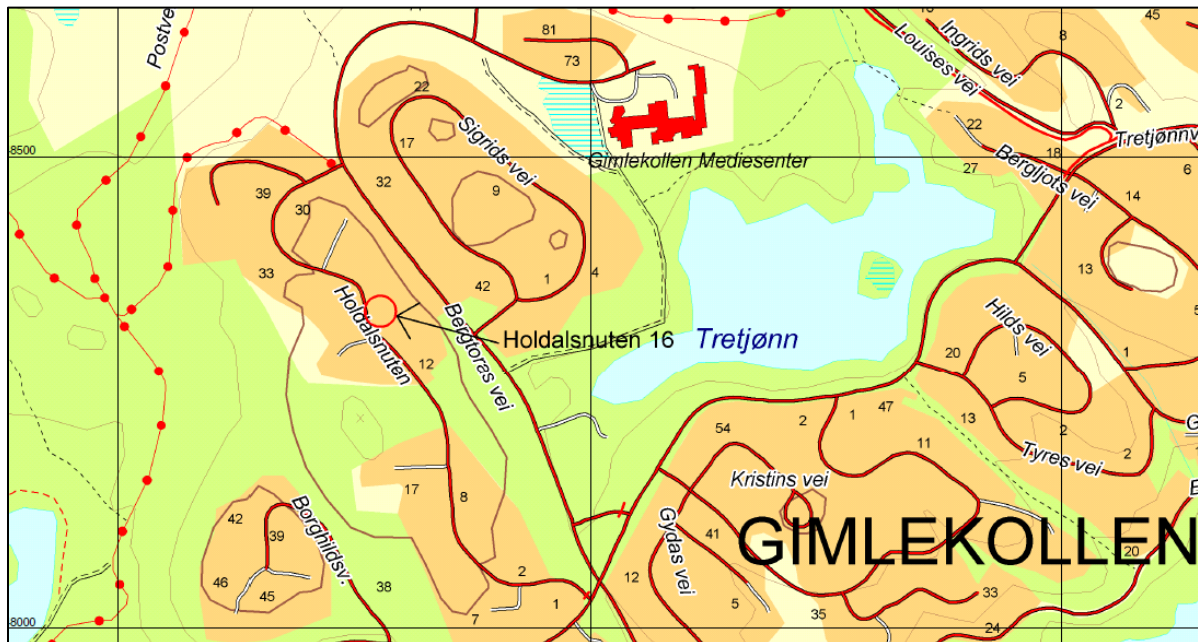
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen

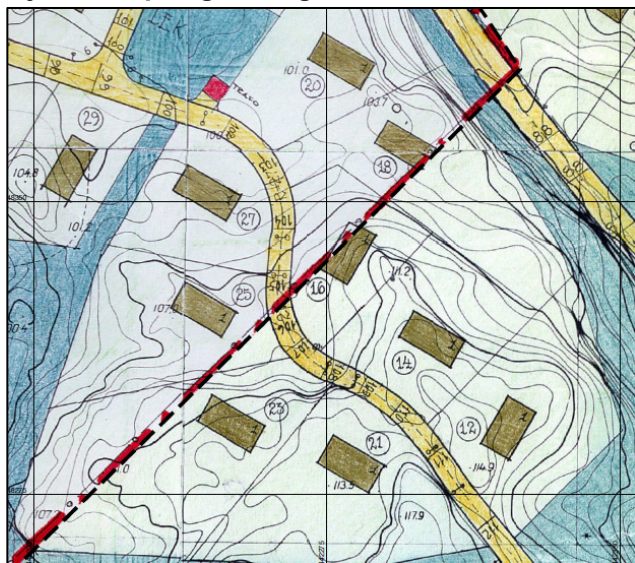
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:



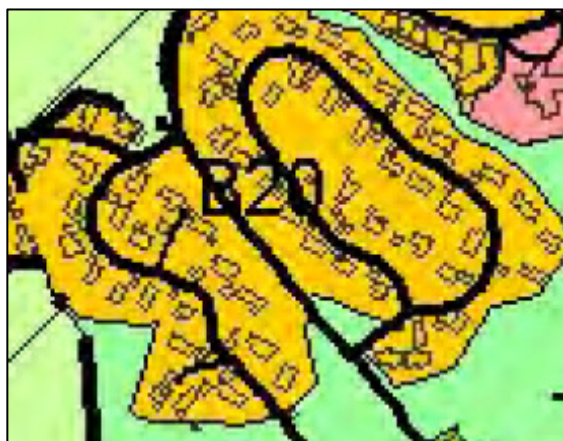
Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Den opprinnelige tomte (nr. 16) inngår i to reguleringsplaner:

- nr. 195 for Gimlekollen IV (del av Holdalsnuten)
 - nr. 196 for Gimlekollen III, (del av Holdalsnuten, Sigrids vei, Borghilds vei)
- begge vedtatt 16.01.1969. Formål bolig.

Utsnitt av reguleringsplaner

Tomtearealet inngår i B20 (Sigrids vei og øvre del av Holdalsnuten) i kommuneplan for Kristiansand 2011-2022:



§12 b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som

ikke skal fortettes:

"Innen arealene B4-B30 gjelder bl.a. følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der

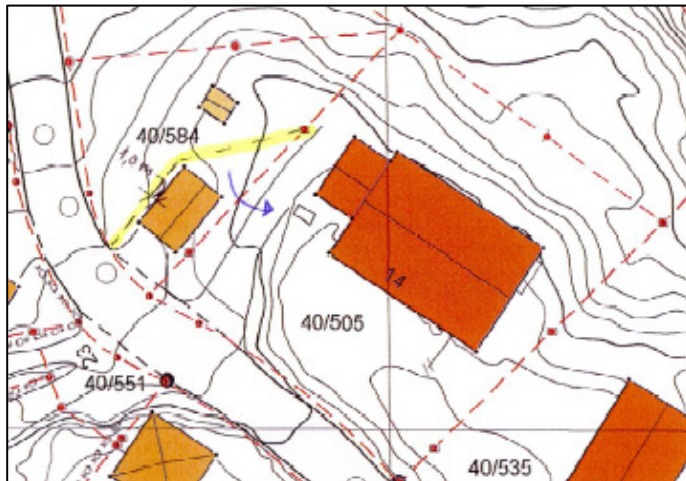
områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj."

Eksisterende forhold/historikk

Opprinnelig tomt for Holdalsnuten 16 var ca. 930 m². Terrengtet er småkupert og stiger fra cote +103 ved innkjørsel til nr. 18 opp til cote +110 på høyeste punkt i grense mot nr. 14. Byggetomten har atkomst til kommunal vei.

Brantzeg og Haugen Arkitektkontor (reguleringsarkitekt for Gimlekollen) byggemeldte enebolig på tomte 17.04.70. Søknaden ble godkjent 25.05.70, men prosjektet ble ikke realisert. 26.11.81 ble tomte (bebygd med garasjer til Holdalsnuten 14 og 18) delt som tilleggsareal til nr 14 og nr 18. Delingen ble ansett som en mindre vesentlig reguleringsendring. Eiendommene fikk hvert sitt bruksnummer.

Søknaden



Situasjonskart

Vi viser til søknad om fradeling og dispensasjon mottatt 14.07.11.

Søknaden gjelder tilmåling av parsell med bestående garasje på 40/584 som tilleggsareal til 40/505 Holdalsnuten 14. Arealet som ønskes fradelt utgjør ca. 109 m².

Det foreligger søknad om ny bolig på 40/538 og del av 40/584, Holdalsnuten 16 (saksnr. 201010704) med søknad om dispensasjon for boligens plassering. Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 28.10.11.

Merknader/protester og uttalelse fra annen myndighet

Det er gitt fritak for nabovarsling.

Det er ikke innhentet uttalelse til dispensasjonssøknaden fra andre myndigheter.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.10.11

Søknad om tilmåling av parsell fra eiendommen 40/584 som tilleggsareal til boligeiendommen 40/505 Holdalsnuten 14 godkjennes ikke i medhold av plan- og bygningsloven § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", 19-2 "Dispensasjonsvedtaket" og 26-1 "Opprettelse og endring av eiendom".

Fradeling er i strid med tomtegrenser i reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 26-1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser. Som begrunnelse oppgis av søker at begge eiendommene tilhører pr. i dag familien Bergsmo. Garasjen som ligger på eiendom 40/584 (Holdalsnuten 16), ønskes som tilleggsareal for eiendom 40/505. Garasjen har i alle år vært benyttet av familien Bergsmo i Holdalsnuten 14. Når Holdalsnuten 14 nå selges, ønsker nye eiere at garasjen følger med. Vedlagt kart/skisse viser areal inkl. garasje som tenkes fradelt 40/584 og tillagt 40/505.

Hensynet bak plan/bestemmelser det søkes dispensasjon fra:

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

Hensynene bak planens tomteinndeling og plasseringsbestemmelsen i § 1 er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på blant annet uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafikkssikkerhet, brannssikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom. I det aktuelle området er bestemmelsen sammenholdt med reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 3 viktig for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig, fortrinnsvis i en etasje med god terrengtilpasning. Hensynet bak plan- og bygningsloven § 26-1 er blant annet å sikre at nye eiendommer egner seg til bebyggelse etter reglene i loven.

Vurdering:

Den opprinnelige tomte i Holdalsnuten 16 er en av de minste tomtene i øvre del av Holdalsnuten. På tomte er det innregulert en bolig med møneretning parallelt med grense mot Holdalsnuten 14. Boligen er bevisst plassert på tomtas sørøstre del utfra terrenget, rotert 90 ° i forhold til de øvrige boligene. Ved at bebyggelsen på nr 16 roteres og trekkes mot sørøst etableres et ubebyggt areal på tomtas nordvestre del som medfører at planen angir et ubebyggt areal foran nr 18 i en vinkel på 90° fra sørvest til nordvest. Dette medvirker til at planens intensjon om åpenhet blir oppfylt også for Holdalsnuten 18, som i utgangspunktet er en krevende tomt pga høydeforskjellen opp til nr 16.

Reguleringsbestemmelsen § 1 angir at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning representerer dispensasjonssøknaden et vesentlig avvik fra reguleringsplanens tomteinndeling. Endring av regulert tomtegrense medfører at planens intensjon om åpenhet blir vesentlig tilsidesatt, jf omsøkt tiltak i sak 201010704 – Holdalsnuten 16 – bolig, der

omsøkte bolig plasseres med møneretning parallelt med grense mot Holdalsnuten 18 på en del av tomte som ikke skal bebygges.

Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden sett i forhold til søknad om ny bolig i Holdalsnuten 16 og mener det er uheldig å fradele del av 40/584 når dette medfører at framtidig bolig på Holdalsnuten 16 ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Klage

Ansvarlig søker anmodet om utsatt klagefrist til 14.12.11.

Ansvarlig søker anfører i klage mottatt 08.12.11:

Det vises til avslag på søknad om delingstillatelse av 40/584. Begrunnelsen synes å være at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. På vegne av tiltakshaver kan vi ikke si oss enige i den påstanden. Følgende gjelder for 40/584:

1. 40/584 oppstod med eget bruksnummer etter deling av Holdalsnuten 16. Det har frem til i dag vært samme eier på 40/584 og 40/505 – Holdalsnuten 14. Garasjen på 40/584 er lovlig oppført og grensene mellom eiendommene er juridiske grenser.
2. Det ble ved forespørsel om utforming av søknad gitt fritak for nabovarsling. Det varsles i avslag om at det med henvisning til ny kommuneplan vil bli innhentet uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune dersom vedtaket påklages. Kommuneplanen 2011-2022 var vedtatt når denne søknaden ble mottatt 14.07.2011, og vil således ikke bringe noe nytt inn i saken. Kommuneplanen har ikke opphevet tidligere reguleringsplaner eller mindre vesentlige endringer gitt til denne. Dvs. at en fradeling av garasje m/ tilhørende eiendom i seg selv ikke endrer intensjonen i opprinnelige reguleringsplaner. Det er delingsvedtaket av Holdalsnuten 16, gitt som mindre vesentlig reguleringsendring som i prinsippet forhindrer at viste plassering av vist bygg i reguleringsplan nr. 195/196 ikke lenger er gjennomførbar.
3. Eiere av Holdalsnuten 14 kunne solgt hele 40/584 sammen med 40/505. Dette hadde vært eiere av 40/538 uvedkommende - de har i prinsippet lov til å bygge på Holdalsnuten 16 iht. reguleringsendring gitt 15.10.1997. Imidlertid vil en slik fradeling gavne eiere av Holdalsnuten 16 slik at de kan bygge en bolig med størrelse og utforming som harmonerer med øvrige boliger i området.

På grunnlag av ovenfor stående ber vi om at klagen tas til følge og at det gis tillatelse til at areal m/ garasje på del av 40/584 tilmåles 40/505 og at resten kan tilmåles 40/538 Holdalsnuten 16. Skulle det være behov for ytterligere opplysninger bedr vi dere kontakte undertegnede.



Vedlegg til klage:
Eksisterende garasje vist
på gjeldende plankart

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Delingen er i strid med gjeldende regulering.

Plan- og bygningsetaten mener at delingssøknaden for 40/584 må ses i sammenheng med foreliggende søknad om ny bolig på 40/538 - Holdalsnuten 16.

Da Holdalsnuten 16 ble delt i 1981, ble hver halvdel tilleggsareal til nr 14 og nr 18. På dette tidspunktet var det oppført to garasjer tilhørende nr 14 og 18. Ved endringen i 1997 ble 40/538 omgjort til boligtomt. I opprinnelig reguleringsplan har regulant vurdert topografien og rotert bebyggelsen på Holdalsnuten 16 i forhold til omkringliggende boliger, spesielt i forhold til lavere plassert bebyggelse på tomt nr 18. Plan og -bygningsetaten anser endringen i 1997, som etablerte 40/538 som en boligtomt, som uheldig da tomtas størrelse og form gjør at det er vanskelig å etablere en ny bolig innenfor de nye tomtegrensene. En eventuell ny bolig bør plasseres i tråd med opprinnelig plankart. Omsøkte deling bør ikke gjennomføres da den medfører at framtidig bolig på Holdalsnuten 16 ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 28.10.11.

Sak 35/12: Østre Strandgate 40 - 150/1567 - nybygg, riving - klage

Vedlegg

4. Reguleringsbestemmelser for Murbyen
3. Klage på vedtak og justerte tegninger
2. Justerte tegninger av 12.12.2011
1. Rammetillatelse 04.10.2011

Dato: 10.02.2012
Saksnr.: 200907581-51
Arkivkode O: GNB: 150,1567

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Østre Strandgate 40 - 150/1567 – Nytt tilbygg - Klage

Sammendrag:

Den 03.06.2011 mottok plan- og bygningsetaten rammesøknad for nytt tilbygg til Østre Strandgate 40, der det ble søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Murbyen § 2 mht boligformål. Jfr. pbl. § 19-1. Det forelå naboprostester.

Plan- og bygningsetaten godkjente rammesøknaden på vilkår den 04.10.2011.

Tiltakshaver har justert tegningene i tråd med vedtak av 04.10.2011. Disse justeringene er nabovarslet.

Naboer har påklaget vedtak av 04.10.2011 og justerte tegninger som plan- og bygningsetaten mottok 12.12.2011.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 04.10.2011, med justeringer mottatt 12.12.2011.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velge å fremme følgende :

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetaten vedtak av 04.10.2011 med mottatt justerte tegninger av 12.12.2011. Klagen tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud.
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Rammetillatelse av 04.10.2011.
2. Justerte tegninger av 12.12.2011.
3. Klage på vedtak og justerte tegninger.
4. Reguleringsbestemmelser for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Egerdahl & Nordbø AS søker den 03.06.2011 på vegne av Viking Holding AS ved Tore Hansen-Tangen, om rammetillatelse for nytt tilbygg til Østre Strandgate 40. Formålet med ny bebyggelse er ny hovedinngang med heis samt kontorplasser.

Iht. søknaden er tomteareal oppgitt til 749kvm, bya 124 kvm og grad av utnyttning er 40.5%.

Ny bebyggelse er i 2 etasjer + loftsetasje = 3 etasjer.

Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen § 2 mht. boligformål, jfr. pbl. § 19-1.

Det forelå naboprostester til omsøkte tiltak.

Byantikvaren uttaler at søknaden nå i hovedsak er i samsvar med Murbyplanen.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen.

Godkjent: 17.06.1998.

Formål: Bolig/spesialområde bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Den 04.10. 2011 godkjent plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak ved å dispensere fra gjeldende reguleringsplan for Murbyen § 2 mht boligformål, jfr. pbl. § 19-2.

En la følgende til grunn:

" Iht. § 5.7 i gjeldende plan er den delen av eiendommen for Østre Strandgate 40 som nå omsøkes regulert til bolig. En kan tillate at deler av eiendommen nyttes til annet formål som ikke er til ulempe for beboere eller er særlig trafikkskapende. Omsøkte tiltak med en grunnflate på ca. 120kvm, viser at en del av grunnflaten skal nyttes til felles adkomstarealer med heis og hovedtrapp og resterende del av arealet er kontorformål. For 1. etasje utgjør kontorarealene ca 64kvm. Nybygget er i 2 etasjer med innredet loftsetasje. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at en endring av formålet fra bolig til kontor i dette tilfellet ligger innenfor det akseptable og at hensynene som en gjeldende plan skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt. En kan ikke se at tiltaket har negativ konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og til gjengjelighet."

Plan- og bygningsetaten la også til grunn Byantikvarens uttalelse av 22.08.2011 –

"Søknaden er nå i hovedsak i samsvar med gjeldende Murbyplan men en vil strekt anbefale at ny gatefasade blir i tråd med planens bestemmelser"

Søker har på vegne av tiltakshaver justert tegningene i søknaden i tråd med vedtak av 04.10.2011 og Byantikvarens uttalelse. Disse forhold ble nabovarslet og påklaget av naboer.

Klage på vedtak:

Den 02.12. 2011 påklager Østre Strandgate 23, 21A, Strandpromenaden 23 og Strandpromenaden 25c vedtak av 04.10.2011, samt justerte tegninger av 12.12.2011 og konkluderer med følgende:

" Av det tilsendte materiale registrer vi at fasadene for det omsøkte nybygg nå er noe endret , men at øvrige forhold berørt i vår klage ikke er justert eller etterkommet. De merkander som er gitt i klagen av 20.10.2011 står ved lag. Vi tillater oss å vise til denne ekspedisjon(som følger vedlagt), men velger å gjenta vår konklusjon."

Tidligere konklusjon gikk blant annet på følgende:

"Arkitektoniske uttrykk endres- Østre strandgate 40 er ikke lengre frittilggende , ulempe for gjennboere da etasjehøyde endres fra 1 etasje(revet garasje) til 3 etasjer(nybygg), fasadeutforming er ikke i samsvar med Murbyplanens bestemmelser og nybygget vil bidra til å lukke kvartalsbebyggelsen mot gate."

Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:

Da plan- og bygningsetaten godkjente nytt tilbygg for Østre Strandgate 40 den 04.10.2011 la en til grunn at fasader ytterligere måtte bearbeides slik at fasadevegg mot gate får en pusset

overflate med sokkel mot fortau. Det ble for øvrig vist til Byantikvarens uttalelse som vektla at –"søknaden nå i hovedsak var i samsvar med gjeldende Murbyplan, men at fasadene mot gate må berarbeides i tråd med planens bestemmelser."

Plan- og bygningsetaten satte ellers som vilkår at veggliv for nytt tilbygg trekkes 1m inn i forhold til veggliv for eksisterende bebyggelse – slik at Østre Strandgate 40 skal fremstå som en mer frittstående bygning og at karakteren av området ivaretas.

Disse justeringer er fulgt opp av ansvarlig søker/tiltakshaver. Justerte tegninger ble nabovarslet og innsendt.

Naboer Østre Strandgate 23, 21A, Strandpromenaden nr 23 og nr 25C påklager rammetillatelse av 04.10.2011 og justerte tegninger som ble mottatt 12.12.2011.

Naboene opprettholder sin tidligere klage da en hevder at forhold som tidligere er påpekt ikke er etterkommet. Tidligere klage gikk blant annet på følgende: " Arkitektoniske uttrykk endres –Østre Strandgate 40 er ikke lengre frittliggende, ulempe for gjennboere da etasjehøyde endres fra 1 etasje for revet garasje til 3 etasjer for nybygg, fasadeutforming er ikke i samsvar med Murbyplanens bestemmelser og nybygget vil bidra til å lukke kvartalsbebyggelsen mot gate".

Iht. § 7 i gjeldende Murbyplan kan nye bygninger godkjennes under forutsetning av at nybygget harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse –samt langs gate skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke opptil etasjeantall som er fastsatt for kvaratelet. I følge § 5.7 tillates en mønehøyde på 11 m og gesimshøyde på 8m for Kvartal 57 hvor Østre Strandgate 40 er oppført.

Med de justeringer som er foretatt , i samsvar med Byantikvarens uttalelse av 22.08.2011, er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at omsøkte tiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Murbyen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter, som tidligere ikke er belyst, som kan omgjøre vedtak av 04.10.2011. En har da lagt til grunn justerte tegninger som ble nabovarslet og som plan- og bygningsetaten mottok 12.12.2011, ved sin vurdering.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingstyret vurdere saken.

Sak 36/12: Kirkegata 2D - 150/1808 -Midlertidig bruksendring til hotell

Vedlegg

3. Reguleringsbestemmelser for Murbyen
2. Protester
1. Rammesøknad



Dato: 10.02.2012
Saksnr.: 201111888-8
Arkivkode O: GNB: 150,1808

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Kirkegata 2D - 150/1808 - Midlertidig bruksendring - utleie

Sammendrag:

Den 09.11.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om bruksendring av 1. etg for Kirkegaten 2D fra bolig til 6 rom for kortidsutleie. Det søkes primært om en permanent ordning, alternativt er det akseptabelt at det gis en tidsbegrenset tillatelse på 5 år. Plan- og bygningsetaten har tidligere behandlet og gitt avslag på ombygging av boenhet i 1. etg mht. installasjon av 6 bad og 5 soverom den 21.12.2010.(saksnr. 201009210) Det foreligger naboprotester til omsøkte tiltak. Søknaden behandles som førstegangsvedtak.

Forslag til vedtak:

- 1.Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir plan- og bygningsetaten fullmakt til å gi midlertidig bruksendring fra bolig til kortidsutleie for 5 år for 1. etg i Kirkegaten 2D, jfr. § 5.7 i gjeldende plan, som omsøkt. En er av den oppfatning at hensynene gjeldende plan skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt.
2. Det gis dispensasjon fra krav om universell utforming pga. tiltakets begrensede størrelse, jfr. pbl. § 31-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg: 1. Rammesøknad
2. Protester
3. Reguleringsbestemmelser for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumentere foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Kristiansand Byggrådgiving AS søker den 09.11.2011 om bruksendring av 1. etasje for Kirkegaten 2D fra bolig til rom for kortidsutleie. En søker primært om permanent ordning, alternativt søkes det om en tidsbegrenset tillatelse på minst 5år.

Bruksareal for 1. etasje er 114 kvm.

Første etasje søkes bygget om til 6 soverom med tilhørende bad. 2.- og 3. etasje vil fortsatt fungere som bolig.

Det søkes om eventuelt dispensasjon fra formål jfr. pbl. §19-1 og fra TEK forskrift kap 10 mht. krav om tilgjengelighet og universell utforming jfr. pbl. § 31-2.

Tiltakshaver er Goldfinger Eiendom AS.

Ingeniørvesenet har blant annet stilt spørsmål om behov for økt krav om parkering jfr. uttalelsene av 06.12.2011.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen.

Godkjent: 17.06.1998.

Formål: Bolig.(Eiendommen er ikke regulert til bevaring, men inngår i bevaringsplanen for Murbyen)

Plan- og bygningsetaten tidligere vedtak:

Den 21.12.2010 avslo plan- og bygningsetaten søknad om ombygging, da en ikke kunne se at boenheten i første etasje fikk forsvarlig planløsning etter ombygging jfr. pbl. § 29-5 andre avsnitt. En kunne ikke se at planløsningen er til passet bygningsverkets funksjon - i dette tilfellet bolig , jfr. TEK forskrift § 12-5.

Det forelå naboprotester.

Protester:

Det foreligger naboprotester fra naboer/ gjennboere ved Strandpromenaden boligkompleks til omsøkte bruksendring.

Naboer hadde blant annet følgende kommentar:

"Kirkegaten 2D er ikke egnet til det formål som det søkes om i vedlagte nabovarsel. Viser her til innvendinger angående dette forhold per 25. september 2010 og senere ved innsendt saksnr. 201008657. Hotell drift i Kirkegaten 2D medfører i dag mye bråk, spesielt når det samler seg folk som fester på nattetider i byggets bakgård. Resultatet er da at lyden fra festing forsterkes mellom byggene slik at det nærmest er umulig å få sove hvis en har soverom som vender mot Kirkegaten. Vi mener at Kirkegaten 2D er helt uegnet som hotell blant annet som følge at det mangler egnede fellesområder."

Tiltakshaver har ved sin advokat kommentert protesten og har blant annet følgende kommentar:

"Frode Salvesen som er aksjonær i selskapet Goldfinger Eiendom AS bor selv i Kirkegaten 2D. Han har ikke opplevd bråk i fra leietakere i bygget. Han stiller seg derfor undrende til denne delen av protesten.

Det er heller ingen bakgård tilknyttet Kirkegaten 2D, unasett har det ikke ved noen anledning samlet seg personer rundt Kirkegaten 2D som har laget støy eller på annen måte forstyrrer områdets ro og orden.

Salvesen er av den oppfatning at protesten skyldes en misforståelse. Nabolaget som ligger i Strandpromenaden 21 leies ut som hybelbygg til studenter. Med Strandpromenaden 21 følger også en stor hage/bakgård. Denne hagen har ingen tilknytning til Kirkegaten 2D."

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Kirkegaten 2D omfattes av reguleringsplan for Murbyen og omsøkte eiendom er regulert til boligformål. Iht. § 5.7 kan en i områder som er regulert til boligformål –" tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker,kontorer, sosiale instiusjoner, småverksteder og lignende, som ikke er til ulempe for beboere eller særlig trafikkskapende."

Gjeldende bestemmelser mht. parkering, som ble godkjent i Ny Kommuneplan for Kristiansand den 22.06.2011, er det ikke satt minimums krav til parkering for omsøkte tiltak. Bestemmelsene setter krav til maks 1 bil pr. 100kvm for kontor/forretning.

Protest fra naboer går på støy nattestid mht. fester som det hevdes foregår i bakgård fra omsøkte tiltak og trafikale forhold.

Tiltakshaver har ved sin advokat påpekt at omsøkte eiendom ikke har bakgård, men at naboeiendommen som visstnok er utleid, er det registrert bruk av bakgård nattestid.

Tiltakshaver bor selv i 3. etasje for omsøkte tiltak –Kirkegaten 2D – og har selv registrert dette.

Plan- og bygningsetaten vil bemerke at støy fra feststemte mennesker ikke omhandles av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten har henvendt seg til ingeniørvesenet mht midlertidig bruksendring fra bolig til kortidsutleie av 6 rom med bad for 5 år – om det vil være særlig trafikkskapende i forhold til dagens bruk. Tilbakemelding fra ingeniørvesenet er at en ikke kan se at det blir en vesentlig økning og forverring av trafikk situasjonen i forhold til dagens situasjon. Ved at en har satt en begrensning på 5 år for tiltaket, har en mulighet til å ta en ny vurdering dersom de trafikale forholdene skulle forverre seg på bakgrunn av omsøkte tiltak.

Tiltaket må ikke være til hinder for gjennomføring av en samlet plan for kvartalet.

Det søkes om dispensasjon for omsøkte tiltak fra TEK forskrift kap 10 mht krav om universell utforming, jfr pbl. § 31-2.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det i dette tilfellet ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader i forhold til tiltakets begrensede størrelse med 6 rom med tilhørende bad, slik søknad om dispensasjon beskriver jfr. pbl. § 31-2.

På bakgrunn av ovennevnte vil plan- og bygningsetaten anbefale at det gis en midlertidig bruksendring på 5 år for omsøkte tiltak –mht. bruksendring fra bolig til kortidsutleie av 6 rom m/bad jfr. § 5.7 i gjeldende reuleringsplan – da en ikke kan se at hensynene gjeldende reguleringsplan skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt og at omsøkte tiltak ikke vil være til vesentlig sjenanse for naboer sett i forhold til omsøkte tiltaks størrelse.

Ved å gi en midlertidig bruksendring på 5 år har en mulighet til å ta en ny vurdering, eventuelt opphør av bruk, på bakgrunn av de erfaringer en gjør.

Plan- og bygningsetaten legger ellers til grunn at tiltaket ikke må være til hinder for en eventuell samlet plan for kvartalet.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Sak 37/12: Topdalsveien 235A - Klage på avslag dispensasjonssøknad

Vedlegg

14 Vedlegg tilleggsdokumentasjon 02.12.2011

13 Vedlegg tilleggsdokumentasjon 02.12.2011

5 Tilsvaret til merknader

4 Vedlegg til merknader

3 Merknader

2 Søknad om dispensasjon

1 Oversiktskart

15 Oppreisning for fristoversittelse 04.01.2012

12 Tilleggsdokumentasjon klage 02.12.2011

11 Anmodning om oppreisning 21.09.2011

10 Foreløpig klage 20.09.2011

9 Protokoll fra Byutviklingsstyret 25.08.2011

8 Saksutredning for Byutviklingsstyret

7 Uttalelse fra Parkvesenet

6 Uttalelse fra Fylkesmannen



Dato: 27.01.2012
Saksnr.: 201011005-18
Arkivkode O: GNB: 110,195

Saksbehandler: Torleiv Lindtveit

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Topdalsveien 235A - Klage på avslag dispensasjonssøknad

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 25.08.2011 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av 2 eneboliger m/garasjer. Byutviklingsstyret konkluderte med vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke forelå. Vedtaket er påklaget adv. Per Ove Tønnessen på vegne av tiltakshaver ved e-post av 20.09.1011. I klageanførslene vises det til at det var usikkerheten rundt grunnforholdene som var motiverende for vedtaket. Selv om saken på bakgrunn av klagen kan sies å ha blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at det er tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 25.08.2011. Klagen fra adv. Per Ove Tønnessen på vegne av tiltakshaver datert 20.09.2011 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Merknader
4. Vedlegg til merknader
5. Tilsvar til merknader
6. Uttalelse fra Fylkesmannen
7. Uttalelse fra Parkvesenet
8. Saksutredning for Byutviklingsstyret
9. Protokoll fra Byutviklingsstyret 25.08.2011
10. Foreløpig klage 20.09.2011
11. Anmodning om oppreisning 21.09.2011
12. Tilleggsdokumentasjon klage 02.12.2011
13. Vedlegg tilleggsdokumentasjon 02.12.2011
14. Vedlegg tilleggsdokumentasjon 02.12.2011
15. Oppreisning for fristoversittelse 04.01.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

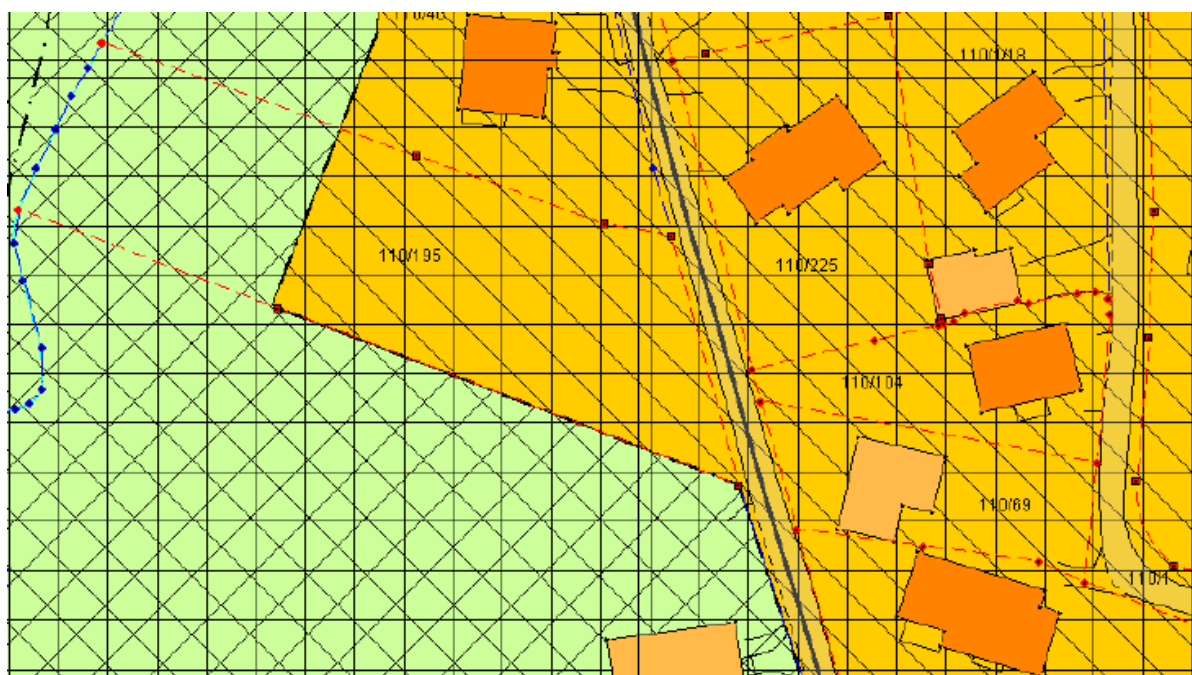
Søknaden

Dispensasjonssøknaden mottatt 09.02.2011 omfatter i utgangspunktet dispensasjon fra kommuneplanens (2005-2016) plankrav i uregulerte byggeområde for oppføring av 2 nye eneboliger med frittliggende garasjer.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og delvis beliggende i eksisterende byggeområde etter kommuneplanen (2011-2022) samt delvis også i LNF-område omfattet av hensynssone H510 (landbruk). I vest grenser eiendommen nær inntil til hensynssone H530 (friluftsliv). Byggetomten er også beliggende i 100-metersbeltet langs Prestebekken. I tillegg er byggetomten beliggende i hensynssone H220 (gul sone) mht. støy. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltakene faller inn under byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Prestebekken da "annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel", jfr. plan- og bygningsloven § 1-8.

Utsnitt av gjeldende kommuneplan 2011-2022:

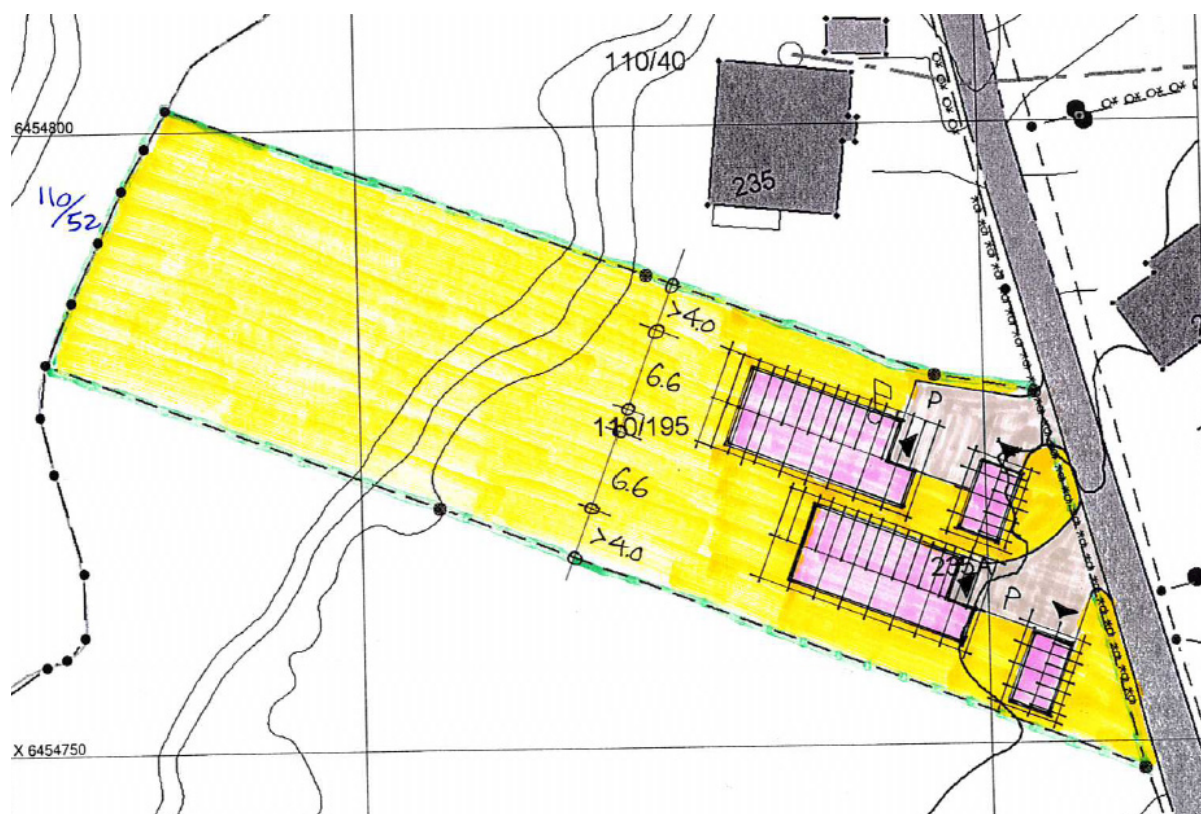


Eksisterende forhold

Byggetomten har adkomst fra Topdalsveien via privat vei. Det er muligheter for tilknytning til vann- og avløpsledninger i umiddelbar nærhet av byggetomta.

Deler av den aktuelle eiendommen kan være flomutsatt da spesielt i området avsatt til LNF-formål og som grenser til Prestebekken. Byggetomten er også beliggende i nær tilknytning arealer med landbruksdrift og plassering av boliger på eiendommen kan være konfliktfylt i forhold til mulig støy-, lukt- og støvplager. I tillegg er byggetomten beliggende i gul sone mht. flystøy/trafikkstøy.

Situasjonsplan:



Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet

Til dispensasjonssøknaden forelå uttalelser fra Fylkesmannen i Vest-Agder og Parkvesenet.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen fremholder at tomta grenser ned til Prestebekken og at deler av parsellen er flomutsatt. Før det åpnes for bygging bør det avklares om området kan være utsatt for jord- eller leirskred. Miljøvernavdelingen minner også om at det ved utarbeidelse av reguleringsplan med formål utbygging, foreligger et generelt krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jfr. plan- og bygningsloven § 4-3. Risiko- og sårbarhet kan knytte seg til naturgitte forhold ved arealet for eksempel fare for flom, skred eller radonstråling. Det kan også være virksomhetsbaserte risikoforhold i området eller forhold som følge av arealbruken for eksempel måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre. Analysen er et viktig grunnlag for planarbeidet. Dersom plankravet fravikes, må kommunen sørge for at hensynene knyttet til risiko og sårbarhet blir håndtert i dispensasjonssaken.

Bebyggelsen er vist plassert tett opp til eksisterende gårdsbebyggelse. Plassering av boliger tett opp til arealer med landbruksdrift kan være konfliktfylt mht. støy, lukt og støv avhengig av landbruksdrifta. Potensielt konfliktnivå bør legges til grunn for kommunens behandling av saken.

Kommunen må nøye vurdere om det er ønskelig med boliger på den aktuelle parsellen. Videre må det vurderes om man gjennom en evt. dispensasjon fra plankravet kan ivareta de hensynene plankravet er ment å skulle ivareta.

Parkvesenet:

Parkvesenet fremholder at i kommuneplanen (2005-2016) er deler av eiendommen avsatt til byggeområde. I forslag til ny kommuneplan (2011-2022) er dette byggeområdet strammet noe inn, men deler av eiendommen inngår fortsatt i byggeområde. Parkvesenet anbefaler at

plankravet opprettholdes slik at forholdet til leketilbud, trygg skolevei, områdets utnyttelse, arealformål på resten av eiendommen og omgivelsene med mer avklares.

Merknader/protester

Til dispensasjonssøknaden forelå merknader fra Torleiv og Bjørg Helle Markussen, hjemmelshavere til gnr. 110, bnr. 40, Topdalsveien 235. Anførselene gikk i hovedsak på:

1. Spørsmål i forhold til grenseforløp ved Prestebekken og størrelsen på avsatt byggeområdet i kommuneplanen (2005-2016) ca. 1500 m².
2. Det vises til at aktuelt byggeareal ligger innenfor 100-metersgrensen mot Prestebekken hvor bla. bekker skal ligge urørt. Det henvises også til "Kulturminnevernplanen" hvor det heter at det ikke må skje inngrep i eller ved bekken som ødelegger dens betydning som landskapselement.
3. Vedlikehold av vei er i dag Opplysningsvesenets fond og merknadshavers ansvar. Det er planer om utvidelse av veien til 3,5 meters bredde for å tilfredsstille Kristiansand kommunes krav til evt. overtakelse av veien. Dette vil ytterligere redusere arealet på gnr. 110, bnr. 195.
4. Det antydes oppføring av bygninger med 7 meters mønehøyde. Dette vil stenge utsikt for Topdalsveien 135 som er et 1. etasjes hus.
5. Grenselinjen mellom Topdalsveien 235 og 235A var opprinnelig en rett linje, jfr. vedlegg forenklet situasjonskart godkjent av kjøper og selger 07.12.1999.
6. Det stilles spørsmål vedr bygningenes innbyrdes beliggenhet mht. lysforhold og brannsikkerhet.
7. Det stilles spørsmål ved trafikk situasjon samt evt. luktproblemer i forhold til nærliggende sauefjøs.
8. Det etterlyses notat fra møte 09.06.2010.
9. Det etterlyses dokumentasjon på at et areal ca. 1500 m² er avsatt til byggeområde/boligformål i kommuneplanen (2005-2016).

Tilsvar til merknader/protester

I kommentarer til merknader anførte adv. Per Ove Tønnessen på vegne av tiltakshaver i hovedsak følgende:

1. Tiltakshaver takker for opplysningene vedr. eierforhold og redegjørelse vedr. de faktiske forhold på stedet. Grensen mot gnr. 110, bnr. 1 antas å måtte bli påvist som en del av saken.
2. Det er trolig korrekt at tiltakene ligger i 100-metersbeltet langs Prestebekken. Tiltakshaver tilstreber at Prestebekken ikke blir skadelidende som landskapselement. Tiltakene er planlagt innenfor et areal som i gjeldende kommuneplan (2005-2016) er avsatt til byggeområde. Forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder bare så langt annen byggegrense ikke er fastlagt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
3. Man forsikrer at man vil være med på å avstå areal til vei dersom kommunen krever det. Bebyggelsens plassering må i så fall tilpasses tilsvarende. Det er tiltakshavers oppfatning at arealet gir gode muligheter for barns frie lek. Avstand til vei vil måtte være i samsvar med lovens normer. Det samme gjelder krav til parkering.
4. Bebyggelsens størrelse og høyde anses å være helt normal og i samsvar med uttalt ønske fra kommunen om å bygge tettere bla. for å ta i bruk mindre arealer til boligbygging. Herunder er også avstand til nabogrense ihht. lovens krav.
5. Det er også vår oppfatning at grense mot Topdalsveien 235 er en rett linje.
6. Boligenes innbyrdes beliggenhet er i samsvar med gjeldende regler.

Byutviklingsstyrets vedtak

Byutviklingsstyret avsto i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen i vedtak av 25.08.2011. Byutviklingsstyret konkluderte med at hensynene bak kommuneplanens plankrav og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon og at vilkårene for å gi dispensasjon dermed ikke var til stedet.

Klage

Byutviklingsstyrets vedtak vedr. dispensasjon fra plankrav av 25.08.2011 ble foreløpig påklaget av adv. Per Ove Tønnessen på vegne av tiltakshaver ToFire Eiendom AS ved e-post mottatt 20.09.2011.

Byutviklingsstyrets vedtak ble formidlet til adv. Per Ove Tønnessen og tiltakshaver ved e-post av 26.08.2011. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til partene, jfr. forvaltningsloven § 29. Vedtaket er dermed ikke å anse som rettidig påklaget. Adv. Per Ove Tønnessen anmodet 21.09.2011 om oppreisning for klagen. Dette på bakgrunn av at det ville bli iverksatt grunnundersøkelse, men at man trengte noe tid på å få utført disse.

Plan- og bygningsetaten mottok 02.12.2011 ytterligere tilleggsdokumentasjon til foreløpig klage. De nye opplysningene var av en slik art at Plan- og bygningsetaten mente at det er rimelig at klagen blir prøvd. Det ble derfor i vedtak av 04.01.2012 gitt oppreisning for fristoversittelsen, jfr. forvaltningsloven § 31.

I klageanførsle vises det til at det var usikkerheten rundt grunnforholdene som var motiverende for vedtaket. Det er nå gjennomført grunnundersøkelser og konklusjonen er at det ikke er ustabile masser i det aktuelle byggeområdet. Konsulenten anbefaler "normal" fundamentering av bygg direkte på grunnen.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen

Selv om saken på bakgrunn av opplysninger i forbindelse med klagen kan sies å ha blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at det er tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Utbygging av området bør ses i større sammenheng. Det er utbyggingspress i andre deler av det samme byggeområde i kommuneplanen bla. på Solsletta. Utbygging/fortetting innenfor hele området som i kommuneplanen er avsatt som et sammenhengende byggeområde bør foregå etter en samlet plan.

Sak 38/12: Klynga, detaljregulering, plan 1127 - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart datert 08.02.2012
9. ROS-sjekkliste datert 10.06.09
8. Støyanalyse 05.06.09
4. Plan og bygnings forslag til bestemmelser datert 14.02.2012
3. Planbestemmelser avklart med regulant 14.02.12
10. Alternativ forslag BS1, datert 15.06.2011
6. Protokoll prisippsak BUS 30.10.08, sak 295-08
5. Planbeskrivelse datert 16.01.12

Dato: 14.02.2012
Saksnr.: 200610117-71
Arkivkode O: PLAN: 1127
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Klynga, detaljregulering, plan 1127 - offentlig ettersyn



Samandrag

- Planområdet ligg nord for brannstasjonen ved Oddernesbrua, mellom Otra og Torridalsveien.
- Planen opnar for fortetting på 4 tomter (felt BS1, BB1, BS6 og BS9). Det blir foreslått 26 bueiningar på 3,1 da. Planen gir rammer for bebyggelse på bebygde tomter.

- Planforslagets kvalitetar er struktur og rammer for utvikling. Kvalitetane planforslaget tilfører lokalmiljøet er sikring av areal til gjesteparkering og grønstruktur, inkludert badeplass og eksisterande mengde båtplassar.
- Sentrale problemstillingar er manglande dokumentasjon av og sikring av realisme i gjennomføring av planen. Det gjeld:
 - o gode uterom -sol og fråver av støy og innsyn
 - o underjordisk parkeringsanlegg – konsekvens for arealbruk over
- Området inngår i felt i kommuneplanen som ikkje skal fortettast. BB1 og BS1 blir vurdert som ubebygde tomter.
- Det har tatt svært lang tid å kome til nokolunde semje mellom regulant og administrasjonen. Plan og bygningsetaten vurderer tida inne for politisk behandling og offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Klynga sist datert 08.02.12, med plan og bygningsetatens forslag til bestemmelser sist datert 08.02.12, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Parkeringsplass PK2 innskrenkes til grense mot offentlig parkeringsplass P.
 - b. Parkeringsplass PK1 innskrenkes til grense mot lekeplass L2
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres i samsvar med plan og bygningsetatens forslag datert 14.02.12 slik at:
 - a. Tilføyning til § 1.1.i: Standard krav til stigning 1:10 i garasjenedkjøring etter 5 meter med 2,5 %.
 - b. § 1.5.1 og 1.6: Maks BYA 150 kvm. Nedkjøring til parkeringskjeller regnes ikke med i BYA.
 - c. § 1.5. 5: Det skal etableres p-kjeller i BS6 og BS9. Kravene gjelder bare ved bygging på BS6 og BS9.
 - d. § 6: Standardkrav til utforming av dør og vindu i verna bygg.
 - e. § 7.1 Krav til sikring av gjennomføring av grønstruktur felt GP2 (park), felt GT (tursti), og felt BA (badeområde) og felt SB 2 (nye båtplasser).
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, skal planmaterialet suppleres med dokumentasjon av uteareal for hver boenhet i BS6, BS8, BS9 og BS10 i samsvar med reguleringsbestemmelsene § 1.1.a og b, og dokumentasjon av at stille side kan oppnås for alle boenhetene i BS6, BS8, BS9 og BS10.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

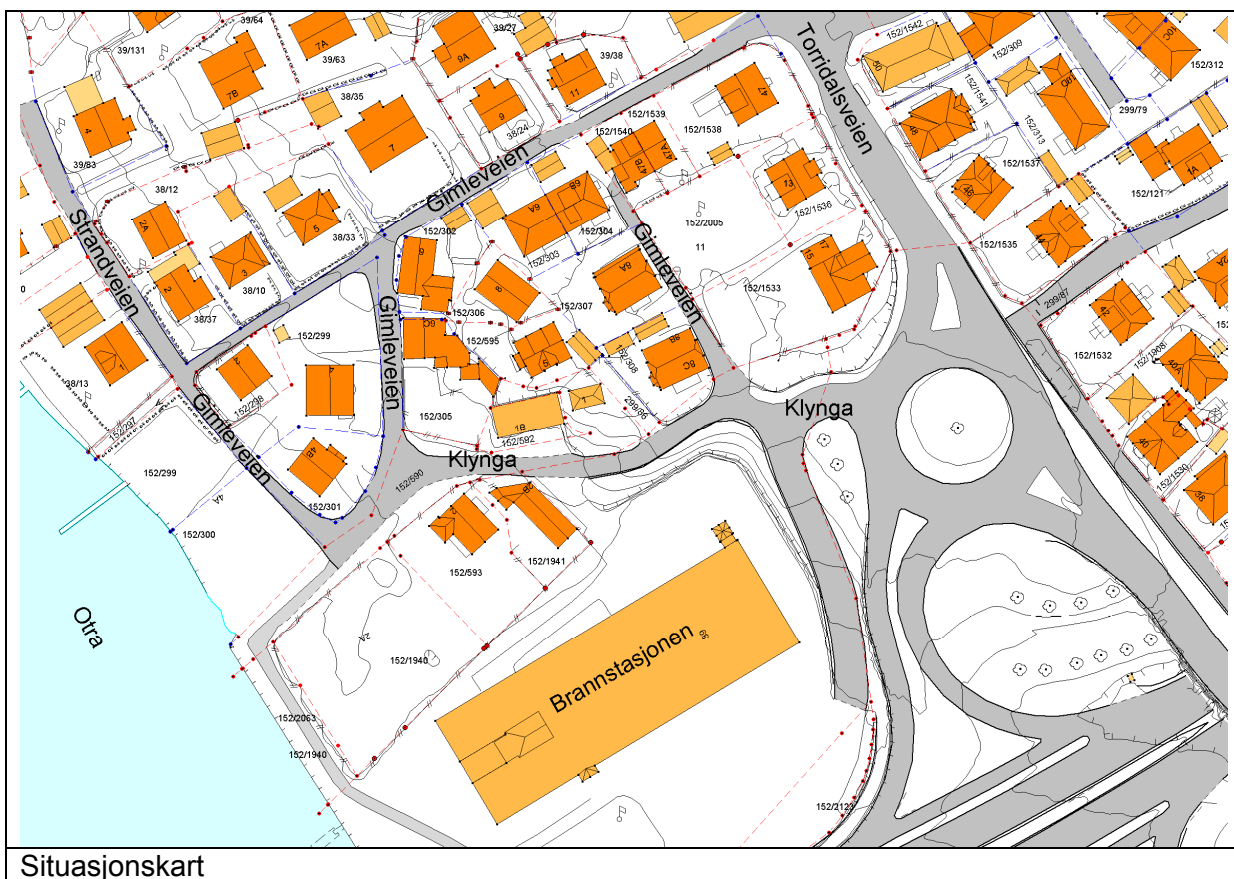
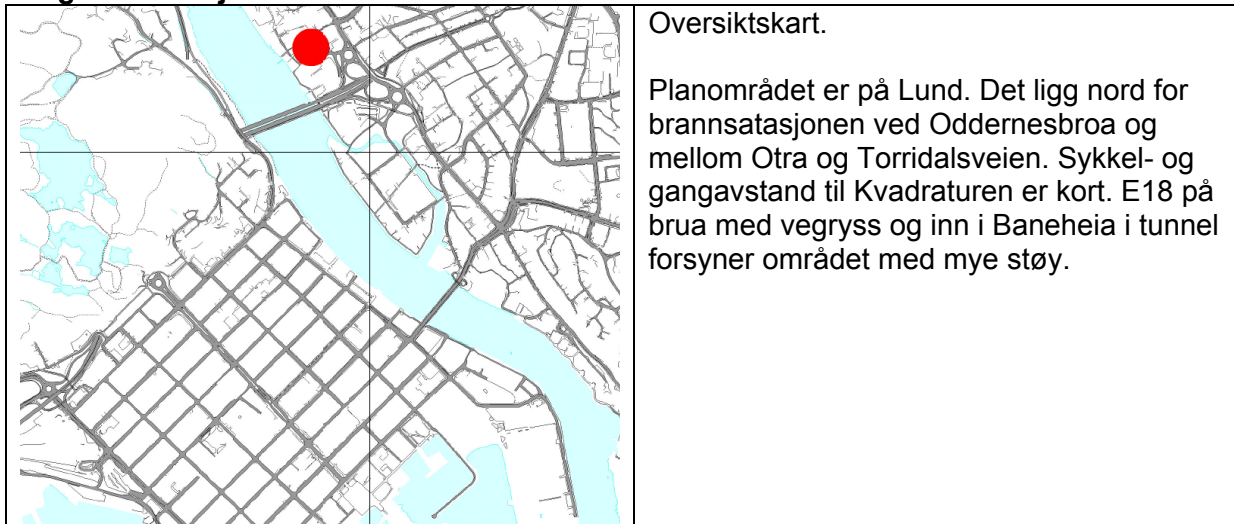
1. Plankart, sist datert 08.02.12
2. Bestemmelser, sist datert 08.02.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.01.2012
4. Plan- og bygningsetatens forslag til bestemmelser datert 14.02.2012
5. Støyanalyse datert 05.06.09
6. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saka, BUS 30.10.08, sak 295/08.
7. ROS- sjekklister, datert 10.06.09
8. Alternativt forslag for BS1 datert 15.06.2011

BAKGRUNN FOR SAKA

A7 Arkitekter AS fremmer plan på vegne av familien Damsgaard v/ Lars Damsgaard, Bragilt AS v/ Åge Brænden og Goddriv v/ Tor Gustav Drivenes.

Hensikta med planen er å få bygge ut felta BB11 (Klynga 2) og BS6 (del av Klynga 11, 13, 15 og 17) med maksimal grad av utnytting.

Dagens situasjon



Vedlagte planbeskrivelse manglar opplysning om kor mange bueiningar området har i dag. Det er i følgje matrikkelen:

BS1:	Ubebygd
BS2:	3 tomter, 3 bueiningar
BS3:	4 tomter, 5 bueiningar. To bygningskompleks er vurdert verneverdige.
BS4	4 tomter, 11 bueiningar (søknad inne om nr. 12).
BS5	2 tomter, 2 bueiningar.
BS6/BS8	2 tomter, ei ubebygd, ein med 2 bueiningar
BS7	1 tomt, 1 bueining.
BS9/BS10:	1 tomter, 2 bueiningar
BB1:	2 bueiningar (ei definert som hytte i matrikkelen)

Summen blir 28 bueiningar inkludert 2 på BB1 som vil bli fjerna når feltet blir bygd ut.

Området har både perler av hus og hage og tome hus, ruskete ubebygd areal og tomter der det er lagt liten innsats i trivelige uterom. Kan hende det er signal om at utnyttinga av enkelte tomter er vel høg. Men det er også kanskje eit uttrykk for at eigar eller leigetakar ikkje bryr seg om trivelig uterom.

Planinnhald

Planens formål er bustad med tilhøyrande anlegg. Forslaget inneber at det kan byggast 28 nye bustadeiningar i tillegg til dagens 26. Regulant foreslår 18 i BB1, 2 i BS1 og 4 på kvar av BS6 og BS9. Det blir i gjennomsnitt ca 2,2 bustader pr. da planområde og 5 bustader pr. da regulert tomteareal.

Forslaget set ikkje grenser for kor mange bustadeiningar utbygde tomter kan ha. Kvalitetskrav til uteopphaldsareal skal vere styrande for kor mange bueiningar ei tomt kan ha. I sum vil bebygde tomter (felt BS2 –BS5, BS7, BS8 og BS10) ikkje ha plass til meir enn det området har i dag.

Parkeringsplass P er ivaretaking av eksisterande parkeringsplassar. Den er offentleg og skal vere gjesteparkering for eksisterande bygningsmasse.

Bustadparkering og gjesteparkering i felt BB1, BS1, BS6 og BS9 skal ifølgje planforslaget løysast på tomtene. Når BS6 og BS9 blir bygd ut, skal BS8 og BS10 også gis plass i underjordisk parkeringsanlegg. Utbygger ønskjer ikkje at det skal stå skal i reguleringsbestemmelsene.

Grønstruktur er ivareteken med to sandleikeplassar og tursti, park og badeplass langs Otra. Sandleikeplassane har tilsaman areal 50 kvm mindre enn det som dagens kommuneplanbestemmelsar krev for ein plass.

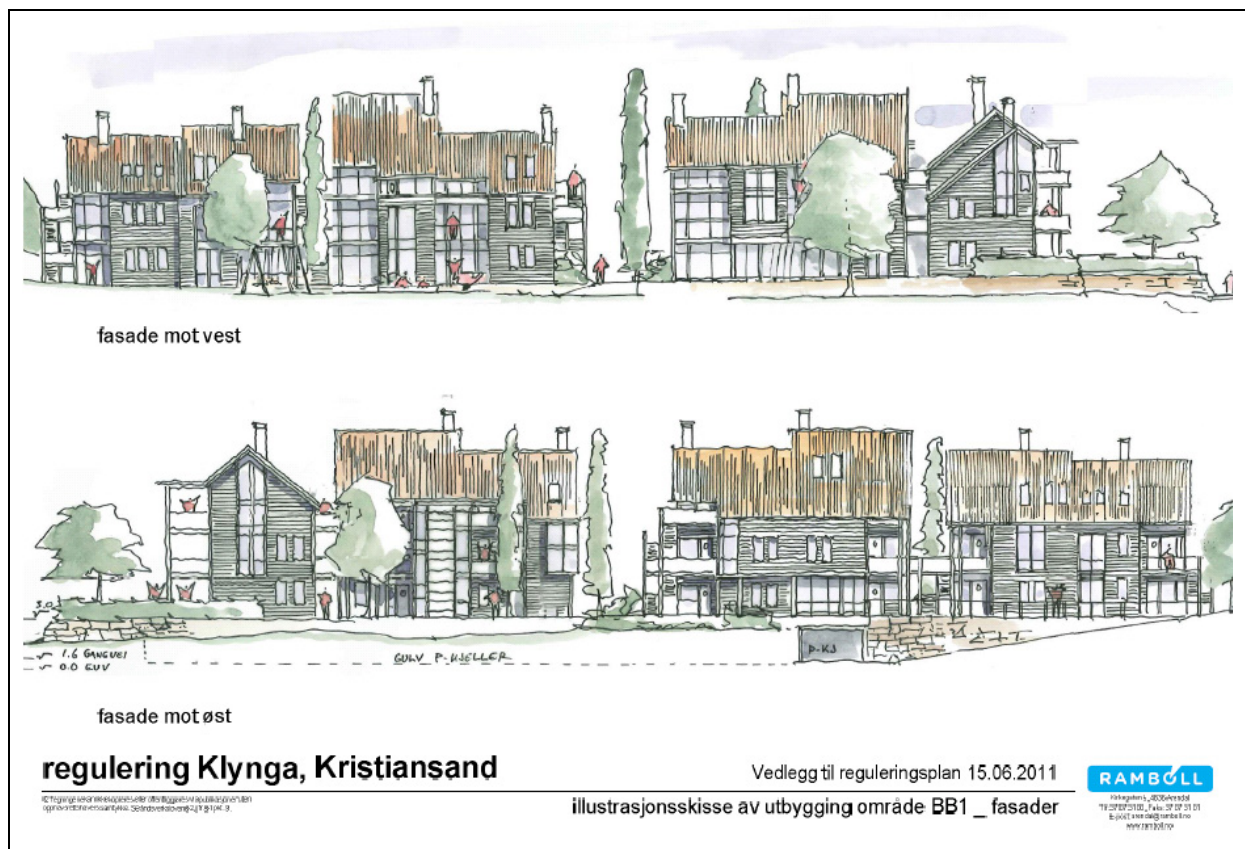
Strandlinja langs turstien blir foreslått lagt ut i elva.

Eksisterande båtplassar er reservert plass sør for badeplassen.

Området er støyutsett med med rød og gul støysone som er innarbeida i plankartet. Støyen kjem frå solsida. Uteopphaldsareal må ligge på skyggesida.

BB1 ligg i utkanten av området inn mot brannstasjonen. Regulant argumenterer for at bebyggelsen her bør formidle overgang mellom den store forma som brannstasjonen er og småhusbebyggelsen.

Bestemmelsene om bygningsutforming er utforma med tanke på å sikre tilpassing av det nye til karakteren til området. For BB1 er dette illustrert slik:



Det er ikkje nye vegar i området.

Alternativ

Grunneigar for område ved elva har sendt inn alternativ for BS1 utan tursti og park langs elva, vedlegg 8. Tilrettelegging ved elva for ålmenta og bebuarane er en svært viktig del av planen. Plan- og bygningssjefen anbefaler derfor ikkje dette alternativet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplan

Reguleringsforslaget vurdert mot kommuneplanens tre satsningsområder er som følgjer:

- Byen som drivkraft – treng trivelege buområder
- Byen det er godt å leve i – har også trivelige buområder. Vilkår for at Klynge skal bli eit trivelig buområde er at alle anlegg for almen bruk blir realisert og at private og felles uteområder blir gode.
- Klimabyen – bustader nær sentrum gir stor mulighet for eit dagleg liv utan bruk av privatbil. Konsentrert bebyggelse treng mindre energi til oppvarming.

I gjeldande kommuneplan er planområdet avsett til bebyggelse og anlegg, felt B17.

Kommuneplanens bestemmelser stiller diverse krav om miljøoppfølging, temaplanar (teknisk plan, utomhusplan), funksjonskrav (universell utforming, byggehøgde over havet), uteareal for leik og parkering.

§ 12. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7) punkt b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes:

Innen arealene B4-B30 gjelder følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.

Reguleringsstatus

Området er uregulert, bortsett fra ei mindre overlapping av reguleringsplan for Elvebredden øst, plan ID 492.

Tidlegare saksgang

Byutviklingsstyret behandla ei skisse til plan som prinsippsak i møte 30.10.08, sak 295/08 og vedtok:

- 1. Byutviklingsstyret anbefaler ikke at det arbeides videre med en reguleringsplan basert på skisser datert 27.03.2008. (6/3)*
- 2. En eventuell reguleringsplan må i hovedsak basere seg på en utvikling som beskrevet i plan- og bygningsetatens saksfremstilling. (Enst)*

Plan- og bygningsetatens la spesielt vekt på bygningsvolum og arkitektur/ utforming i høve til karakteren til området. Det vart gitt råd om reduksjon og endring av forelått bebyggelse.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 30.03.07 med frist 10.05.07. Det kom inn 15 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Viktigaste merknader til planstartmelding er sterk oppmoding om ivaretaking av dagens miljø og frykt for for høy utnyttning, basert på tidlege skisser til utbygging. Det vil vere ulik meinig om i kva grad merknadene er innfridd. Men grad av utnyttning er redusert og tursti og opphaldsareal langs elva er sikra.

Medverknad

Det er avvikla eit ope møte tidleg i planprosessen. Det er avvikla mange møter mellom regulant og plan- og bygningsetaten. Rekkefølgekrav, parkeringsløyising, dokumentasjon av gode utomhusareal, terrengtilpassing med meir har vore diskusjonstema.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa mange gonger. Mykje er innfridd. Men krav om dokumentasjon av terrengtilpassing og kvalitet på og sikring av utomhusareal for alle nye bustader er ikkje innfridd. Krav til avstand mellom tak i garasjekjellar og topp veg/parkering

eller leik, eller alternativt å trekke underjordisk parkering vekk frå offentleg areal over, er heller ikkje imøtekome.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Vurderinga nedanfor fyller ut og delvis kommenterer vedlagt planbeskrivelse.

Området inngår i felt i kommuneplanen som ikkje skal fortettast. Planarbeidet starta opp før arbeidet med revisjon av kommuneplanen, og var langt komen i prosessen då revidert kommuneplan vart vedteken. BB1 og BS1 kan seiast å ha karakter av ubebygde tomter. BS1 har også karakter av almenning / friluftsområde.

Planens hovudgrep med trafikkkløysing og grønstruktur bør nå vere sikra.

Kvalitetene planforslaget tilfører lokalmiljøet er sikring av areal til gjesteparkering og grønstruktur inkludert badeplass kombinert med areal til eksisterande mengde båtplassar.

Sentrale problemstillingar er manglande dokumentasjon av og sikring av gode uterom (sol og fråver av støy og innsyn) i fortettingsområda og spesielt i BS6, BS8, BS9 og BS10. Sjå eige avsnitt nedanfor.

Biologisk mangfald og mengd biomasse vil bli redusert når ein større del av ubebygd grønt areal, delvis med store tre, blir bebygd.

Kulturminner i form av bebyggelse og vegfar er sikra i planen i samsvar med tilråding fra byantikvaren.

Dagens ferdselsårer blir uendra med unntak av nytt fortau langs Klynga. Dei smale delene av Gimleveien er lagt inn i planen med dagens breidde. 5 bygningar blir definert som bygg som skal bevarast. Eigedomsstrukturen og bebyggelsestype blir vidareført, med unntak for bebyggelse i BB1. Det er stilt utformingskrav til BB1 som skal bryte ned den store forma i element tilpassa småhusbebyggelsen.

Regulant har motsett seg å ha standard bestemmelser for utforming av dør og vindu i verna bygg. Aktuell formulering er:

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.

Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.



Det har ikkje kome fram opplysning om areal som er i bruk av barn i planområdet. Men ubebygd areal BS1 og delvis GP2 kan ha potensiale for å ha bli brukt.

Kartet over viser eksisterande leiketilbod i området rundt Klynga og avstandssirklar i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 9. I forhold til reglane i §9 ligg ballplass i godkjent avstand til planområdet Klynga. Kvartalsleik ligg i grenseland og nærmiljøområdet ligg lenger unna. Forholda for Klynga blir likevel vurdert som tilfredsstillande med bakgrunn i grønstrukturen langs Otra, med tursti, ein liten park GP2, og badeplass BA. GP2 har potensiale for å bli ein fin samlingsplass for vaksne og barn, der elva også er eit viktig element. Slik vurdert blir dette eit arealet ein viktig premis for den utbygginga som er grunnen til utarbeiding av planen. I tillegg vil det også ha verdi for turgåarar langs elva. Småbarnsleik er sikra i planområdet, med to plassar med areal tilsaman 200kvm som er 50 kvm mindre enn dagens krav for ein plass.

Rekkefølgebestemmelsene legg opparbeiding av GP2 og GT til utbygging av BS1. Men dette er areal som er viktig å sikre til allmen bruk nå når siste rest av ope areal blir regulert til utbygging. Derfor vil det vere rimelig om utbyggingsprosjekta blir deltaktige i realiseringa av anlegget. Det vil også vere eit tilbod til turgåarar gjennom området, rom for eit stopp der stien bøyer av frå elva. Det tilseier at kommunen også må delta i å få området opparbeida. Plan og bygning foreslår å sikre opparbeiding av arealet langs Otra, med følgjande formulering i

rekkefølgebestemmelsene:

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BS1, BS6, BS9, BB1 skal parkområde felt GP2, tursti felt GT, båt plass felt SB2 og badeområde felt BA være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Båtplassar i felt BA må flyttast for å få etablert badeplassen.

Fordelinga på kvart felt og eventuelt kommunalt tilskot for å få opparbeida grøntarealet langs Otra må avklarast i utbyggingsavtalen. Regulantane har fått tilbod om å forhandle om utbyggingsavtale parallelt med planbehandlinga, men har avslått.

Universell utforming

Det er stilt krav om 50% universell utforming av bueiningane i BB1, BS6 og BS9. Det blir vurdert som eit realistisk krav som er økonomisk mulig å gjennomføre.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tema i ROS-sjekklister som er vidareført med tiltak er flom, på bakgrunn av Flomsonekart Mosby nov. 2005. Tiltak er å sette kote 3 som nedre grense for golvnivå i 1. etasje og krav om flomsikring av garasjekjellar.

Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det vil bli behov for omlegging av kommunale ledningar. Kommunen blir ikkje belasta opparbeiding av veg, vatn og kloakk. Investeringskostnad for grønstrukturen i planen er stipulert til kr. 2,5 mill. Fordeling av kostnadene mellom utbyggerane og kommunen må avklarast i utbyggingsavtale. Planen inneber normale driftsutgifter for offentleg infrastruktur.

Skole- og barnehagesituasjonen blir gjort greie for i planbeskrivelsen og synest godt dekket.

Støy og forurensning

E-18-trafikk på Oddernesbrua og Torridalsveien forsyner planområdet med støy og luftureining. Tunnelopningen som E-18 forsvinn inn i gir ekstra tilskot til støyen. Det er krav om gjennomgåande bustader til stille side. Plan- og bygningsetaten har bedt regulant om å innarbeide bebyggelsen i planen. Det har regulant ikkje vore villig til å innfri. Då ny bebyggelse ikkje er endelig fastlagt i planen, har ein heller ikkje kunna utarbeide støyanalyse som dokumenterer at det er mulig å oppnå stille side. På grunn av den tøffe støysituasjonen som er her foreslår plan og bygningsetaten at dette materialet må utarbeidast før planen blir sendt ut til offentleg ettersyn.

Grad av utnytting og parkering

Eksisterande tomter er varierende utnyttede. Felt SB2A er romsleg, mens BS4B synest vel høgt utnyttede til å kunna oppfylle krav til uteopphaldsareal.

Forslag til bestemmelser vil gjelde den dagen det blir søkt om byggemeldingspliktig tiltak på kvar enkelt eigedom. Bestemmelsene seier at det for kvar bueining skal det vere 65 kvm uteopphaldsareal som skal ha sol på halve arealet kl. 16 ved jamdøger (21.april / 21.sept). Det skal ikkje vere meir støy enn grenseverdi i Miljøverndepartementes retningslinjer. Utomhusareal skal vere bestemmande for kor mange bueiningar som kan godkjennast ved søknad om endring. Offentleg parkeringsplass P har plass til 6 vanleg bilar og ein HC-plass. Den er gjesteparkering for den bustadmengda som planområdet har i dag, dvs 28 bueiningar.

Felta BB1, BS1, BS6 og BS9 skal ha parkering og gjesteparkering på eiga tomt, i underetasje. Parkeringsanlegg for BS6 og BS9 skal også ha plass for parkering for BS8 og BS10. Utbygging av BB1, BS1, BS6 og BS9 skal med andre ord ikkje belaste den offentlege gjesteparkeringsplassen. Regulant foreslår i sitt forslag til bestemmelser at det kan byggast underjordisk parkering i BS6, BS9. Plan og bygning meiner det må stå skal, men at det kan presiserast at kravet bare gjeld for BS8 og BS10 ved bygging på BS6 og BS9.

Grønnstruktur

Strandsone langs Otra er innarbeida med eit lite parkområde ved tidlegare Øvre fergested, der friområdet langs elva sluttar og turstien bøyer av inn i bebyggelsen. Ein har då sørga for offentleg turareal i kontakt med den gamle ferdselsvegen ned til fergestaden. Her er også lagt inn badeplass i elva. Plass for båtar SB2, erstatning for dagens båtplassar i felt BA, er lagt inntil dagens båtplassareal SB1.

Kritiske bukkvalitatar

Støy og ureining frå biltrafikk er til stades for tomtene nærmast E-18 og Torridalsveien. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til dokumentasjon av bl.a. støyverdi i samsvar med retningslinje T-1442 ved rammesøknad. Innlevert støyanalyse viser at ny bebyggelse i BS6 får støyverdiar tilhøyrande gul sone over 60 dBA med 2,5 meter høg forlenga støyskjerm. Dagens støyskjerm som skjermar eksisterande bygg ut mot Torridalsveien er godt under 2 meter. Ved bygging på BS6 og BS9 blir uteareal for BS8 og BS10 svært redusert. Forslag til reguleringsbestemmelser krev minst 2 meter høg støyskjerm. Støyanalysen seier 2,5 meter.

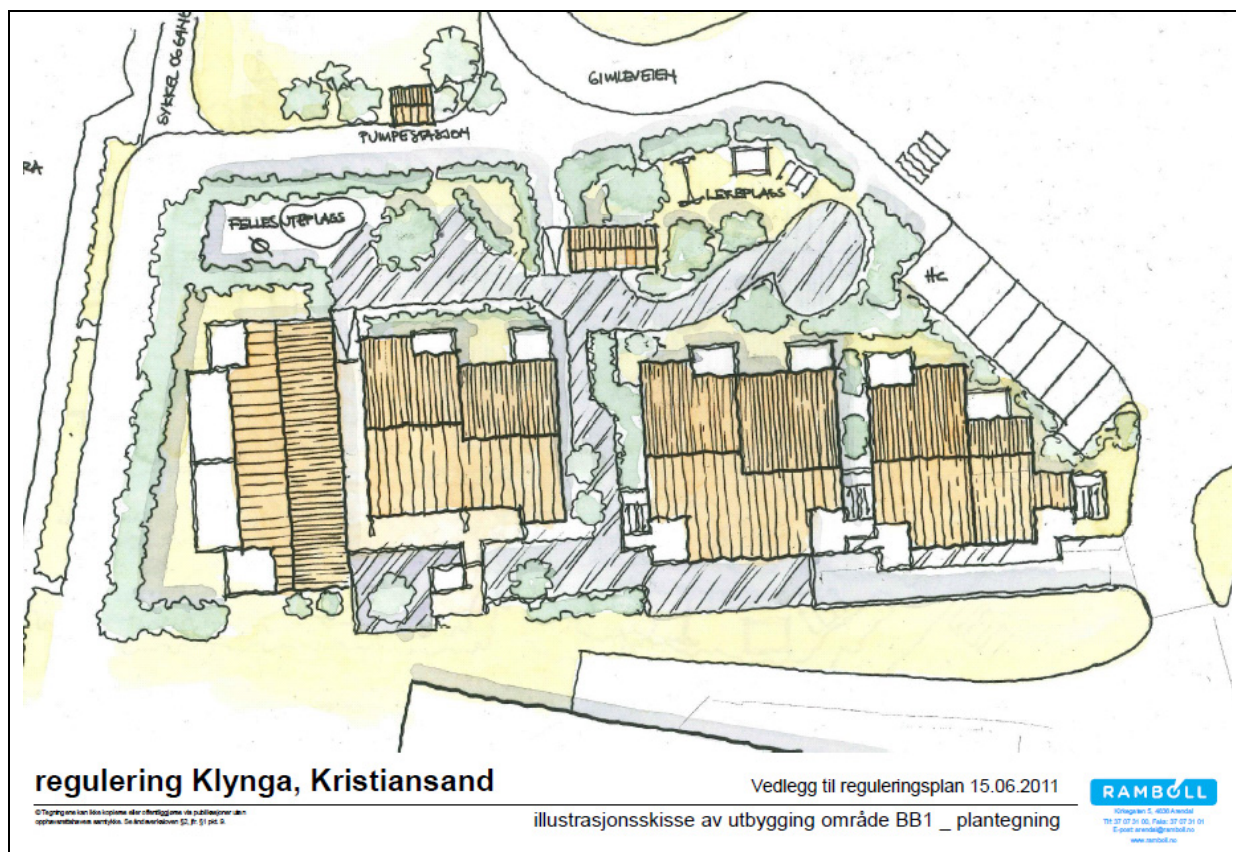
Uteplassar skal ha tilfredsstillande forhold med omsyn til støy og sol. Når det gjeld sol har plan- og bygningsetaten akseptert krav om sol kl 16 ved jamdøger, som er ein time seinare enn standardkrav i kommuneplanbestemmelsene.

Illustrasjon for BS6/BS9 og BB1 viser ikkje sol og støy på utearealet.

BB1

Illustrerte uteplassar på støyside i BB1 blir i planbeskrivelsen kommentert med at dei må skjermast med glas som ikkje stenger for utsikt. Glasinnbygde uteplassar er ikkje fullverdige uteplassar.

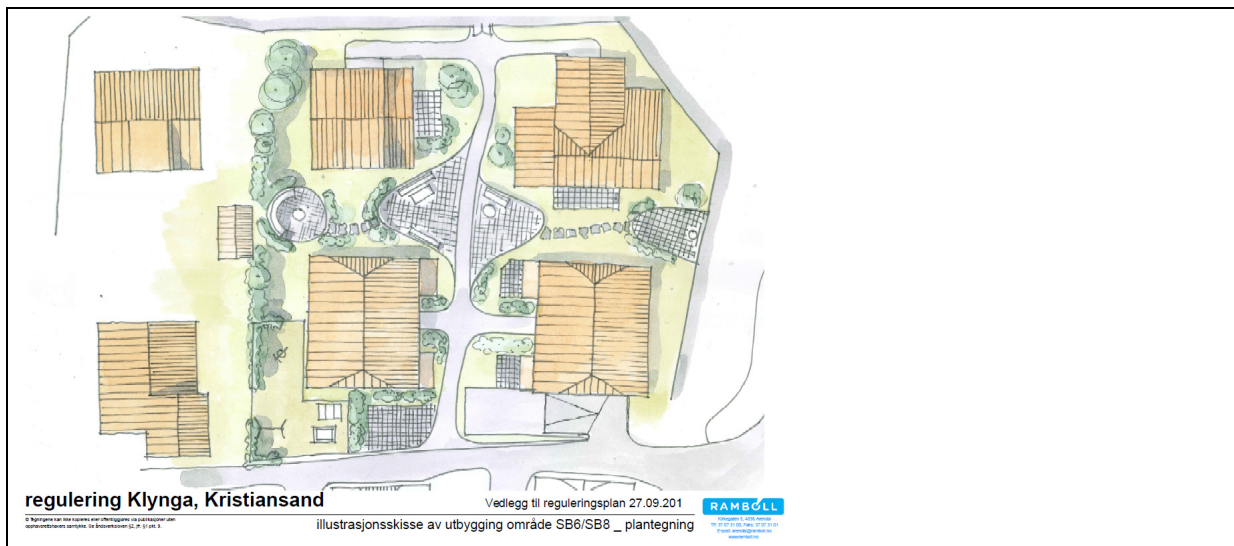
Illustrasjonen her har med den offentlege sandleikeplassen L1 som ein integrert del av uteoppholdsarealet. Det kan vere eit signal om at plasseringa av leikeplassen vil føre til privatisering.



BS6, BS 8, BS9, BS10

Det er ikkje oppnådd enighet om kor stor grunnflate bygg i BS6 og BS9 kan ha. Regulant foreslår 170 kvm og at balkong skal kome i tillegg. Plan og bygningsetaten meiner 150 kvm må vere nok. Det er grunnflate som harmonerer med dei tre verna bygga i BS7, BS8 og BS10 nær inntil. Krav om større areal og balkong i tillegg kan tyde på at 4 bueiningar pr. felt er for høgt.

Det er levert inn ein illustrasjon som viser ei teoretisk løysing av felles utomhusareal i BS6, BS8, BS9 og BS10. Sol- og skygge og fråver av støy er ikkje dokumentert for denne løysinga. Gjennomføring av den illustrerte løysinga er heller ikkje sikra juridisk i planen. Uteopphaldsarealet framstår her som eit fellesareal i illustrasjonen på tvers av tomtegrenser som vil vere eit hinder for gjennomføring.



I plankartet er ei 4,38 meter breid stripe sikra som fellesareal der illustrasjonen her viser gangveg. Men gangvegfunksjonen vil då dominere og arealet høver ikkje som uteopphaldsareal.

Sol/ skyggeanalyse for jamdøger:



Utsnitt av plankart



Foreslått felles utomhusareal for tomtene SB6, SB8, SB9, SB9 får sol. Men arealet kjem til å bli nytta som atkomst. Det har ikkje ro som krevst for eit uteopphaldsområde

Estetikk

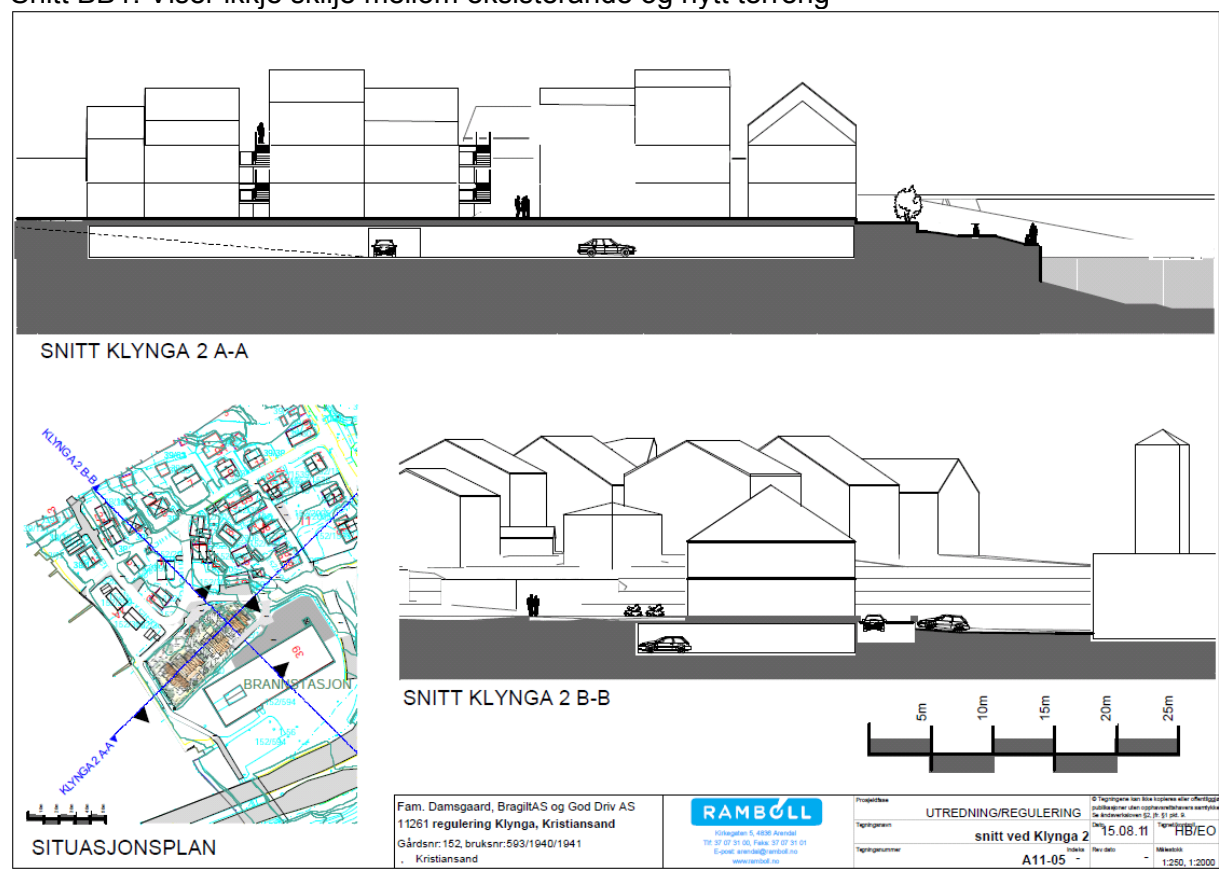
Planen er ikkje så detaljert som ein kunne ha ønska for å ha trygghet for at utforming av bygg vil vere positiv for den visuelle opplevinga av området. Men viktige element i innlevert illustrasjon er innarbeida i bestemmelsene.

Det vil vere ei utfordring å finne estetisk gode løysingar for bygging langs nedre del av Gimleveien der terrenget ligg på kote 1,5 og lågare, når golv ikkje skal ligge lågare enn kote 3, kombinert med universell utforming og krav til frisikt ved avkjøring. Det gjeld særleg BS1 og L1. L1 skal ha universell atkomst frå fortau på kote 2 og frå BB1 med golv på kote 3.

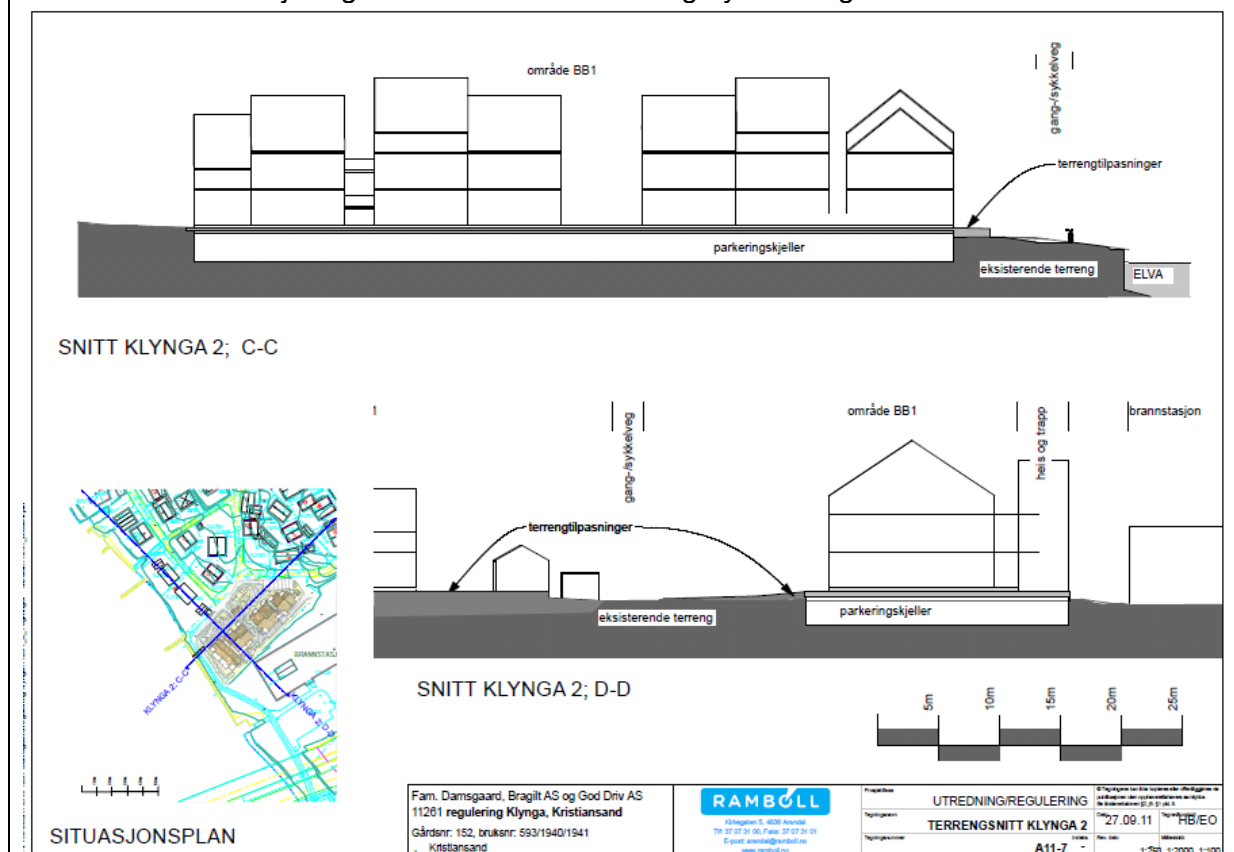
Utforming av 1 meters høgdeforlenging av støyskjermen ved BS9 og er og ei utfordring som ikkje er illustrert eller setta krav til i reguleringsbestemmelsene.

Til underjordisk parkering seier bestemmelsene at *Topp p-kjeller skal ikke noe sted bli liggende over terrengnivå*. Av innleverte snitt for BB1 framgår det at dette inneber ønske om å bygge opp dagens terreng mot deler av brannstasjonstomt. Innleverte snitt gjer i liten grad greie for forhold mellom eksisterande og nytt terreng.

Snitt BB1. Viser ikkje skilje mellom eksisterande og nytt terreng



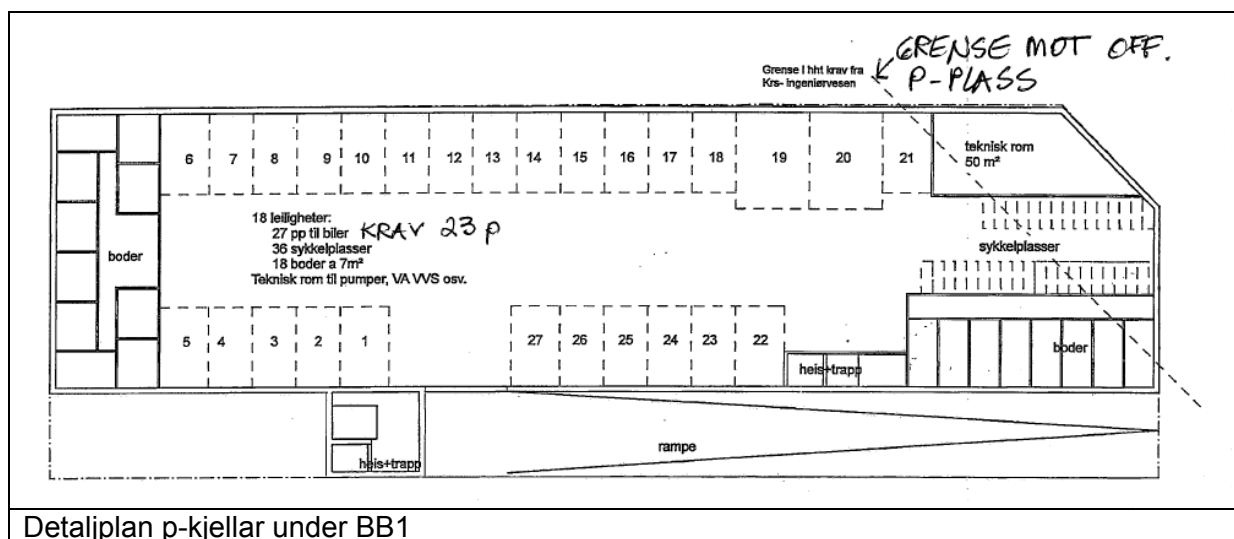
Snitt BB1 med forskjell i gråtone for eksisterende og nytt terreng



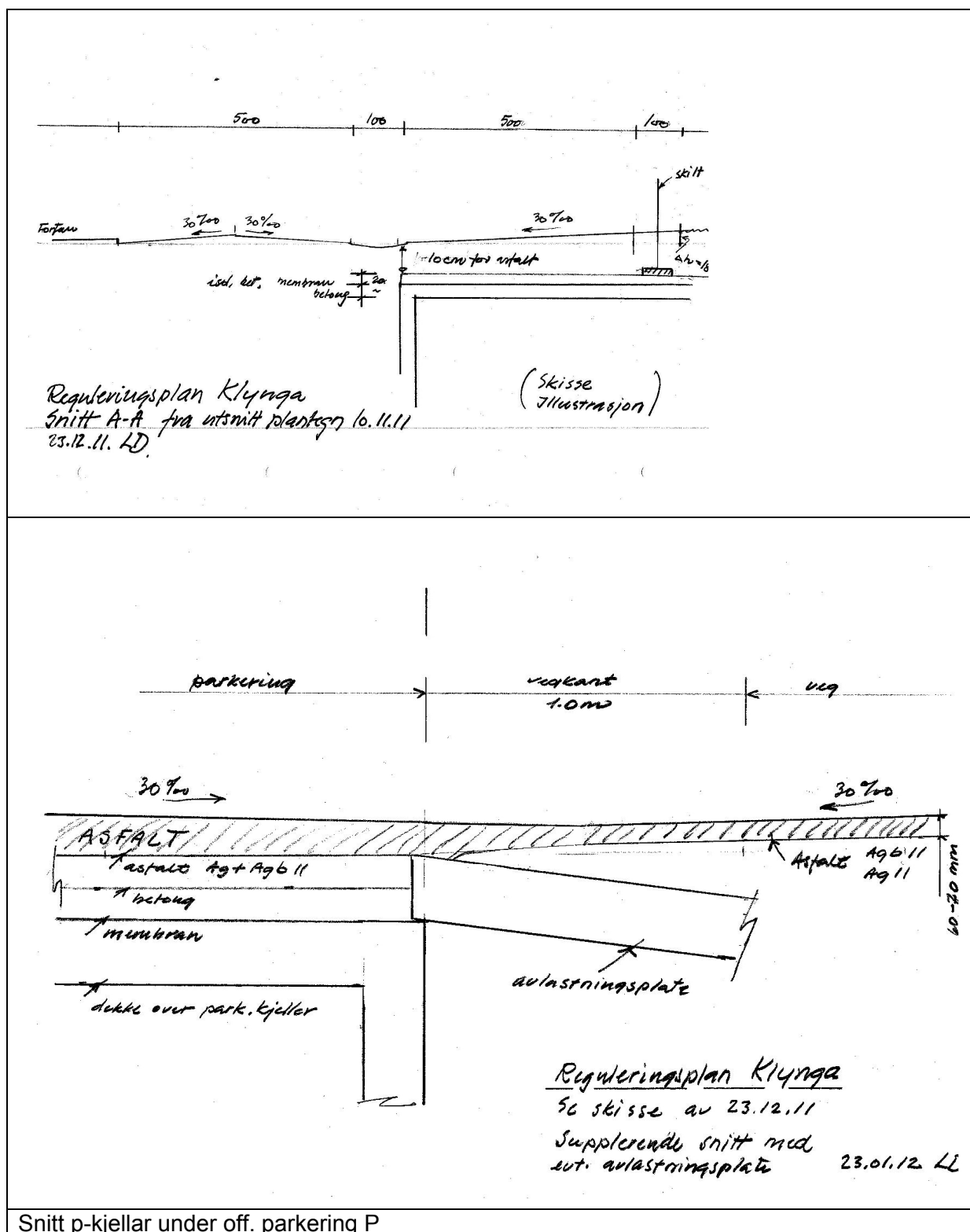
Underjordisk parkering under offentlig areal

Begge parkeringsanlegga, PK1 og PK2, har ei utstrekning som går utanfor grunnflata til bygg over bakken. Dei går til dels også inn under offentlig areal, parkeringsplass P og leikeplass L2. Det er ikkje levert realistiske snitt som dokumenterer akseptable høgder under offentlig areal. 30 cm er minimum for veg og p-plass. 70 cm er minimum der ein enten ønskjer å plante tre eller der leikeapparat skal fundamenterast, altså for for leik og grønnsstruktur.

For anlegget i BB1 er det levert inn detaljplan av p-kjellar som viser 4 fleire parkeringsplassar enn det som er krav. Ved å unngå å gå inn under felt P, vil dei likevel greie å dekke parkeringskravet 1,25 plass pr. bustadeining.



Detaljplan p-kjellar under BB1



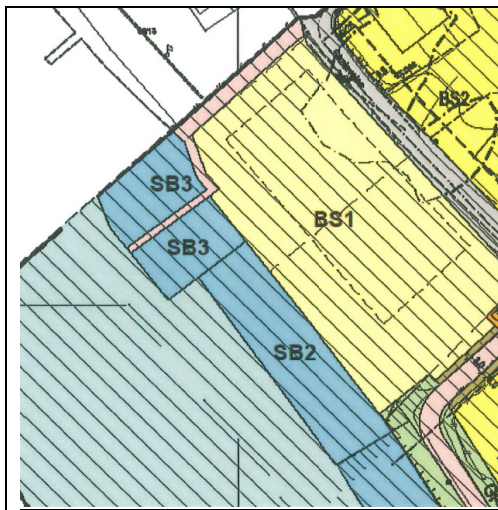
Snitt p-kjellar under off. parkering P

Regulant har også motsett seg standard formulering i bestemmelsene med krav til stigning 1:10 i nedkjøring i garasjekjellar. Kravet er til for å sikre gode forhold for dei parkerande.

Utbyggingspolitikk

Klynga er inne i kommunens utbyggingsprogram 2009 – 2012 i kategori *Under regulering*. Regulant har takka nei til parallell behandling av reguleringsplan og utbyggingsavtale.

Alternativt forslag for BS1



Dette forslaget opprettheld utfylling i elva men fjernar turveg, bade plass og park.

Forslaget er ikkje i samsvar med kom,muneplanen. Men viktigare er at området går glipp av viktig grønstruktur- kvalitetar. Med ei slik løysing for BS1 må det stillast spørsmål til grad av utnytting i BB1, BS6 og BS9.

Plan- og bygningsetaten kan ikkje tilrå denne løysinga.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLA VURDERING

Hovudgrepet med å respektere dagens vegnett og tomtestruktur er i samsvar med kommuneplanens målsetting om ivaretaking av karakteren i området.

Realismen i planen er tvilsam med omsyn til å få til gode uterom for alle.

Før utlegging til offentlig ettersyn bør planen supplerast med:

1. Dokumentasjon i form av plan, snitt, sol/skygge og støyanalyse av at krav i reguleringsbestemmelsene til utomhusareal er gjennomførbart for alle 18 bustadeiningane i BB1 og for eksisterande og foreslåtte bustadeiningar i BS6, BS9, BS8 og BS10.
2. Detaljplan og snitt av P1- og P2 som viser:
 - a. parkeringsdekning i samsvar med reguleringsbestemmelsene
 - b. høgder i forhold til eksisterande terreng
 - c. forslag til nytt terreng
 - d. fall frå avkjøring frå offentlig / felles veg
3. Før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn bør plankartet endrast med:
 - a. Parkeringsplassane PK1 og PK2 innskrenka til grense mot offentlig areal P og L2.
4. Før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn bør bestemmelsane endrast i samsvar med plan- og bygningsetatens forslag datert 14.02.12 på følgjande punkt:
 - a. Standard krav til stigning 1:10 i § 1.1.i
 - b. Maks BYA 150 kvm, ikkje inkludert nedkjøring til parkeringskjeller i § 1.5.1 og 2, men utan unntak for balkong
 - c. Skal i staden for kan i krav om bygging av p-kjellar i § 1.5. 5
 - d. Standardkrav til dør og vindu i § 6
 - e. Krav til sikring av gjennomføring av grønstruktur i § 7.1

Dersom plankartet ikkje blir vedteken endra med å trekke grense for PK1 og PK2 tilbake til grense for offentlig areal P og L2, som plan- og bygningsetatens forslag til bestemmelsar er basert på, må bestemmelsene ha krav om avstand til terreng over membran slik:

§ 1.7.l.: PK2 under offentlig veggrunn skal over dekket ha membran, isolasjon og beskyttende støp. Veiens oppbygning skal være min 30cm. Detaljert høydeplan

og snitt samt beskrivelse av oppfyllingsmasser og komprimeringsmetode skal følge rammesøknad.

§ 1.5.6: Overdekning til friluft over membran i tak i PK1 skal være minst 70 cm under lekeklass L2

Ålaug Rosseland
14.02.12

Sak 39/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Vedlegg

Varsel om mindre endring for del av Hyllebakken

Reguleringsplan Bydalen

Mindre endring av reguleringsplaner

Ormeliveien - skriv fra Fylkesmannen i Rogaland

Skriv fra Fylkesmannen i Rogaland - Ålefjærveien 257

Grostølveien 65 - fylkesmannens skriv



Dato: 07.02.2012
Saksnr.: 201200007-6
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

- 21/12 GNR. 116 BNR. 132, Grostølveien 65 – Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig. Fylkesmannens skriv 24.01.2012. byutviklingsstyrets avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig er påklaget. Ø Fylkesmannen omgjør byutviklingsstyrets vedtak. Trykt vedlegg.
- 22/12 GNR. 99 BNR. 23 – Ormeliveien, Ve i Tveit – klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder på kommunens vedtak av 31.03.2011 – dispensasjon – fradeling av 3 tomter til boligformål. Fylkesmannen i Rogalands skriv 17.01.2012. Kommunens vedtak av 02.09.10 omgjøres. Søknaden avslås. Klagen tas til følge. Trykt vedlegg.
- 23/12 Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for å anlegge atkomstvei over gnr. 12 bnr. 4 til gnr. 12 bnra. 1130, Holskogveien 280. Fylkesmannens skriv 30.01.2012. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon for å anlegge atkomstvei er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 24/12 Forslag til detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl., plannr. 1258. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 02.02.2012. Plannen ligger ute til offentlig ettersyn i tiden 10.02. – 23.03.2012.
- 25/12 GNR. 120 BNR. 10, Ålefjærveien 257 – klageavgjørelse i byggesak - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder. Fylkesmannen i Rogalands skriv 13.01.2012. Fylkesmannen i Vest-Agder har påklaget kommunens vedtak om dispensasjon for oppføring av braygge. Fylkesmannen i Rogaland omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 26/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Vestre Strandgate 49 – plan nr. 1324. Skriv fra Civitas datert 30.01.2012.

- 27/12 Mindre endring av reguleringsplan for: Lauvåsen, vedtatt 31.05.2006, E18 Aust-Agders grense – Timenes, vedtatt 15.11.2006, Lauvåsen næringsarealer, felt N1, N4 og N5 vedtatt 13.04.2011. Plan- og bygningssjefens skriv 06.02.2012. Trykt vedlegg.
- 28/12 Mindre endring av reguleringsplan for reguleringsplan for Bydalen, vedtatt 07.09.11. Plan- og bygningssjefens skriv 13.02.2012. Trykt vedlegg.
- 29/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Hundeholta, Flekkerøy, planid 1327. Skriv fra Flekkerøy Bygg AS dateart 15.02.2012.
- 30/12 Forslag til detaljregulering for Hånes felt E1, byggeområde B (Ansgarskolen). Plan nr. 1291. Offentlig ettersyn. Planen ligger ute til offentlig ettersyn i tiden fra 17.02.2012 til 30.03.2012. Plan- og bygningssjefens skriv 14.02.2012.
- 31/12 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for del av Hyllebakken, vedtatt 29.02.2989. Plan- og bygningssjefens skriv 10.02.2012. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 40/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 07.02.2012
Saksnr.: 201200008-6
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.03.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 41/12: Kostnader, standard og rutiner på vinterdrift langs kommunale veier



Dato: 06.01.2012
Saksnr.: 201115085-8
Arkivkode E: Q10 &86
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Kostnader, standard og rutiner for vinterdrift langs kommunale veier

Sammendrag:

Etter flere år med grønne vintre, kom det et spesielt kraftig snøfall i uke 3 2006, med tilhørende kaos på veinettet. I etterkant ble det foretatt flere endringer i vinterdrift av kommunens veier. Gjennomsnittlige årlig kostnad de siste 5 årene har ligget på ca. 28 mill. kr. Det har vært en betydelig økning av kostnadene siden 2007, spesielt beredskapskostnadene. Sammenlignet med flere andre byer ligger vårt kostnadsnivå forholdsvis høyt.

Vi anbefaler at eksisterende standard beholdes, men at det utprøves alternative modeller for anbud for å øke interessen i markedet og dermed senke prisene.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar redegjørelsen om vinterdrift til orientering.
2. Eksisterende tjenestenivå opprettholdes.
3. Det utprøves alternative anbud for innleide maskiner med tanke på å øke konkurransen i markedet og å redusere kostnader.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

Kommunens veinett

Kristiansand kommune har et kommunalt veinett som består av 75 km buss-/samleveier, 300 km boligveier, 75 km gang-/sykkelveier og 67 km fortau.

Kostnader for vinterdrift

Nedenstående tabell viser årlige kostnader til vinterdrift de siste 5 årene i løpende priser:

Tjeneste	2011	2010	2009	2008	2007
33340 Vakt/beredskap vinter	11 607 559	11 798 653	8 020 117	7 130 782	4 540 886
33341 Brøyting vinter	12 935 652	16 621 032	10 428 127	8 519 867	17 041 681
33343 Saltstrøing vinter	1 766 650	1 114 849	757 141	900 865	832 046
33344 Bortkjøring snø vinter	1 722 135	3 970 719	354 647	789 035	754 238
33345 Brøytestikk/tining vinte	145 416	154 913	172 345	89 473	2 559 716
33346 Brøyteskader vinter	1 060 174	990 561	642 667	1 673 792	54 304
33440 Sandstrøing vinter	3 396 910	2 575 783	1 273 421	972 818	3 865 323
Totalt	32 634 496	37 226 510	21 648 465	20 076 632	29 648 194

Gjennomsnittlige årlig kostnad har ligget på ca. 28 mill. kr. Som det framgår av tabellen har det vært en betydelig økning av beredskapskostnadene siden 2007.

Vakt og beredskap: Vi har 8-14 egne enheter som er i vinterberedskap (høy fra des-februar - lav i nov og mars). I tillegg har vi avtale med ca 70 private enheter av ulik størrelse og utstyr. Vi tar i hovedsak ansvar for hovedveger (busstrase) og g/s-veier (A-brøyting), sammen med noen av de private. Andre samleveier og alle boligveier (B-brøyting) tas i hovedsak av de private. Det betyr at vi er 1. linja, mens hovedvekten av de private er 2. linje.

Brøytekostnader: Alle private har vært gjennom anbudsrunde, men det er ikke veldig mange flere tilbydere enn det vi har behov for, slik at prisnivået har vært sterkt stigende de siste rundene vi har hatt. Kontrakten er en fast godtgjørelse for beredskap fra ca. 1 nov. – ca. 15. apr. og en timepris (fast uavhengig tid/dag) for utførelse.

Utstyr: Kommunen står for det tunge utstyret – store freser og skjær(plog), samt montering av utstyr på de private bilene slik at de enkelt kan påmontere skjær/plog. De private stiller med fres selv på bilen – dette er en del av fastgodtgjørelsen i brøyteavtalen. Totalt har vi i dag ca. 60 snøfresere til disposisjon.

Tjenestebeskrivelse for vinterdrift

Kommunens tjenestebeskrivelse angir følgende standard på vinterdrift:

Brøyting

Utkalling av brøytemannskaper skal skje når snødybden er blitt 5-10 cm for buss- og samleveier, 3-5 cm for viktige fortau/gang-/sykkelveier og 10-15 cm for øvrige veier og fortau (de høyeste verdiene gjelder for tørr snø). Om kvelden/natten og på søn- og helligdager gjelder høyere verdier.

Samleveier

Brøyting skal starte senest en time etter at uttaksgrense er nådd og den oppgitte strekningen skal være gjennombrøytet senest fem timer etter oppstart. Ved snøfall på natt til virkedager skal veiene fortrinnsvis være gjennombrøytet til kl. 06.00.

Prioriterte gs-veier og fortau

Brøyting skal starte senest en time etter at uttaksgrense er nådd og den oppgitte strekningen skal være gjennombrøytet senest fem timer etter oppstart. Ved jevnt snøfall

tilstrebes brøyting lagt opp slik at de viktigste fortauene og gang-/sykkelveiene skal være ferdig brøytet til kl. 07.30 og 14.00 på virkedager. På lørdager og søndager bør disse være gjennombrøytet til henholdsvis kl. 9.30 og 10.30.

Strøing

Saltstrøing utføres i hovedsak på de veier kollektivtrafikken ferdes. Hovedformålet er å oppnå bar vegbane. Strøing med salt utføres preventivt for å unngå at snø og is fester seg til vegbanen (salting like før og under et snøfall) og for å unngå at underkjølt regn fryser i veibanen.

Strøing med finpukk med kornstørrelse 2 - 6 mm gjøres på boligveier, fortau og gang-/sykkelveier. Strøing i boligveier skal normalt utføres som punktstrøing på bratte partier. Kun ved spesielt vanskelige forhold skal flate partier strøs.

Saltstrøing skal være gjennomført innen 4 - 5 timer etter utkalling. Sandstrøing på viktige gang-/sykkelveier og fortau skal være gjennomført i løpet av 5 timer og på øvrige veier og fortau i løpet av 10 timer.

Bussveier og viktige samleveier skal normalt ha bart dekke størstedelen av vinteren. De viktigste gang-/sykkelveier skal normalt være gjennombrøytet/strødd innen 07.30 på virkedager. Unntaksvis vil snømengder og uheldige værforhold (f.eks. underkjølt regn) medføre at noen veier ikke vil ha tilfredsstillende fremkommelighet.

Det er vakthavende oppsynsmann som vurderer behovet for utkalling og benytter «brøyte-telefonen» til dette. De som er på vakt får melding om de skal ut å kjøre sin rute, de må kvittere oppstart og ferdig (som kan sees på brøytekartene våre). Oppgjør skjer iht. medgått tid og kontrolleres opp mot utkallingsloggen vår (både egne og de private).

I tillegg kommer bortkjøring av snø ved større snøfall, erstatninger osv. Fortau langs lavtrafikkerte boligveier og i deler av Posebyen brøytes normalt ikke, men fungerer som midlertidig snøopplag. Fjerning av snø fra disse skjer som etterarbeid når annen snørydding er utført.

I forhold til tjenestenivå som er beskrevet så strør vi nok noe mer enn det som vi har lovet – det er en forventning etter de siste års vintre at kommunen strør alle veiene like bra, ikke bare vanskelige partier og bakker. Dette er noe vi derfor stort sett gjør, ellers «gløder» telefonen til vakthavende.

Forbedringer i vinterdriften de seneste årene

Etter flere år med grønne vintre, kom det et spesielt kraftig snøfall i uke 3 2006. Dette skapte kaos på hele veinettet i kommunen. Etter vedtak i byutviklingsstyret i mars 2006, er det foretatt flere endringer i vinterdrift av kommunens veier:

Utstyr

- bevilgningen til innkjøp av maskiner og utstyr ble styrket, det er kjøpt inn større hjulastere og undermonterte skjær til store lastebiler for høvling/brøyting av bussveiene, en ekstra saltbil og slapseploger til saltbilene.
- fresekapasiteten er økt betydelig ved at det er stilt krav om snøfres også på innleide maskiner. Vakthavende oppsynsmann gir beskjed om bruk av fres etter kraftige snøfall.

Rutiner/organisering

- det ble etablert egne roder for etterrydding av bussholdeplasser (rutinene er forbedret)
- antall brøyteroder er økt fra 74 til 85
- avlastningsvakt for håndtering av publikum ved ekstremt snøfall er etablert

- brøytetelefon for utkalling av sjåfører og kvittering av start og slutt fra sjåførene er fullt operativ
- strøberedskap er blitt inndelt i flere og mer hensiktsmessige roder. Sandstrøing utføres nå av 38 enheter mot ca. 20 for en del år siden
- øking av saltenheter fra 2 til 4 enheter og utstyring av saltenhetene med ploger

Snøtining i gågata

- kommunen har i samarbeid med gårdeiere anlagt snøtiningsanlegg i 4 kvartaler i Markens gate mellom Tollbodgata og Henrik Wergelands gate. Vi har foreløpig hatt en meget gunstig 10 års avtale om energileveranse for 3 av kvartalene. Denne avtaler utløper i løpet av neste år, og må erstattes med en standardavtale for fjernvarme som vil gi en drastisk økning av energikostnadene (ca. 60.000 kr. pr. kvartal i året inklusive andel av husleie, drift og ettersyn for varmesentraler). Det planlegges opprusting av ytterligere 3 kvartaler i 2012-13 som vil øke kommunens driftskostnader ytterligere

Ansvar

- kommunen har overtatt ansvar for 18,5 km fortau i Kvadraturen fra sesongen 2008-09
- det er foretatt og pågår gjennomgang og nedklassifisering av stikkveier i forhold til regelverket med tanke på lik og konsekvent behandling av beboere (foreløpig er 33 stikkveier med en samlet lengde på 2,3 km nedklassifisert)

Sammenligning med andre kommuner

Vi har sendt en forespørsel til 16 andre bykommuner og bedt om kostnadstall for vinterdrift pr. år i perioden 2007-2011. Innkomne svar er sammenfattet i nedenstående tabell. Alle veilengder er omregnet til boligvei. 1 km buss-/samlevei, gang-/sykkelvei og fortau tilsvarer henholdsvis 1,5 km, 0,8 km og 0,5 km boligvei.

Kommune	Beredskap	Brøyting	Strøing	Sum	Veilengde	Kr/km	Merknad
Kristiansand	8 620	16 136	3 491	28 247	506	55 824	
Skedsmo	1 547	4 375	2 196	8 118	250	32 472	
Gjøvik	513	5 901	1 388	7 802	270	28 896	
Tønsberg	1 275	3 500	799	5 574	289	19 285	2008-2011
Fredrikstad	2 833	2 800	2 367	8 000	537	14 892	2009-2011
Drammen				16 000	295	54 329	2010-2011
Bergen	9 280	27 144		36 424	706	51 621	2009-2011
Oslo				123 000	2 083	59 064	2011

Kostnader er oppgitt i 1000 kr. Noen kommuner har ikke tall for hele perioden og mangler spesifisering av kostnadene.

Dette viser at kostnadstallene våre ligger forholdsvis høyt. Det er vanskelig å vurdere dette pga variasjoner i værforhold, veier, bebyggelse og kvalitet på vinterdriften. En forskjell fra andre kommuner er at vi har påtatt oss ansvar for fortau i bysentrum, mens i andre byer er dette pålagt gårdeiere. Vi har antakelig også noe mer ustabile vinterforhold med temperaturvariasjoner omkring 0° C med vekslende mellom regn, sludd og snø. Dette gjør at veiene kan bli svært glatte (underkjølt regn eller regn på frossen veibanen). Strøingen må stadig gjentas fordi strøsandene blir brøytet bort etter hvert snøfall eller smelter ned i isen på veibanen. Vi har de senere årene hatt høye kostnader til innkjøp av bedre brøyteutstyr og dyrere innleie pga strengere utstyrskrav til private brøyteenheter enn det som er vanlig, bl.a. krav om snøfresere.

Reduksjon av kostnader

Følgende tiltak/endringer kan vurderes for å redusere vinterdriftskostnadene:

- utlysning av større brøyte- og strømråder (mange roder i en entreprise) slik at entrepriser kan bli mer attraktive for store entreprenører

- fjerne krav om snøfres på alle private enheter i boligveier og utføre snøfresing med egne maskiner og et begrenset antall innleide ved behov
- fastsette en lavere beredskapsgodtgjørelse for private som gir anbud på brøyting/strøing
- inkludere innkjøp og vedlikehold av brøyteutstyr i anbud for private (i dag holder kommunen brøyteutstyret)
- lavere prioritering av perifere gang-/sykkelveier
- høyere utløsende snødybde for brøyting
- redusere antall roder og akseptere større tidsbruk for gjennombrøyting og strøing
- avstenging av kommuens del av snøtiningsanlegg i Markens gate
- fortsette arbeidet med omklassifisering av stikkveier

Konklusjon

Våre utløsende standarder tilsvarer det som benyttes i andre byer. Av hensyn til fremkommelighet for alle (brukere av rullestoler, rullatorer, krykker og barnevogner) anbefales ikke reduksjon av standard. Av samme grunn anbefaler vi heller ikke avstenging av snøtiningsanlegg i gågata.

Vi anbefaler at det innhentes alternative anbud der det gis anledning til å gi pris på større områder og at entreprenør selv står for innkjøp og vedlikehold av brøyteutstyr. Eksisterende kontrakter løper fram til våren 2015, slik at endringer vil først gjelde fra sesongen 2015/2016.

Sak 42/12: Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 - deling

Vedlegg

Søknad om fradeling med kart



Dato: 21.02.2012
Saksnr.: 201113873-3
Arkivkode O: GNBK: 71,5
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.03.2012

Høvågveien 314 - 71/5, 9, 31 – søknad om fradeling

Sammendrag;

Thorstein Drange søker om å fradele ca 300 daa fra landbrukseiendommen gnr. 71, bnr. 9 mfl. Driftsenheten ligger på Drange i Randesund og består av; 71/9, 71/5 og 71/31.

Gnr. 71, bnr. 9 og deler av gnr. 71, bnr. 5 er regulert i reguleringsplan for Benestad til landbruk, friluftsområder, friområder og bolig. Resten av eiendommen er i gjeldende kommuneplan uregulert og angitt som LNF-områder med hensynssone friluftsliv.

Jordlovens §12 gjelder ikke for de deler av eiendommen som er regulert til annet en landbruk. Av eiendommens totale areal på 627 daa gjelder jordlovens § 12 for 370 daa.

En fradeling av 253 daa skog, 22 daa jord og 30 daa annet areal fra driftsenheten er ikke forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. Opprettelse av to mindre enheter står i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen.

Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune avslår med hjemmel i jordlovens § 12 søknaden om fradeling av 300 daa fra driftsenheten gnr. 71, bnr. 9 mfl.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Søknad om fradeling, med kart

Bakgrunn for saken

Thorstein Drange søker om tillatelse til fradeling av ca 300 daa fra landbrukseiendommen gnr. 71, bnr. 9 i forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen. Planen er å overdra 2 jamstore enheter til hver av sønnene.

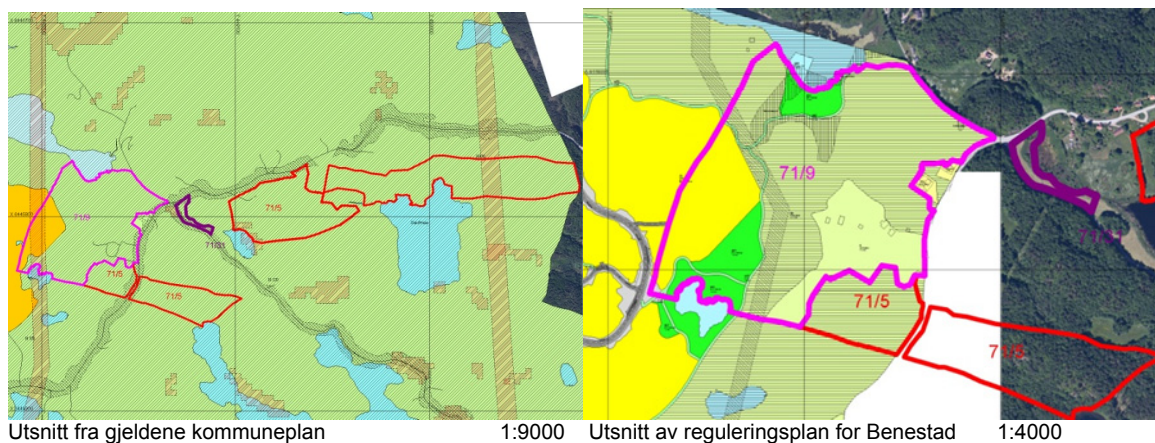
Eiendomsopplysninger;



Eiendommen ligger på Drange i Randesund. I følge gårdskartene består eiendommen av 627 daa, av disse er ca. 48 daa fulldyrka mark, 3 daa innmarksbeite, 529 daa produktiv skog, og 47 daa annet areal.

Tall i dekar	=	III	■	Prod. skog	Annet markslag	Restareal	Sum grunneiendom
71/31/0	4.1	0.0	0.0	0.0	2.5	0.1	6.7
71/9/0	23.3	0.0	0.9	194.8	6.9	1.9	227.8
71/5/0	20.7	0.0	2.0	334.2	35.0	0.6	392.5

Gnr. 71, bnr. 9 er regulert i reguleringsplan for Benestad. 35 daa er regulert til landbruk og 193 daa er regulert til friluftsområder, friområder og bolig. 30 daa av gnr. 71, bnr. 5 er regulert til friluftsområde i samme plan. Resten av eiendommen 370 daa er uregulert og i gjeldene kommuneplan avsatt som LNF- område med hensynssone friluftsliv.



Bygningsmassen på eiendommen består av våningshus, kårbolig, uthus og 2 garasjer på 71/9 samt bolig, uthus og 2 garasjer på 71/5. Byggingene som står på 71/5 er i meget dårlig forfatning. Det drives gras- og vedproduksjon på eiendommen.

Torstein Drange fikk konsesjon for erverv av gnr. 71, bnr. 5, 07.12.2005. Konsesjon ble gitt på vilkår av at eiendommen skulle legges til T. Dranges bruk 71/9 og drives sammen med dette som en driftsenhet.

Det søkes om fradeling av de to teigene (300 daa) som ligger ved Sandvann.

Saksbehandling

Lovgrunnlaget;

Jordloven av 12. mai 1995

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

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

I jordloven gis et generelt forbud mot deling av jord som er benyttet til, eller som kan bli benyttet til jord- eller skogbruk.

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

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12 og § 53.

Vurdering

Jordlovens § 12 gjelder for de områdene av eiendommen som er regulert til landbruk i Benestadplanen og for de områdene som er avsatt som LNF-områder i gjeldende kommuneplan.

Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsmessiginteresse vil falle utenfor. Deling av eiendom som ledd i et generasjonsskifte regnes som personlig og privat interesse. Dersom en fradeling fører til bruksrasjonalisering kan dette oppfylle kravet til samfunnsinteresser. Normalt vil en god bruksrasjonalisering si at hele landbrukseiendommen med unntak av bebyggelsen med avgrenset tomt blir fradelt og nyttet som tilleggsjord til aktive bruk. Omsøkte fradeling er ikke en bruksrasjonalisering og representerer etter dette ikke samfunnsinteresser av stor vekt.

Formålet med delingsforbudet i jordloven er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Det sentrale er fradelings konsekvenser for eiendommens drift i fremtiden. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi. Det er søkt om fradeling av 22 daa dyrka mark og 253 daa produktiv skog. Å fradele store produktive arealer vil redusere eiendommens avkastningsevne og ikke være i samsvar med jordlovens § 12. En slik fradeling vil stå i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12 og § 53. Miljøplanene laget av Agder-Telemark skogeierforening i 2003 for de aktuelle gnr/bnr. viser flere miljøfigurer; 17 hule lauvtrær og et netto miljøareal på 22 daa. I naturbasen ligger deler av 71/5 i utkanten av omr. 10666 Eidsvann/Rørvann, et område men høy verneverdi som del av et relativt urørt vassdrag i Kristiansand. I Askeladden, riksantikvarens database for kulturminner, er det ingen registreringer for omsøkte område. Prinsippene i loven vurderes ivaretatt.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens § 12 finner en ikke å kunne samtykke til fradeling av 300 daa fra driftsenheten 71/9 som omsøkt.