

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 04-09-2014

Møtedato Torsdag d. 04. september 2014 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.08.2014.....	3
Vågsbygd kollektivterminal. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	5
Støodden - detaljregulering - klagebehandling.....	18
Vraget – detaljregulering – offentlig ettersyn.....	27
Gangdalsveien 22 - 18/124 - søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig - klage på avslag...	40
Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende fradelin	47
Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling.....	56
Paulen - 2/476 - Behandling av søknad om dispensasjon vedrørende bruksendring av sjøbod.....	65
Geiderøya - 2/562 - Behandling av søknad om dispensasjon for kombinert bruk av sjøbod.....	73
Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040.....	80
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 04.09.2014.....	87

Sak 156/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.08.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.08.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-52
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.08.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 21.08.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 157/14: Vågsbygd kollektivterminal. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 24092014, Sak 142/14, Vågsbygd kollektivterminal. Detaljregulering. Sluttbehandling

1 Plankart 18.08.2014.pdf

2 Bestemmelser 18.08.2014.docx

3 Planbeskrivelse 18.09.2013.pdf

4 Illustrasjonsplan 18.09.2013.pdf

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse 17.09.2013.pdf

6 GAF 16.10.2013.pdf

6 GAF illustrasjon 16.10.2013.pdf

7 Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken 10.10.2013.pdf

Arkivsak-dok. 201203410-32
Saksbehandler Sigbjørn Hessaa

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
04.09.2014
24.09.2014

Vågsbygd kollektivterminal. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

Planområdet er på 11,7 daa og ligger i Vågsbygd senterområde. Planforslaget fremmes av Statens vegvesen på vegne av Vest-Agder fylkeskommune. Formålet er kollektivterminal langs Kirsten Flagstads vei, samt utvidelse og oppgradering av viktige gangforbindelser mellom busslommene og Vågsbygd barneskole, videregående skole, idrettshallen, Vågsbygd senter og boligområder. Hvilebu for bussjåfører er planlagt sørvest i området. Ved å opprettholde bussholdeplassen rett overfor Vågsbygd senter blir det en venteplass for buss utover holdeplassene. Langs Kirsten Flagstads vei er det i dag busstopp for vestgående busstrafikk.

Det har vært diskusjon i administrasjonen om å ta med parkeringsplassen ved Vågsbygd videregående skole og idrettshallen og trafiksikker gangforbindelse over parkeringsplassen i planforslaget. Ingeniørvesenet vurderer at utbedret gang- og sykkelveg over parkeringsplassen er nødvendig for å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende til og fra kollektivterminalens busslommer på nordsiden av Kirsten Flagstads vei. Kristiansand Eiendom vurderer at en etablering av gang- og sykkelveg over dagens parkeringsarealer som vist, vil begrense muligheten for fremtidig utnyttelse av dette strategisk viktige arealet midt i Vågsbygd til byggeformål. Det er imidlertid enighet om at utbedret gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplassen er viktig for trafiksikkerheten.

En eventuell framtidig bruk av hele eller deler av parkeringsplassen til byggeformål må på vanlig måte avklares gjennom en detaljregulering. En slik eventuell framtidig planprosess har Vågsbygd videregående skole, idrettshall, kollektivterminal med utbedret gang- og sykkelforbindelse til gangbro over Kirsten Flagstads vei og parkeringsplasser til videregående skole og idrettshall som ramme. I denne omgang er det riktig å få på plass en kollektivterminal som er tilpasset dagens situasjon og dagens tjenestetilbud og funksjoner. Teknisk direktør anbefaler planen vedtatt.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vågsbygd kollektivterminal sist datert 18.08.2014, med bestemmelser sist datert 18.08.2014.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

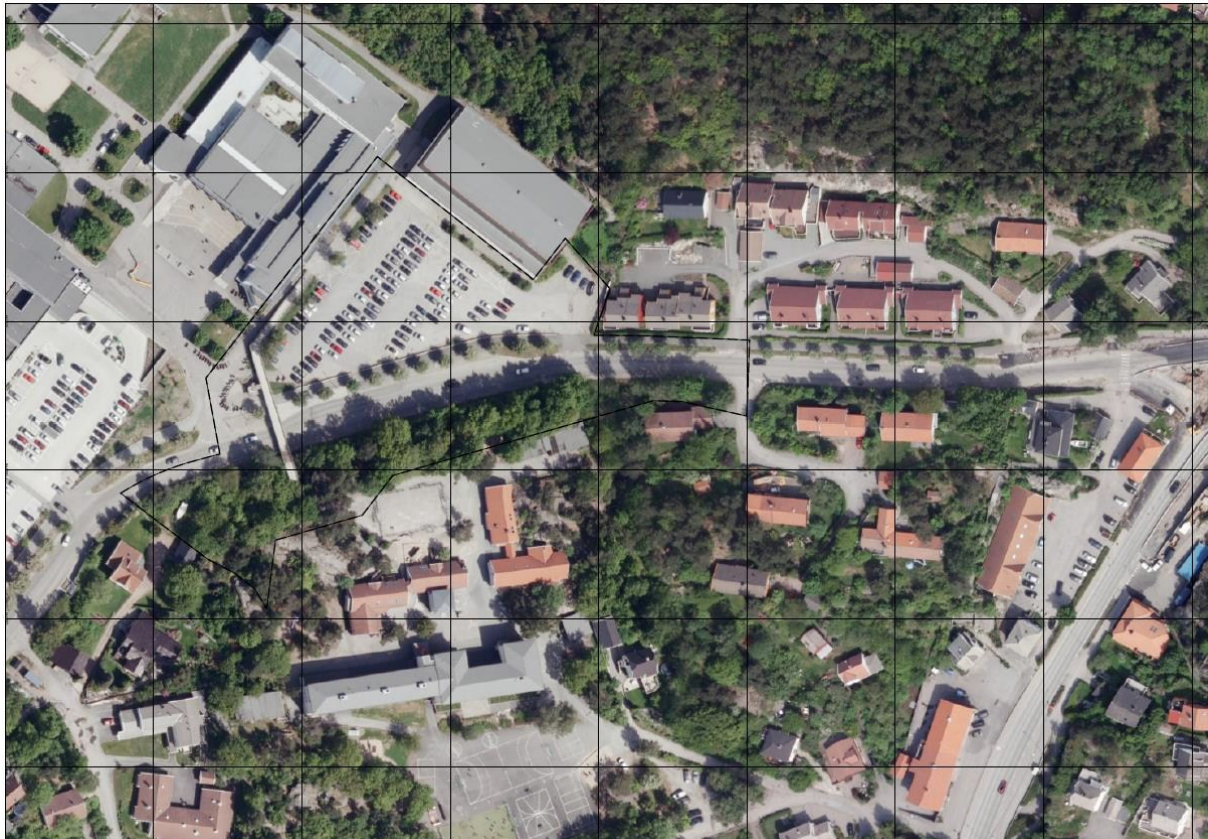
Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 18.08.2014
2. Bestemmelser, sist datert 18.08.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 18.09.2013
4. Illustrasjonsplan, sist datert 22.11.2012
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 17.09.2013
6. GAF, sist datert 16.10.2013
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

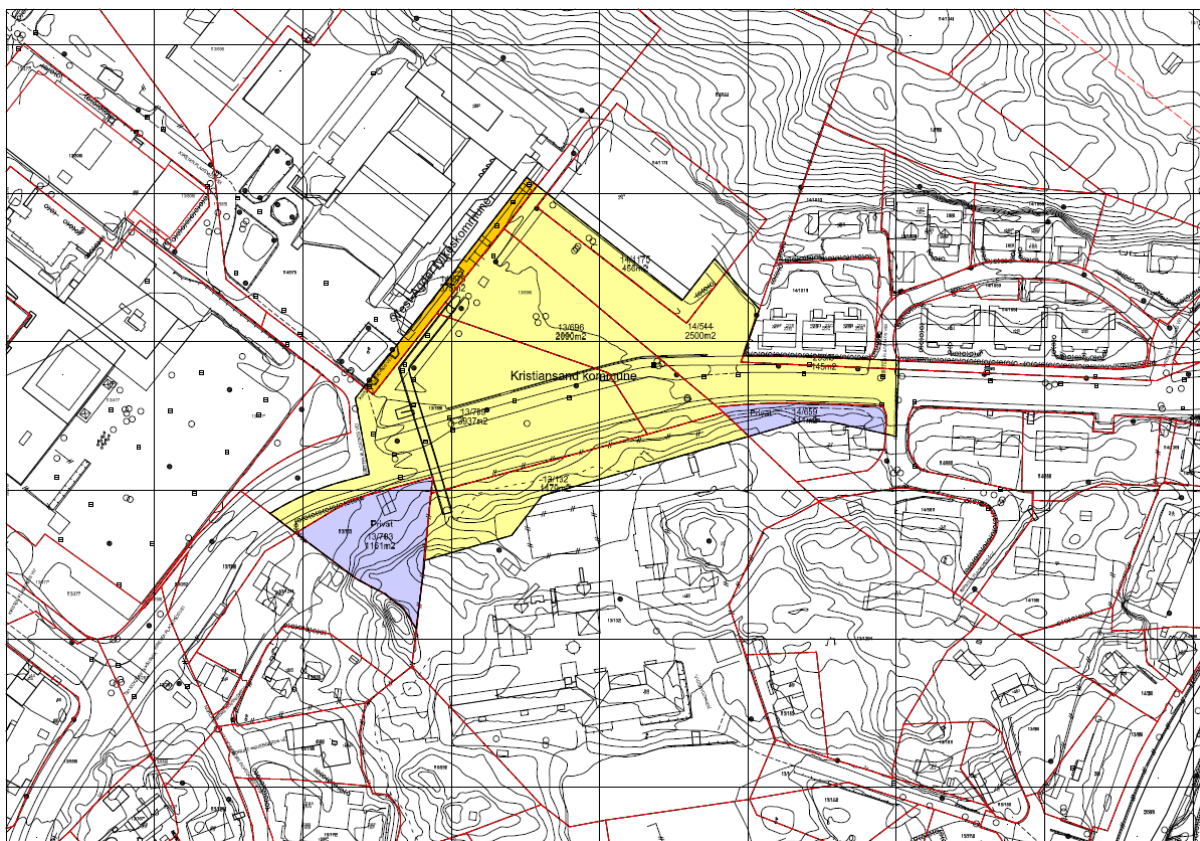
BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Statens vegvesen på vegne av Vest-Agder fylkeskommune og bistand fra Asplan Viak til plandokumenter og tegningsmateriell. Kollektivgruppen ATP er styringsgruppe for prosjektet. Formålet er kollektivterminal langs Kirsten Flagstads vei, utvidelse og oppgradering av viktige gangforbindelser i området, hvilebu for bussjåfører og regulering/venteplass for buss. Kollektivterminalen er en av fire nye kollektivterminaler i Kristiansand. De øvrige er Kvadraturen, Rona og Sørlandssenteret.

Dagens situasjon



Planområdet er på 12,5 dekar, og ligger i Vågsbygd senterområde.



Oversikt over grunneierforhold

Arealene på sørsiden av Kirsten Flagstads vei eies delvis av kommunen og private. På gnr. 13/703 vest i planområdet står det en garasje. Den har utkjøring rett til Kirsten Flagstads vei, og eiendommen har i tillegg annen utkjøring. Hele eiendommen på 1,16 dekar forutsettes innløst. Av boligeiendommen Kirsten Flagstads vei 27 berøres 410 m², og 130 m² av dette forutsettes innløst. Arealet er regulert til i reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6. Alle vei- og parkeringsarealene på nordsiden av Kirsten Flagstads vei er kommunale, mens atkomstarealene rett foran Vågsbygd videregående skole er fylkeskommunalt eid.

Planens innhold

Formålene er bebyggelse og anlegg med undervisning, samferdselsanlegg med kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, gangvei/gangareal, parkeringsplass og kollektivholdeplass. Langs Kirsten Flagstads vei er det i dag busstopp for vestgående busstrafikk. Det er gang- og sykkelvei på nordsiden av Kirsten Flagstads vei og gangbro over veien. Statens vegvesen har undersøkt tre alternativ for utforming av kollektivterminalen. Alternativ 1 er valgt og bearbeidet videre, se planbeskrivelsens kapittel 3.

Det skal anlegges to 110 meter lange langsgående busslommer, midtrabatt med ledegjerde og tilslutningsramper mot eksisterende gangbru. Kobling mot gangbru ved Vågsbygd videregående skole skal strammes opp med et definert gangareal gjennom parkeringsplassen, og det blir noen færre parkeringsplasser. Det er avsatt areal i sørvest til hvilebu for bussjåfører. Det er ikke funnet areal innenfor planområdet til regulering/venteplass for busser, men ved å opprettholde holdeplassen overfor Vågsbygd senter blir det en venteplass nær planlagt hvilebu. Sykkelparkering skal løses ved idrettshall og videregående skole.

Frisiktsoner

Frisiktsonen ved avkjørselen til parkeringsplassen berører eiendommen Kirsten Flagstads vei 22 F, og 22 A berøres også av frisiktzone.

Bebyggelse og anlegg

Leskur skal bygges ved busslommene.

Hvilebu for bussjåfører er planlagt i område for tekniske byggkonstruksjoner, felt St1.

Vei

Veistandarden reguleres som samlevei S2 etter kommunens veinormal med kjørefelt på 3,5 meter, og busslommer med 3 meter bredde. Repos mot nord uten fortau er planlagt med 2,75 meters bredde, og 4,1 meter inkludert fortau mot nord. Natursteinsmur i sittehøyde er planlagt som overgang mellom repos og skråning. Ny rampe til skoleområdet/gangbru på sørsiden etableres som gang- sykkelvei med asfaltbredde 3 meter og stigning på under 7 %.

Trafikksikkerhet

I forbindelse med planarbeidet som pågår for nærmiljøparken er det registrert 170 barn som krysser Kirsten Flagstads vei over gangbrua til Vågsbygd barneskole morgen og ettermiddag. De myke trafikantene som skal til og fra boligområder, idrettshall og Vågsbygd videregående skole kommer i tillegg. Det reguleres inn 1 meter bred midtrabatt med ledegjerde i området mellom busslommene. Parkeringsplassen har i dag blandet trafikk av gående, syklende og biler. Gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplassen skal etableres for å lede gående og syklende til og fra busslommen på nordsiden av Kirsten Flagstads vei.

Universell utforming

I sør legges det inn en rampe med stigning på maksimum 7,5 % for gående og syklende mellom bussholdeplassen og skoleområdet til Vågsbygd skole. Busstoppene skal opparbeides med taktil merking av repos.

Teknisk infrastruktur

Regulert løsning medfører en justering av arealbruken, og oppgradering av overflater samt noe inngrep i skråningen i sør mot Vågsbygd skole.

Grønnstruktur

Eksisterende trerekke mellom Kirsten Flagstads vei og gang- og sykkelveg vurderes i utomhusplanen. Det er ønsket en mest mulig praktisk tilnærming for at fotgjengertrafikk ved av- og påstigning ved bussholdeplassen skal skje på en best mulig måte.

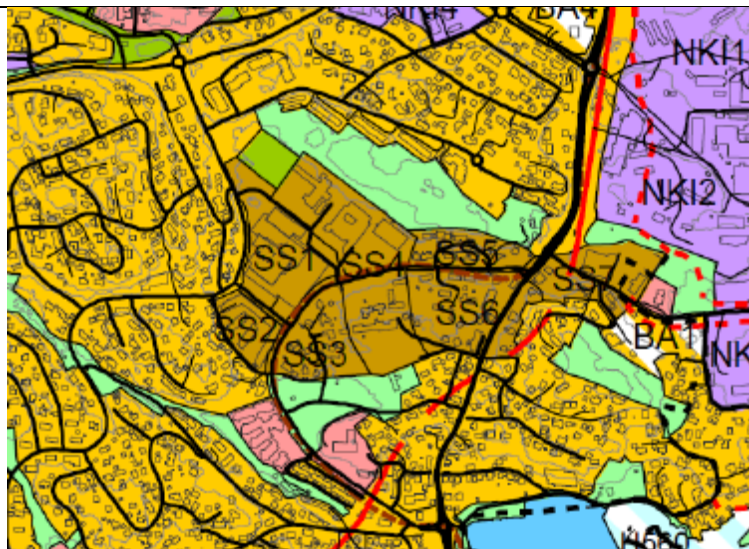
Trærne i skråningen mot sør er registrert og tatt hensyn til ved utformingen av tiltaket. Dette området legges under hensynsone *Bevaring Naturmiljø* hvor kommunen v/ Parkvesenet skal gjøre vurderinger på stedet om det av sikkerhetsmessige grunner eller pga. skadeomfang må felles trær. Inngrep i skråningen er forsøkt minimert med natursteinsmur langs busslommen og rampen i sør, og nytt terreng skrånes inn mot naturlig terreng.

For turveier, se grønnstrukturutredningen.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge – Skoleveien for dem som skal krysse Kirsten Flagstads vei vurderes ivaretatt med gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplassen sikret i rekkefølgebestemmelsene.



Kommuneplanen

Planområdet ligger innenfor areal avsatt til sentrumsformål, § 12 c i bestemmelsene:

«Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur herunder grønnstruktur og arealer for lek. (...) Det skal etableres kollektivterminaler ved Vågsbygd senter og Rona senter.»



Reguleringsplaner

Vågsbygd senter vedtatt 1964, planid. 40, har med Vågsbygd videregående skole og parkeringsplassen.

Vågsbygd senter, idrettshall vedtatt 1973, planid. 247.

Kirsten Flagstads vei vedtatt 1981, planid. 397. SS6,

Vågsbygd senterområde vedtatt 2008, planid. 1107.

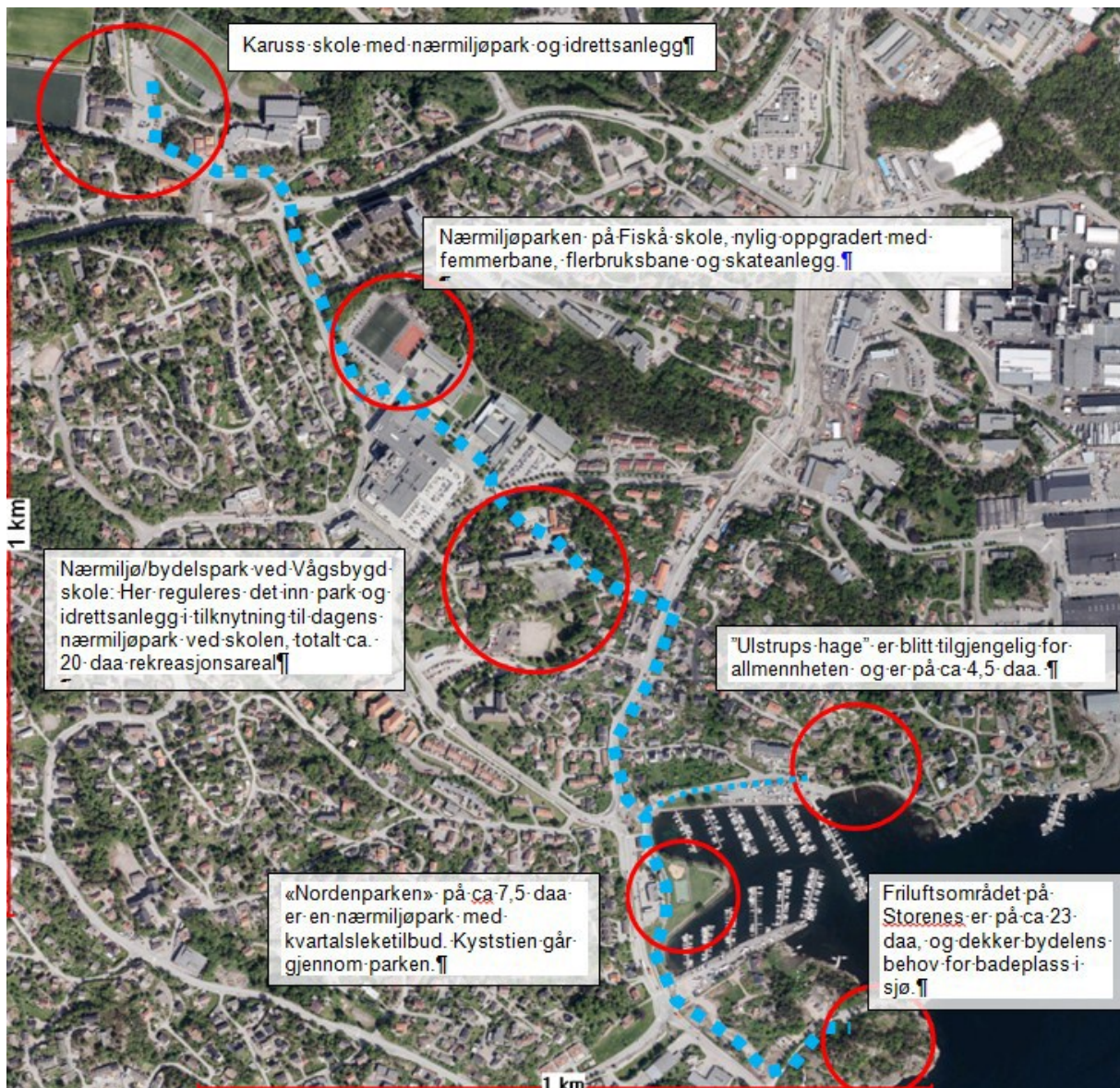
Detaljregulering for Vågsbygd nærmiljøpark er under utarbeiding.



Grøntstrukturutredningen

Den viser flere gang- og sykkelforbindelser gjennom og i nærheten av planområdet.

Gangbrua over Kirsten Flagstads vei er en del av sammenhengende turvei mellom marka, boligområder, barnehager og skoler i Midtre Vågsbygd og jaktodden/Auglandsbukta.



Rekreasjon og idrett i sentrale Vågsbygd – med trygge ferdselslinjer for myke trafikanter

Tidligere saksgang

Byutviklingsstyrets fattet følgende vedtak i møte 10.10.2013 SAK 195/13:

Vedtak:

1. Detaljregulering for Vågsbygd kollektivterminal datert 18.09.2013 med tilhørende bestemmelser datert 18.09.2013 legges ut til offentlig ettersyn. (Enst)
2. Før planen legges ut på høring, skal det utarbeides GAF for planen. Det bes spesielt om at det vurderes å gjøre p-plass mer grønn med permeable flater.
3. 10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-biler.

(6/3)

Beskrivelse av hvordan vedtakspunktene er blitt fulgt opp i saken

Etter at saken lå ute på høring er vedtakspunkt 2 etterfulgt i planen ved at GAF ble utredet av Asplan Viak as, dokumentet er vedlagt. Krav til grønn arealfaktor ble tatt inn i bestemmelsene.

Vedtaks punkt 3 er etterfulgt i planen ved at det i § 2.7 *Parkering* stilles krav til at 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.10.2013 – 22.11.2013. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Fiskå skole ved rektor Oddvar Vik, e-post datert 04.11.2013.

Det presiseres at skolen har 15 parkeringsplasser ved Vågsbygd skole. Plassene eies av Kristiansand Eiendom, og ble gitt til skolen da idrettsanlegget ble bygd. Kommunen overtok 15 av skolens plasser til bruk for kommunale instanser med kontor i Vågsbygd senter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Dette gjelder gjennomgang av planen, og må avklares mellom Kristiansand Eiendom og Fiskå skole.

Espen Hille på vegne av Vågsbygd svømmeklubb, e-post datert 13.11.2013

Ønsker plassering av ny svømmehall på parkeringsplassen ved idrettshallen og Vågsbygd videregående skole.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Planforslaget legger til rette for kollektivterminal. Dersom en seinere utredning av tomtealternativ for svømmehall i Vågsbygd konkluderer med at den skal være på parkeringsplassen for videregående, idrettshallen og Fiskå skole vurderes det å være behov for egen detaljregulering.

Sameiet Nordre Hovedgårds vei 22, brev datert 04.12.2013 gnr/bnr 13/703, 13/1249 og 13/635 (opprinnelig én eiendom).

Sameiet ønsker levegg/støyskjerm mot rampeområde/hvilebu som fortsetter ut til veien og bort til nåværende støyskjerm. Dette vil begrense lyd og innsyn fra hvilebu/rampe. De ønsker at leveggen beplantes på innsiden.

Sameiet ønsker ny sti/utgang mot vei ved å legge den om ytterst slik at det blir en felles liten adkomst ut til fortau fra deres side, eventuelt med port/utgang til hvilebuområdet.

Del av gnr. 13/703 ønskes ikke regulert til undervisningsformål, men at grensen settes lenger oppe på høyden mot skolen. Forstår det slik at det som tas av skolens område mot Kirsten Flagstads vei av hinderløype m.m. skal kompenseres med dette området. Sameiet er skeptisk til å ha skolebarn så nær høyt fjell og garasje i ytterkant av skolens base der det vil være liten kontroll med barna.

Noe av anlegg- og riggområde er lagt på gnr/bnr 13/703 ned mot garasjen. Sameiet ønsker å vite konkret hva det innebærer av lagring/bruk av maskiner, hva som sikres med gjerder osv. i forhold til om det vil være greit for deres leieboere å bo der i anleggsperioden for eksempel.

Sameiet ønsker et område med seljetrær og frukttrær bevart. Vurderer at det er avgjørende hva som blir gjort på nabotomten i forhold til om deres tomt får noen verdi i framtida.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Følgende rekkefølgebestemmelse er lagt til: «Før hvilebu i felt i felt St1 kan tas i bruk skal det være oppført støyskjerm / levegg på eiendom 13/1249 langs grense mot St1.»

Det vil være grunneiers ansvar å stå for videre vedlikehold og beplantning ved leveggen.

Del av gnr.13/703 reguleres til undervisningsformål, men det planlegges ingen tiltak i dette området.

Anleggs- og riggområdet er tatt ut av planområdet da arbeidet med etablering av kollektivterminalen løses på eget område.

Det er lagt inn bevaringssone – naturmiljø i deler av planområdet. Her skal kommunen v/ Parkvesenet vurdere på stedet hvilke trær som skal bevares.

Heidi Andersen og Ole Bjørn Hedstrøm, brev datert 05.12.2013.

Eier av Kirsten Flagstads vei 22 E. De mener at trafikken som er der i dag ikke er noe problem for dem. De har ikke noe behov for støyskjerming og en støyskjerm vil medføre mye skygge og dermed dårlige kår for hekk og planter. Fra husvegg til gang- og sykkelveg er det 3,8 meter. Der er det hekk og litt plen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Planforslaget anses ikke å forringe støysituasjonen for beboere i området da det ved etablering av ny kollektivterminal er en tilrettelegging som vil få ned biltrafikken. Dermed vil konsekvensen bli mindre biltrafikk og mindre støy. Det kan være aktuelt å se på om man skal senke hastigheten fra 50 km/t til 40 km/t. Dette vil forbedre støysituasjonen ytterligere. Støy er dermed ikke utredet og det er heller ikke planlagt støyskjerm. Statens vegvesen bør vurdere hvordan støysituasjonen for influensområdet blir etter realisering av kollektivterminalen.

Fylkesmannen i Vest-Agder, e-post med vedlegg datert 19.11.2013.

Tilrettelegging for buss er i tråd med nasjonale føringer for økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Det må avklares om det er en støysituasjon som gir behov for støyskjerm ved tomannsboligene i 22 a-f.

Det må sees på frisktlinjene som går inn på 22a,b og f i forhold til støyskjermen.

Deler av planområdet omfatter ytterkanten av Vågsbygd skoles område og er regulert til undervisning. I tillegg er det regulert til anleggsområde. Arealet fungerer i dag som en vegetasjonsbuffer mellom skolen og Kirsten Flagstads vei og Vågsbygd senter. I bestemmelsene til anleggsområdet står det at arealet skal benyttes skånsomt og at eksisterende trær i henhold til byggeplan skal bevares. Det bør vurderes om arealet bør utgå som riggområde for å sikre at vegetasjonen mellom skolen og veien bevares i størst mulig grad.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Planforslaget anses ikke å forringe støysituasjonen for beboere i området da det ved etablering av ny kollektivterminal er en tilrettelegging som vil få ned biltrafikken. Dermed vil konsekvensen bli mindre biltrafikk og mindre støy. Det kan være aktuelt å se på om man skal senke hastigheten fra 50 km/t til 40 km/t. Dette vil forbedre støysituasjonen ytterligere. Støy er dermed ikke utredet og det er heller ikke planlagt støyskjerm. Statens vegvesen bør vurdere hvordan støysituasjonen for influensområdet blir etter realisering av kollektivterminalen.

Anleggs- og riggområdet er tatt ut av planområdet da arbeidet med etablering av kollektivterminalen løses på eget område.

Vest -Agder fylkeskommune, brev datert 21.11.2013.

Mener planforslaget tilrettelegger for en god kollektivbetjening av området.

I planbestemmelsene er det innarbeidet bestemmelser om at 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for elbiler. Videre er det vist til en diskusjon om trafikksikker gangvegforbindelse over en parkeringsplass. I mottatt reguleringsplankart er det ikke vist parkeringsplasser og omtalt gangveg. Det bes om at dette rette opp i planbestemmelser og planbeskrivelse.

Vest-Agder Fylkeskommune er opptatt av hvordan planen følges opp gjennom tekniske planer og byggeplaner, og anmoder kommunen om å bruke ATP-utvalget som referansegruppe i den detaljerte planleggingen.

Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 06.12.2013

Gang- og sykkelvei er regulert over parkeringsplassen for å bedre trafikksikkerheten for barn og unge. Ber kommunen vurdere om antall krysningspunkter kan reduseres for å bedre trafikksikkerheten ytterligere. Planbeskrivelse og bestemmelser omtaler gangforbindelse. De har lagt til grunn at det er en gang- og sykkelvei.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Revidert plankart ble sendt Vest-Agder Fylkeskommune 25.11.2013.

Representanter fra ATP-utvalget har vært informert om saken, men det er ikke kommet noen innspill.

Gang- og sykkelveg og AVG-areal over parkeringsplassen skal fortsette til kanten av parkeringsplassen. Dette vil redusere antall krysninger med én.

Kruse Smith, epost datert 29.11.2013

Forslag til regulering går litt inn på reguleringsplanen Vågsbygd, senterområde SS6 med plan-ID 1107 og eiendommen på Kirsten Flagstads vei 27. Det er foreslått regulert inn en grønn stripe i byggelinjen på Kirsten Flagstads vei 27 som Kruse-Smith Eiendom eier.

Samtidig er det et lite areal på reguleringsplan for SS6, på sydvest siden av Kirsten Flagstads vei 27 som kommunen eier.

Kruse Smith ønsker å bytte areal med kommunen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurdering av merknaden.

Kruse Smith er blitt bedt om å sende en søknad til Kristiansand Eiendom om tilleggsareal/makebytte av area i forbindelse med detaljregulering for Vågsbygd kollektivterminal. Kristiansand Eiendom vil så sende søknaden på høring til parkvesenet og ingeniørvesenet.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Deler av gang- og sykkelvegen o_G1 forlenges slik at den møter enden av parkeringsplassen o_P1. Dette vil redusere gang- og sykkelvegens krysninger med trafikk på parkeringsplassen med én. Grøntarealene over parkeringsplassen for felt o_G1 samles på en side etter innspill fra Parkvesenet.

-Fortau og Annen veggrunn Grøntareal nord for Kirsten Flagstads vei er justert noe. Fortau er blitt 0,25m bredere etter innspill fra Ingeniørvesenet.

- Deler av feltet Tu1 i plankartet datert 18.09.2013 tas ut da det ikke planlegges noen tiltak i dette området. Det gjenstår et lite område regulert til undervisning med feltnavn o_Tu1, heller ikke her planlegges det noen tiltak. Området tas kun med for ikke å avskjære eiendommen som erverves av kommunen.

- Det reguleres inn områder for busskur.

-Arealet regulert til Annen veggrunn grøntarealet sør for Kirsten Flagstads veg blir lagt under hensynssone Bevaring – naturmiljø for å bevare eksisterende trær. Dette vil tas videre i

teknisk plan og i illustrasjonsplan. I tilhørende bestemmelsene for hensynssonen tas det med at kommunen v/ Parkvesenet på stedet skal vurdere hvilke trær som kan fjernes.

-Rekkefølgebestemmelse for støyskjerm på eiendom 13/1249 er lagt inn.

Medvirkning

23.06.2014 det ble avholdt møte med kommunen (parkvesenet, ingeniørvesenet og planavdelingen) og tiltakshaver. Endringer i plankart som nevnt over ble drøftet og avklart her.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har blitt diskutert i samarbeidsgruppa vest. Merknadene fra gruppa er innarbeidet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planens hovedgrep er å legge til rette for en kollektivterminal i Vågsbygd med trafikk sikre gang- og sykkelforbindelser mellom busslommene og Vågsbygd barneskole, videregående skole, idrettshallen, Vågsbygd senter og boligområder. Hvilebu for bussjåfører er planlagt sørvest i området, og ved å opprettholde bussholdeplassen rett overfor Vågsbygd senter blir det en reguleringsplass/venteplass for buss utover holdeplassene.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget - Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Det er en trerekke mellom Kirsten Flagstads vei og gang- og sykkelvei, og den beholdes. Trærne i skråningen mot sør er registrert og tatt hensyn til ved utformingen av tiltaket. Det er relativt store eiketrær og andre arter der. Eiketrærne er ikke så store at de omfattes av forskrift om hule eiker, men vurderes likevel som svært verdifulle. Skogen er så tett at den antas å ha rimelig stor betydning for fuglelivet.

Inngrep i skråningen er forsøkt minimert med natursteinsmur langs busslommen og rampen i sør, å skråne nytt terreng inn mot naturlig terreng.

Det er i bestemmelsene påkrevd at Kommunen v/ Parkvesenet på stedet skal vurdere eventuell fjerning av trær.

§9 Førevar – prinsippet - Konsekvensene av tiltaket er kjent.

§ 10 Samlet belastning – Tilnærmet uendret situasjon etter tiltaket.

§§ 11-12 Kostnader og Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode - Vurderes som uaktuelt i denne saken.

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

Kulturminner

Det er ingen registreringer av kulturminner i planområdet.

Barn og unges interesser

Det er planlagt trafikk sikre gangforbindelser til og fra skoler og idrettshall, og leke- og oppholdsareal ved Vågsbygd skole opprettholdes. Når kollektivterminalen er ferdig opparbeidet kan den delen av annen veigrunn som grenser til skoleområdet brukes som skoleområde i tråd med utomhusplan. Trafikksikkerheten for gang- og sykkeltrafikk er forbedret, og inngrepet i skoleområdet er begrenset.

Universell utforming

Etablering av rampe med stigning maksimum 7 % vurderes å sikre bedre tilgjengelighet til gangbru for kryssing av Kirsten Flagstads vei. Taktill merking av repos på busstoppene vurderes også som positivt for å øke tilgjengeligheten.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke avdekket forhold som krever regulering og iverksetting av tiltak. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for utfyllende beskrivelser av temaene trafiksikkerhet og brannvannsforsyning.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bygging av kollektivterminalen vil skje med belønningsmidler og ikke belastes kommunen. Framtidig drift og vedlikehold må utføres og bekostes av ingeniørvesenet. Årlig merkostnad anslås til kr. 50.000.

Trafiksikkerhet

Det vurderes at midtrabatt mellom busslommene og etablering og markering av gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplassen vil gjøre at færre gående og syklende krysser Kirsten Flagstads vei, hindre kryssing midt på, samt lede eventuell kryssing til enden av busslommene. Etablering og markering av gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplassen vurderes å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende til og fra busslommen på nordsiden av Kirsten Flagstads vei.

Grønnstruktur

Gang- og sykkelforbindelsene og turveier vist i grønnstrukturutredningen vurderes ivaretatt. Hensynssone for bevaring av naturmiljø er lagt over et område Parkvesenet har vurdert som verdifullt. Det skal vurderes på stedet hvilke trær man skal bevare.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Planforslaget legger til rette for en kollektivterminal sentralt i Vågsbygd. Utbedring av gang- og sykkelveg over parkeringsplassen vil minke sannsynligheten for at myke trafikanter utsettes for trafikkulykker, og vurderes som viktig for å oppnå mest mulig trafiksikre gang- og sykkelforbindelser mellom busslommene og Vågsbygd barneskole, videregående skole, idrettshallen, Vågsbygd senter og boliger.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kollektivterminal med utbedret gang- og sykkelforbindelse over parkeringsplass forbundet med Vågsbygd barneskole via gangbro over Kirsten Flagstads vei, Vågsbygd videregående skole, idrettshall og, parkeringsplasser til videregående skole og idrettshall vil være en del av rammen for en eventuell framtidig detaljregulering for å bruke hele eller deler av parkeringsplassen til byggeformål.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planforslaget vedtatt.

Saksbehandler Sigbjørn Hessaa
Dato 18.08.2014

Sak 158/14: Stødden - detaljregulering - klagebehandling

Vedlegg

Klager

Plankart, sist datert 10.04.2014

Kopi av merknader til klager fra tiltakshavers konsulent.

Kopi av saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 79/14.

Bestemmelser, sist datert 10.04.2014

kopi av saksframstilling uten vedlegg, fra bystyrets vedtak av detaljreguleringsplan, sak 79/14

Dato 19. august 2014
Saksnr.: 201209761-165
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Stødden - detaljregulering - klagebehandling

Sammendrag

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Stødden, sak 79/14 i møte den 21.05.2014. I etterkant har det kommet inn fire klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

Randesund bydelsråd

- Planen må trekkes tilbake, da planen har satt til side gjeldende reg.plan, kommuneplanens føringer, regionalt planverk og belønningsmidler fra Staten vedr. redusert bilbruk for å tilrettelegge for National Oilwell Varco (NOV) sitt behov for et felles administrasjonsbygg. I etterkant har NOV skrinlagt seg fra planen og det er urimelig at tiltakshaver er gitt tillatelse til utbygging på en premiss som ikke lenger er gjeldende.
- Saksbehandlingen har fra første dag vært preget av at beslutningen om utbygging var fattet. Det er klagers klare overbevisning at både kommunens politiske ledelse og administrasjon har gitt klare signaler om at denne saken skal gjennomføres – uansett konsekvenser. Det er klagers klare oppfatning at man i denne saken har kjørt et strikt regime for at saken skulle bli vedtatt uten forsinkelser. Det er oppfatning at de demokratiske spilleregler har vært tilsidesatt for å tilfredsstille tiltakshaver og leietakers behov uten at man i tilstrekkelig grad har kvalitetssikret konsekvensutredningen som har fulgt plansaken. Det pekes også på at kommunens politiske og administrative ledelse ved et flertall anledninger har deltatt på tilstelninger av offisiell og privat karakter med NOV. Klager finner denne form for uformell saksbehandling sterkt urovekkende.

Grunneiere av Gnr. 55, bnr. 1,2 og 13 innenfor planområdet

- Hovedinntrykket er at kommunens opplegg for saksbehandling har blitt ubalansert i forhold til øvrige innbyggere i så stor grad at dette anmodes vurdert i forhold til lovverk og retningslinjer.
- Ulikbehandling i forhold til nye eiere av N1 ved en rekke særbestemmelser må vurderes opp mot fratagelse av eiers rettigheter for N2.
- Konsekvent unnlattelse av å forhåndsinformere/gi lovens medvirkningsmuligheter og forutsigbarhet til de nærmeste naboer på forhold omkring nye innstrammings tiltak vedr. veiforbindelse/brygger/strandsonen.
- Politikere i kommunen og fylkets SAM – utvalg har mottatt feil type saksfakta i avgjørende faser som loven og god behandlingsskikk forutsetter.

- Feil tolkning av en setning i kommuneplanen ga en misvisende situasjonsbeskrivelse, som er hovedbegrunnelsen for å iverksette en omfattende og ressurskrevende planprosess.
- Det er gitt feil informasjon om antall parkeringsplasser som er hjemlet i planforslaget, som skapte mye diskusjon gjennom prosessen.
- Det påpekes at SAM – utvalget må godkjenne på nytt om reguleringsplanen for Stødden også gjelder enhver annen bedrift som måtte inngå leieavtale med Stødden utvikling as, da saksdokumentene inneholder informasjon om at Vest Agder fylkeskommune bygget sin tilslutning til Stødden planen på at det KUN var bedriften NOV som det ble regulert for.

Beboere i Sømsveien 191, 193, 195, 203, 205 og 207

- Planen har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til nærmeste naboer med hensyn på trafikkavvikling, trafiksikkerhet og støy til naboer.

Beboer i Sømsveien 262

- Klager mener det er uholdbart å bli utsatt for en prosess hvor deres hus skal innløses av tiltakshaver, men de er helt overlatt til andre når dette skal skje. De påpeker en uforutsigbar prosess som for de er uholdbar.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering:

- *Reg.planen for Stødden er gjeldende innenfor de rammer som er vedtatt i plankart og bestemmelser for området, og planen bestemmer ikke privatrettslige forhold om hvem som skal være leietaker. Planen har fulgt planprogrammet med konsekvensutredning og har gjennomført de lovpålagte demokratiske prosessene i plan – og bygningsloven. Trafikkavvikling, trafiksikkerheten og forholdet til naboer har vært nøye vurdert med engasjement fra naboer og velforening. Statens Vegvesen har vært mye involvert i løsninger som har vært presentert.*
- *Avveining av de løsninger som er blitt bestemt i planen er begrunnet utfra en helhet hvor området er tiltenkt for næring. Det er en dårlig kombinasjon å regulere inn boliger sammen med næring, og dette har vært avvist. Forholdet til kommuneplanens føring med en småbåthavn i nærheten av planområdet er vurdert og hensyntatt med arealformål i sjø til friluftsområde.*
- *Planen er konsekvensutredet etter krav i planprogrammet, og det er et omfattende materiale som ligger til grunn for behandling av planen. Det er ikke holdt tilbake opplysninger, og de fakta som er presentert skal være korrekte for de politikere som skal fatte den rette avgjørelsen.*
- *Innløsning av hus innenfor planområdet er en privatrettslig sak som er overlatt til tiltakshaver å gjennomføre i henhold til planens bestemmelser. Innløsning av huset er avhengig av når tiltakshaver vil gjennomføre tiltak på området.*

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse

Forslag til vedtak

[Klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Stødden tas ikke til følge.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

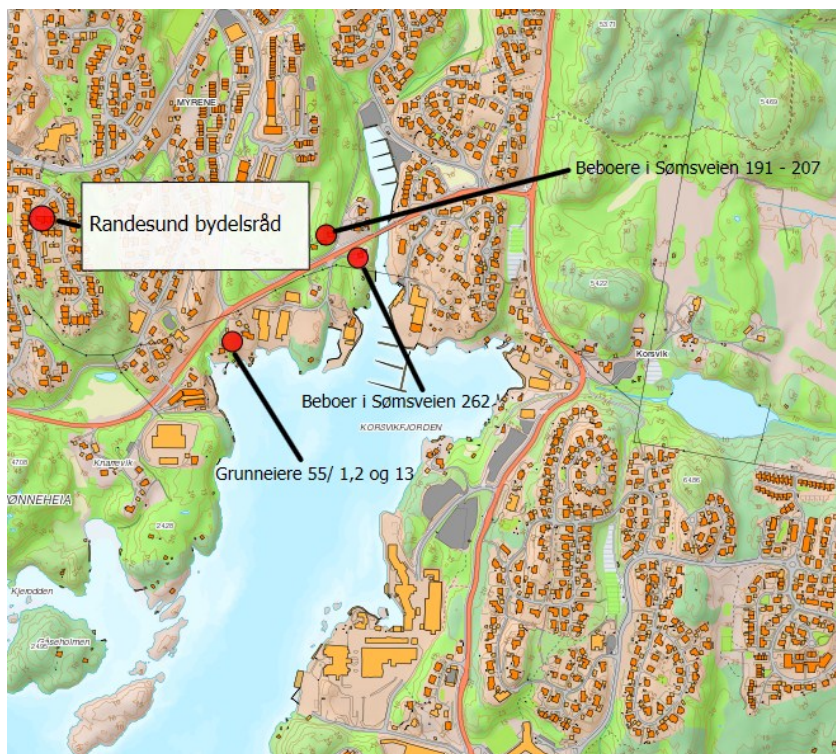
Trykte vedlegg:

1. Klager
2. Kopi av merknader til klager fra tiltakshavers konsulent, datert 08.08.2014.
3. Plankart, sist datert 10.04.2014.
4. Bestemmelser, sist datert 10.04.2014.
5. Kopi av saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 79/14.
6. Kopi av saksfremstilling uten vedlegg, fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 79/14.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Stødden, sak 79/14 i møte den 21.05.2014. I etterkant har det kommet inn fire klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Randesund bydelsråd i brev datert 20.06.2014
- Beboere i Sømsveien 191, 193, 195, 203, 205 og 207 i e-post datert 22.07.2014.
- Beboere i Sømsveien 262, i brev datert 16.06.2014
- Grunneiere av 55, 1, 2 og 13, i mail datert 27.07.2014.



Kart som viser hvor klagerne holder til.

Forslagsstiller har kommentert klagen i brev datert 08.08.2014, hvor det anbefales at de innkomne klagen ikke tas til følge.

Klagen

Klagen omhandler følgende forhold:

Randesund bydelsråd

Planen må trekkes tilbake, da planen har satt til side gjeldende reg.plan, kommuneplanens føringer, regionalt planverk og belønningsmidler fra Staten vedr. redusert bilbruk for å tilrettelegge for National Oilwell Varco (NOV) sitt behov for et felles administrasjonsbygg. I etterkant har NOV skrinlagt seg fra planen og det er urimelig at tiltakshaver er gitt tillatelse til utbygging på en premiss som ikke lenger er gjeldende.

Saksbehandlingen har fra første dag vært preget av at beslutningen om utbygging var fattet. Det er klagers klare overbevisning at både kommunens politiske ledelse og administrasjon har gitt klare signaler om at denne saken skal gjennomføres – uansett konsekvenser. Det er klagers klare oppfatning at man i denne saken har kjørt et strikt regime for at saken skulle bli vedtatt uten forsinkelser. Det er oppfatning at de demokratiske spilleregler har vært tilsidesatt for å tilfredsstille tiltakshaver og leietakers behov uten at man i tilstrekkelig grad har kvalitetssikret konsekvensutredningen som har fulgt plansaken. De pekes også på at kommunens politiske og administrative ledelse ved et flertall anledninger har deltatt på tilstelninger av offisiell og privat karakter med NOV. Klager finner denne form for uformell saksbehandling sterkt urovekkende.

Det pekes også på at det er vist sterkt engasjement fra Teknisk direktør med møter med Vest - Agder Fylkeskommune for å unngå innsigelse. Det er tydelig at man har tilstrebet en saksbehandling til fordel for tiltakshaver. Det er ikke anledning til å binde kommunestyret endelige vedtakskompetanse ved å inngå forpliktende forhåndsavtaler med utbygger.

Det pekes på feil i konsekvensutredningene for bl.a. undersøkelser av miljøtilstanden i Korsvikfjorden og de trafikkanalysene som er gjennomført.

Grunneiere av Gnr. 55, bnr. 1,2 og 13 innenfor planområdet, på N2

Klager er grunneiere innenfor N2 i planområdet.

Det anses påvist at den måten saksbehandlingen har blitt gjennomført på i alt for stor grad har båret preg av at en rekke lovbestemte hensyn er blitt tilsidesatt. Hovedinntrykket er at kommunens opplegg for saksbehandling har blitt ubalansert i forhold til øvrige innbyggere – i så stor grad at dette anmodes vurdert i forhold til lovverk og retningslinjer.

Ulik behandling i forhold til eiere av N1 ved en rekke særbestemmelser, vedr. veirett, ulike utbyggingsbestemmelser og fratagelse av eiers rettigheter til å opprettholde anvendelse og utvikling av brygger og strandarealer.

Konsekvent unnlattelse av å forhåndsinformere/gi lovens medvirkningsmulighet og forutsigbarhet til «særlig berørte» naboer hver gang et nytt innstrammingsstiltak vedr. veiforbindelse/brygger/strandsonen ble utsendt skriftlig fra Multiconsult eller kommunen.

Klager mener BUS – utvalget fra og med den første behandlingen i april 2013 ikke mottok fyllestgjørende saksinformasjon, og at heller ikke kommunen ved senere behandlinger har sørget for å fremskaffe, tilstrekkelig og kvalitetssikret faktagrunnlag. Klagers oppfatning er at det i denne saken i alt for stor grad har blitt anvendt dokumenter og argumentasjon fra utbyggerne som ikke har blitt tilstrekkelig kvalitetssikret før politikernes behandling. Eksempler peker på gjeldende reg.plan som er referert til feil, samt påstander om eksisterende gang – sykkelvei langs Sømsveien.

Klager påpeker urimeligheten med at deres eiendommer ikke er hensyntatt med fremtidig muligheter for næringsvirksomhet slik det blir praktisert i dag, mens det for N1 området er gitt dispensasjoner/avvik ved regulering til kontorvirksomhet/høybygg med støy og miljøforurensning.

Klager påpeker at det ikke er hjemmel for at Støddenplanen kan godkjennes, fordi den kun hensyntar skreddersyng for en enkelt bedrift – som til overmål kun var en mulig leietager.

Utvelgelse av en setning i kommuneplanen «tilrettelegging for hjørnesteinsbedrifter» anses kun relevant hvis det ikke fantes alternative arealer som kunne sikre samlokalisering av NOV. Klager anmoder å få vurdert om denne fremstilling i sakspresentasjonen fra kommunen ga en misvisende situasjonsbeskrivelse.

Klager anmerker informasjonssvikt med at det ikke er korrigert for rett antall parkeringsplasser i saksbehandlingen og på folkemøter.

Klager påpeker at Vest – Agder fylkeskommune bygget sin tilslutning til Stødden planen på at det kun var bedriften NOV som det ble regulert for. Det må avklares med fylkeskommunen

om kommunen har dekning for å anse at SAM – vedtaket godkjenner denne reguleringsplanen også for enhver annen bedrift.

Klager påpeker at det er feil å regulere arealet i sjø utenfor deres eiendom for en fremtidig småbåthavn som er avsatt i kommuneplanen. Dette påpekes som en fordel for de som har presentert Stødden planen, mens eiere innenfor N2 blir skadelidende.

I vedlegg til klagen er det pekt på eksempler på at kommunen ikke syntes å ivareta innbyggerne på lik måte.

- Naturområde på N2, det er ikke rimelig at område til 55/1 reguleres til naturområde NA1. Grunneier har ikke blitt forhåndsinformert om/kontaktet/tilbudt kompensasjon for dette. Det er ikke besvart fra kommunen hvorfor det er regulert til Naturområde.
- Friluftsområde i sjø må fjernes fra plankartet utenfor N2. Kommunen har svart på dette med begrunnelse at det skal hensynta en fremtidig småbåthavn som er regulert i kommuneplanen. Det finnes ikke endelig plasseringsvedtak om at den planlagte privateide småbåthavna skal flyttes fra Stødden og blokkere for naboers kombinerte utnyttelse. Det kreves at planformålet friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone fjernes utenfor klagers eiendommer.
- Det påpekes at et illustrasjonsbilde som viser fremtidig bebyggelse på naboeiendom er misvisende og kamouflerer reel avstand. Dette er ikke besvart av kommunen. Det påpekes at det i siste planversjon er bygget flyttet nærmere klagers eiendom fordi kommunen har tilgodesett utbygger på N1.
- Det påpekes hvorfor det er forskjell i utnyttelsen for N1 og N2, og ber om en begrunnelse for dette. Kommunen har svart på dette med at området N2 har en annen beliggenhet og at størrelsen på N2 er mindre. Klager påklager denne begrunnelsen med så generelle vendinger, og krever en mer konkret begrunnelse.
- Klager påklager at de ikke ble informert om delingen av N1 og N2, og de konsekvensene dette har fått med stadig nye ulike særbestemmelser og svakere rettigheter for N2.

Beboere i Sømsveien 191, 193, 195, 203, 205 og 207, nord for planområdet i e –post datert 22.06.2014

Naboer på nordsiden av Sømsveien har sammen levert en klage pr. epost hvor de opprettholder klagen og anker saken videre til fylkesmannen. I vedlegget til eposten er merknaden som ble levert i forbindelse med begrenset høring av detaljreguleringen for Stødde. Denne merknaden er lagt ved som en klage. Under er kopi av oppsummering av denne merknaden som ligger også i saksframlegget til sluttbehandling:

«Beboere av Sømsveien 191, 193, 195, 203, 205, og 207 (nord for planområdet), brev fra adv. Pettersen Vestbakke & Co, datert 30.03.2014, i forbindelse med begrenset høring. Det stilles spørsmål til hvilke analyser og vurderinger som har ledet til den positive innstillingen til endring av opprinnelig plan. Det er sjeldent at rundkjøring byr på merbelastning for kollektivtrafikken, og det er vanskelig å se dette i denne saken. Imidlertid vil en rundkjøring bedre den generelle fremkommeligheten på strekningen. Dette kommer naturlig vis også kollektivtrafikken til gode. Det hevdes at man kan styre trafikken bedre mot Dvergsnesveien, men det sies ikke noe om hvordan trafikken vil bli til Stødden. Det sies ikke noe om en ny trafikkanalyse som følge av foreslåtte tiltak. Det forventes trafikkaos med et T – kryss, hvor kø vil oppstå når man skal krysse Sømsveien fra øst, og det er krysning av myke trafikanter i plan, og ikke i undergang som tidligere. Gevinsten man oppnår for kollektivtrafikken med annen kryssløsning blir minimal. Den smale veien ved Søylekilen vil om vinteren føre til at trafikken blir stående. Den nye endringen vil ha svært negativ innvirkning på trafikkavviklingen, herunder kollektivtrafikken. Etter deres syn vil trafiksikkerheten blir betydelig svekket i det nye planforslaget, hvor det heter i trafiksikkerhetshåndboka at rundkjøring er sikrere. En fotgjengerkryssing er mer

trafikkfarlig enn planundergang, og kryssing av mange syklistar som det her legges opp til vil skape problemer.

Det foreligger ingen analyse som sier noe om trafikksikkerheten ved det nye planforslaget. Hvis det legges opp til stor økning i trafikken og det blir køer, vil det sannsynlig bli mye trafikk på sideveier. Dette igjen vil føre til alvorlige situasjoner på veier med mye skoletrafikk.

Oppsummert vil endringsforslaget føre til negativ innvirkning på trafikksikkerheten.

Konsekvenser for støy vil bli forverret som følge av endringsforslaget, og det forventes at det vil komme tiltak. Utkjøringsproblemet vil også bli større som følge av tiltaket, og det er ikke beskrevet noen konsekvenser for dette.»

Beboer i Sømsveien 262, innenfor N1

Klager av Sømsveien 262 mener det er uholdbart å bli utsatt for en prosess hvor deres hus skal innløses av tiltakshaver, men de er helt overlatt til andre når dette skal skje.

Tiltakshaver har selv ytret ønske om å kjøpe eiendommen, men når det kommer til handling skjer det ikke noe. De påpeker en uforutsigbar prosess som for de er uholdbar.

Det vises for øvrig til klagen som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Alle klagere eier (*bydelrådet eier ikke*) eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Randesund bydelråd

Reg.planen for Stødden er utredet med tanke på et volum av en bebyggelse som kan huse bedrifter av en viss størrelse. Det er satt en minste grense på byggevolum med 10 000 m² som skal sikre at det kommer et vist volum som første byggetrinn. Reg.planer er ikke bundet opp til enkeltforetak, men gjelder innenfor de rammer som er satt i kart og bestemmelser uavhengig av hvem som vil etablere seg der. Det vil være de samme premisser som gjelder for området for alle som skal etablere seg der i henhold til reg.planen for Stødden.

Reg.planen for Stødden har fulgt de lover/retningslinjer som gjelder for plan – og bygningsloven, og prosessen har ikke vært forskuttet på forhånd. Det har gjennom prosessen blitt foretatt endringer som følge av innspill som har kommet inn fra naboer/velforening. Det er ikke inngått noen utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver i forkant av reguleringsplan prosessen.

Påviste feil og mangler i konsekvensutredningen som er utført med eksempel fra miljøundersøkelse fra Korsvikfjorden er besvart i saksframlegget. Det er ikke kommet merknader fra fylkesmannen på mangler i konsekvensutredningen på dette, og som er overordna myndighet på dette fagfeltet.

Trafikkutredningene som er foretatt er diskutert i nært samarbeid med Statens Vegvesen og ingeniørvesenet i kommunen, og de er også diskutert med velforening i området med befarer. Det er ikke innsigelser på trafikkløsningene som er vist i planforslaget til sluttbehandling.

Teknisk direktørs engasjement i saken har vært vurdert av kontrollutvalget i fylkeskommunen, og det er ikke påvist uregelmessigheter i direktørens engasjement.

Grunneiere av Gnr. 55, bnr. 1,2 og 13 innenfor planområdet, på N2.

Generelt inneholder klagen mange påstander av generell karakter som er vanskelig å verifisere. Planprosessen har fulgt helt normale lovbestemte prosedyrer i henhold til plan – og bygningsloven, hvor bl.a. krav til involvering og offentlig ettersyn er fulgt med bl.a. offentlig møte i høringsperioden. Det er i tillegg avholdt flere møter med representanter fra naboene og velforeninger. Uenigheter i planforslaget kan ikke være ensbetydende med at det er gjort saksbehandlingsfeil. At det avholdes møter med tiltakshaver/konsulent og kommunen gjennom planprosessen er normal prosedyre.

Påstander om ulikbehandling av delområder innenfor planområdet er begrunnet utfra bl.a. tomtens beskaffenhet og størrelse. Bl.a. er det naturlig at tilførselsvei til delområde N2 forholdsmessig vil ta mer areal enn N1, samt at størrelsen på N2 begrenser utnyttelsen i forhold til N1.

Påstander om veirett er vanskelig å ta stilling til da planen legger til rette for ny avkjørsel til planområdet som er godkjent for utvidet bruk i forhold til dagens avkjørsel.

Påstander om at planen fratar rettigheter for deres eiendom er ikke konkret påvist. Deres brygger er regulert til næringsområde, og regulert friluftsområde utenfor deres eiendom setter ikke begrensninger på bruk av båt til deres eiendom. Detaljer om hva som kan tillates innenfor regulert næringsområde må vurderes nærmere i en byggesak innenfor rammen i detaljplanen. Samtidig er området regulert til småbåthavn i kommuneplanen, og for en fremtidig småbåthavn vil formålet være forenelig, samtidig som det hindrer at byggetiltak for småbåthavnen kommer innenfor området som grenser inntil deres eiendom.

Planforslaget som er vedtatt er sendt på formell høring til alle berørte parter, som har hatt anledning til å uttale seg. Merknadene er så behandlet og kommentert, før planen er politisk sluttbehandlet.

Påstander om at politikere er feil informert med bl.a. feil fakta opplysninger om gjeldende plan blir unyansert. Selv om ikke alle bestemmelser er referert til i saksframlegget, er det usannsynlig at dette har gitt feil utfall for avgjørelsen i denne saken. Premisser i en gammel reguleringsplan fra 1973 har ikke vært i fokus, når man startet opp å vurdere et nytt planforslag. Her har det vært kommuneplanens føringer for området som har blitt mye diskutert. Gang – sykkelvei langs Sømsveien var et sentralt pkt. i planbehandlingen og ble meklet på med fylkeskommunen. Det er vanskelig å se at dette pkt. har vært feilinformert for politikere, og at de på dette grunnlag har truffet en feil beslutning.

Reguleringsplanens rammer innenfor N2 legger til rette for utvikling av eiendommene innenfor området, og uenigheter om utfallet kan ikke være ensbetydende med at det er gjort forskjellsbehandling. Kombinasjon av bolig og næring er uheldig, og dette har det ikke vært aktuelt å regulere for i fremtiden.

Planen legger ikke til rette for en enkelt bedrift, men det er rammene i planen som gjelder for enhver bedrift som ønsker å etablere seg i området.

Klagers påstand om anvendelse av kommuneplanen på feil premisser er ikke en rett påstand. I denne saken har det vært uenigheter om tolkninger av kommuneplanens retningslinjer. Retningslinjer i kommuneplanen er veiledende, og ikke juridisk bindende. En reguleringsplan kan gå på tvers av kommuneplanens føringer, gjennom en prosess med konsekvensutredning som er fulgt i denne saken. Samtidig har planen vært gjennom omfattende behandling på kommune og fylkesnivå.

Påstander om feil informasjon av antall parkeringsplasser som planen hjemler, er ikke rett. Det har hele tiden vært referert til kommuneplanens bestemmelser om 1 p – plass pr. 100 m² kontor. At noen ikke har fått med seg at planen har blitt justert ned i forhold til utnyttelse som planen hjemler kan ikke plan, -bygg og oppmålingsetaten lastes for.

Klagers påstand om at planen kun gjelder for NOV er ikke rett. Reguleringsplaner tar ikke stilling til hvem som skal etablere seg innenfor et område, men er regulert for type tiltak med de volumer og størrelser som planen hjemler.

Angående klagers anmerkning om reguleringsformål i sjø er dette besvart tidligere i klagers anførsler.

En rekke anførsler på at kommunen ikke har ivaretatt innbyggerne på lik måte besvares:

- Naturområde på N2 ligger uhensiktsmessig til for en utnyttelse til næringsområde, selv om det i kommuneplanen er vist som næring. En utnyttelse av dette arealet fordrer store inngrep enten i form av fylling i sjø eller inngrep mot bekk, som ikke er vurdert

hensiktsmessig. Denne vurderinga er selvsagt uavhengig av hvem som er eier av området.

- *Formål i sjø er besvart i tidligere vurdering av merknad.*
- *Illustrasjonen viser en mulig utnyttelse av eiendommen, men er ikke noe juridisk bindende dokument.*
- *Påstand om forskjellsbehandling er besvart tidligere.*
- *Påstand om at oppdeling av delområder ikke er informert om, er ikke korrekt. Planen er sendt på høring til alle direkte berørte parter, og uenighet om løsninger kan ikke være ensbetydende med at innbyggerne ikke er ivaretatt. Det er vurdert at det er mest hensiktsmessig å dele opp planen i de delområder som er vist på plankartet.*

Beboere i Sømsveien 191, 193, 195, 203, 205 og 207, nord for planområdet

Under er plan-, -bygg og oppmålingsetaten sin kommentar i saksframlegget til sluttbehandling, av deres innsendte merknad for besvarelse av denne klagen:

«Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar: Det er SVV som er fylkeskommunens faglige instans i veisaker. SVV har i denne vurderingen kommet til at det er mer hensiktsmessig med et T – kryss for å prioritere den offentlige trafikken på Sømsveien, hvor bl.a. buss blir bedre prioritert. Det er ikke påvist at det skal bli store køer ved avkjøring til Stødden fra øst, og SVV har hatt små bemerkninger på kryssutforming som er blitt rettet opp. SVV har godtatt en løsning med kryssing av gående og syklende i plan, hvor det skal tilrettelegges med fortau og deleøy. Mengden trafikk og faren for ikke å bruke undergang og heller benytte snarvei, er begrunnelser for valg av løsning. Trafikksikkerheten er forsøkt ivaretatt. Vurdering av ny bruløsning ved Søylekilen vil SVV og fylkeskommunen måtte vurdere ved behov for utbedring, men er ikke prioritert i denne planen. Ny løsning ved utkjøring for boliger nord for Sømsveien er forskjøvet mot øst, men det er ikke en optimal løsning ved kjøring mot øst hvor man krysser veien og må vike for motgående trafikk som skal til Stødden på morgenen. Krysset er utbedret etter begrenset høring, hvor det kan kjøres mot vest og foreta en u-sving mot øst igjen ved avkjøring til Stødden. Det er stilt krav om støyskjerming da berørte eiendommer ligger inntil veiareal som blir forandret i planforslaget, og støysituasjonen endres.»

Beboer i Sømsveien 262, innenfor N1

Klagers anførsler om en uholdbar situasjon i forhold til deres hus som er foreslått innløst er forståelig. Samtidig er dette et privat reguleringsforslag som i henhold til rekkefølgekravet har krav på å innløse eiendommen før byggetiltak kan igangsettes. Så lenge byggetiltak ikke er igangsatt vil det være opp til tiltakshaver og komme til enighet med klager når eiendommen skal innløses.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Det er få saker som har fått så grundig behandling som denne planen både i forhold til prosess med en omfattende konsekvensutredning, hvor mange spørsmål er reist, vurdert og besvart. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 19.08.2014

Sak 159/14: Vraget – detaljregulering – offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 14.08.2014
2. Bestemmelser, sist datert 14.08.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.08.2014
4. ROS-sjekkliste, sist datert 14.08.2014
5. Illustrasjoner for alternativ, variasjon mellom 2-3 etasjers høyde, datert 07.05.2014
6. Illustrasjoner for alternativ, 2 etasjers høyde, datert 25.11.2013

Arkivsak-dok. 201113016-32
Saksbehandler Christina Rasmussen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Vraget – detaljregulering – offentlig ettersyn

Sammendrag

Planområdet ligger på Flekkerøy med atkomst via Vragesløyfen og omfatter det tidligere næringsområde NS3, som i revisjonen av kommuneplanen ble regulert til nytt boligområde (B38).

Forslaget tar for seg transformasjonen av dagens bygninger (dvs. tidligere notbøteri og båtverksted) til leiligheter med tilknyttet småbåthavn. Det etableres gangforbindelse til den nordre holme som reguleres til friområde med badeområde i sjøen. Eksisterende sjøbuer inngår i planen.

Planforslaget legges ut på høring med to høydealternativer (se illustrasjoner i saksfremlegget):

- Alt.1: 19 leiligheter med 2-3 etasjers høyde og takterrasse/pulttak.
- Alt.2: 16 leiligheter med 2 etasjers høyde og takterrasse/pulttak.

De nye leiligheter utgjør ca. 1700 m², hvilket svarer til ca. 40 % BYA (utenom nordre holme og regulert deler av Vragesløyfen). Fritidsbebyggelsen (dagens sjøbuer) utgjør ca. 1000 m², hvilket svarer til ca. 25% BYA. Felles uteoppholdsarealene utgjør ca. 1040 m² og friområdet på nordre holme ca. 1120 m².

Planforslaget vil medføre en oppgradering av selve området og vil sikre tilgjengelighet til friområde ved sjøen, med gangbro til den nordre holmen og badeområde. I tillegg forbedres veiforholdene på Vragesløyfen med bl.a. opparbeiding av fortau i svingen. Dette vil medføre mer trafiksikker ferdsel for biler og myke trafikanter. Planen følger opp tidligere registrert forurensning i sjøen.

Sentrale problemstillinger i planen har vært:

- Utnyttelse og høyde innen for planområdet med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap;
- Forbedring av trafiksikkerheten på den smale veien, Vragesløyfen;
- Tilpasning til eksisterende sjøbuer i området, og hensiktsmessig reguleringsformål for disse;
- Omfang av småbåthavn som knyttes til boligene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens er positiv til den transformasjonen som planen legger opp til. Planforslaget er i tråd med overordnede føringer. Prosjektets arkitektoniske utforming er et spennende svar på spørsmålet om tilpasning til omkringliggende boligmiljø. Det gjenstår en usikkerhet på maksimum høyde som området tåler og derfor ønskes begge høydealternativer hørt under offentlig ettersyn. Plan- bygg- og oppmålingsetaten har signalisert at maksimum 2 etasjers høyde (alt.2) er det som området tåler (se begrunnelse i saken), men ønsker likevel å få belyst begge alternativer i høringen. Det er også svært

positivt at veiforholdene på Vragesløyfen blir forbedret. Veien er per i dag bare 2,5 meter på sitt smaleste, med bratt kurve og dårlig sikt.

Administrasjonen har vært negativ til etablering av småbåthavn i nord (SH1) på grunn parkeringsunderdekning og mulig trafikk kaos pga. kjørsel til småbåthavna. Likevel kan det argumenteres for at Flekkerøy har en kultur for bolig med tilknyttet brygger og båtplasser langs sin kyst. Det er mulig at leilighetene vil ha bruk for mer enn en båtplass. Det ønskes innspill under høringen på omfang av småbåthavna i området.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Vraget sist datert 14.08.2014, med bestemmelser sist datert 14.08.2014, ut til offentlig ettersyn.

1. Det bes spesielt om innspill til bygningenes høyde, hvor to alternativer er illustrert.
2. Det bes spesielt om innspill om den private småbåthavn i nord SH1 bør utgå.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Christina Rasmussen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 14.08.2014
2. Bestemmelser, sist datert 14.08.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.08.2014
4. ROS-sjekkliste, sist datert 14.08.2014
5. Illustrasjoner for alternativ, variasjon mellom 2-3 etasjers høyde, datert 07.05.2014
6. Illustrasjoner for alternativ, 2 etasjers høyde, datert 25.11.2013

Utrykte vedlegg

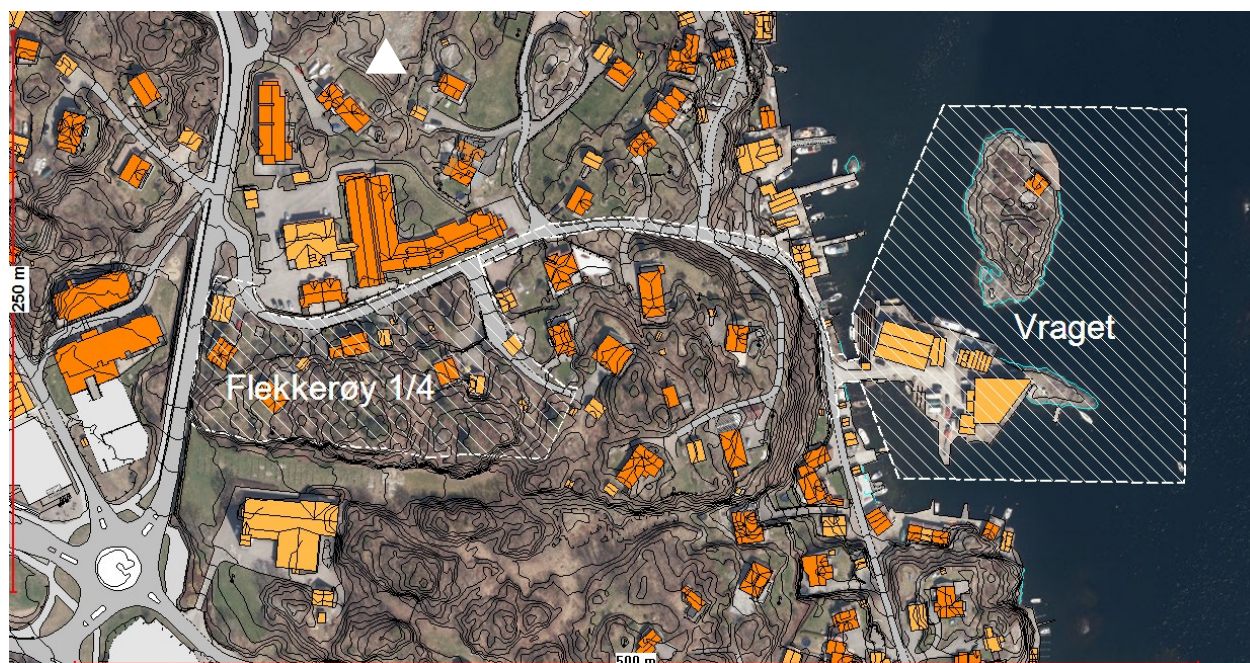
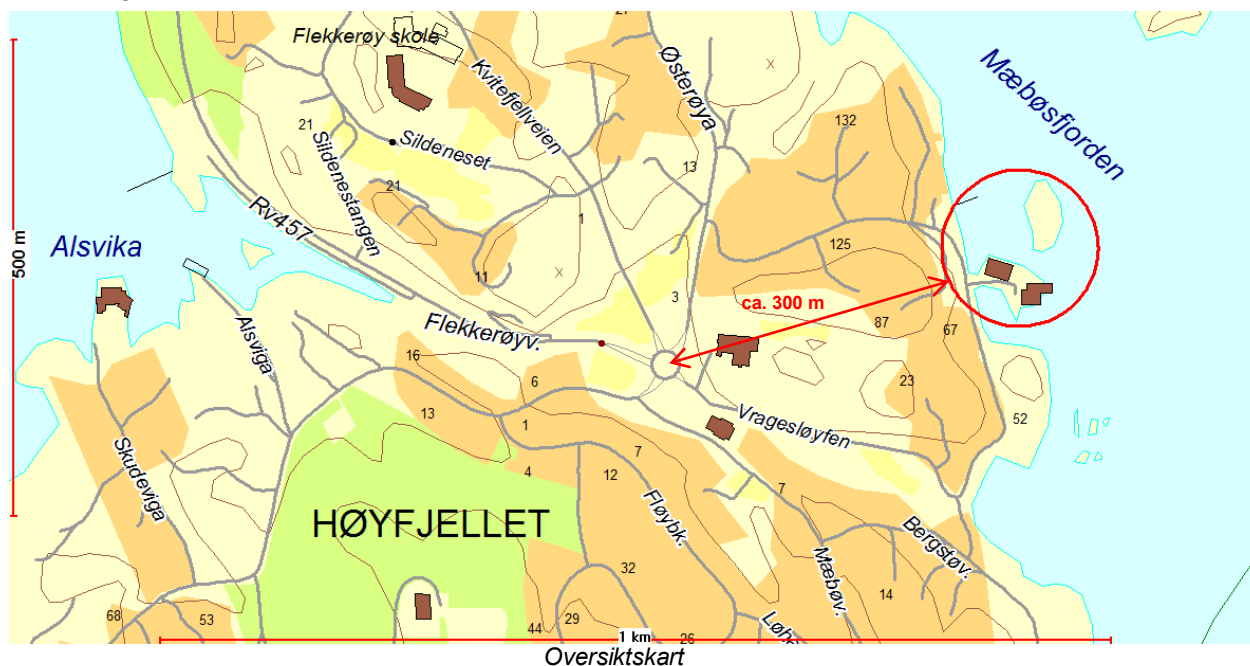
1. Sakens øvrige dokumenter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Flekkerøy Bygg AS, i samarbeid med Sivilarkitekt Løvdahl AS, fremmer på vegne av grunneierne sameiet Vraget og Øygruppen AS, forslag til detaljregulering for Vraget. Planen tar for seg etablering av helårsleiligheter med god tilgang og arkitektur, tilrettelegging for tilgjengelig friområde, badeplasser og småbåthavn samtidig som de eksisterende sjøbuer ivaretas. Forbedring av trafikksituasjonen på Vragesløyfen er også en viktig målsetning.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt på Flekkerøy med atkomst via Vragesløyfen. Planområdet omfatter det tidligere næringsområde NS3, som i den nye kommuneplanen fikk nytteformål som boligområde (B38).



Naboplaner og områdets planlagte kvartalslek på Mæbø 1/5

Planområdet inneholder bygninger fra tidligere båtverksted og trål- og notbøteri, og sjøbuer. Næringsaktivitetene er avviklet eller flyttet til andre siden av fjorden. Noen av bygningene brukes fortsatt som lager. Den nordre holmen er en del av planområdet. Her ligger en sjøbu på den nordlige del av holmen, og resten er et grønt område.



Vraget slik det fremstår i dag med den eldre bygningsmasse

Planens innhold

Hovedgrep

Forslaget tar for seg transformasjonen av dagens bygninger (tidligere notbøteri og båtverksted) til leiligheter med tilknyttet småbåthavn. Det etableres gangforbindelse til den nordre holme som reguleres til friområde med badeområde i sjø. Det etableres sandlekeplass i området og bidrag til kvartalslekeplassen ved Mæbø 1/5 sikres. Eksisterende sjøbuer inngår i planen. Forbedring av trafikkforholdene på Vragesløyfen og frem til området inngår også i planarbeidet: tiltak innebærer breiere vei, regulering og delvis etablering av fortau.

Planområdets totale størrelse på land er på ca. 8260 m², hvorav holmen som bebygges utgjør ca. 4262 m². I tillegg er det en ca. 6535 m² av planområdet som inneholder arealer i sjøen hvor badeområde i sjøen utgjør 591 m² og småbåthavn 1357 m².

Planen fremmes med to alternativer for maksimum høyde på det nye boligbyggeri. Det første er tiltakshavers forslag til utnyttelse av området. Det annet er alternativet utarbeidet etter administrasjonens signal om å senke maksimum høyde på bygningsmassen (høyder i tabellen for dette alternativ er tilnærmet tall). Se følgende tabell og illustrasjoner til sammenligning. Boligene (gulv) plasseres ellers på minimum k+3.

- *Alternativ 1 – variasjon mellom 2-3 etasjers høyde (planforslaget):*

Delfelt	BYA (utenom nordre holme)	OK-gulv	Maks.høyde pulttak	Maks.høyde takterrasse	Antall enheter
B1	1073 (25%)	k+3	k+15,6	k+12,7	12
B2	610 (15%)	k+3	k+15,6	k+12,7	7



3D modell med variasjon 2-3.etasjers høyde(sett fra øst)



Oppriss av nord fasade med 2-3. etasjers høyde

- *Alternativ 2 – 2 etasjers høyde:*

Delfelt	BYA (utenom nordre holme)	OK-gulv	Maks.høyde pulttak	Maks.høyde takterrasse	Antall enheter
B1	1073 (25%)	k+3	k+12,6	k+9,7	10
B2	610 (15%)	k+3	k+12,6	k+9,7	6



3D modell med 2. etasjers høyde – modell fra tidligere forslag med 3 buer på 1/184 (sett fra øst)



Oppriss av nord fasaden med 2. etasjers høyde

Arkitektonisk utforming og tilpasning

Planen legger opp til leilighetsbygg med delvis pulttak og delvis takterrasser. Ulike takform og høyder samt oppbrutt fasadelinje har som hensikt å skape variasjon i bygningsvolumene. Det har vært en diskusjon på hvor høyt leilighetsbygget bør tillates med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap. Dette har medført at to alternativer presenteres og høres. Alternativ med 2-3 etasjers høyde med pulttak/takterrasse (alt.1) er forslagsstillers forslag, mens alternativ med 2 etasjers høyde (alt.2) er det som svarer på plan-, bygg- og oppmålingsetatens innspill. I alternativ 1 trappes leilighetsbygget ned til 2.etasjers høyde mot eksisterende sjøbuer.

Parkering

Parkeringsplasser for boligene og småbåthavna løses i felles parkeringskjeller. Kommunens parkeringskrav for småbåthavn er 0,25 P-plasser per båtplass, men kan reduseres ved vurdering i den enkelte sak. Båtplassene knyttes til leilighetene og derfor løses parkeringskravet i felles parkeringsanlegget. Parkering til ekstra båtplasser er tenkt løst på eiendommen som tildeles båtplassen, siden den forutsettes å være i nærområdet.

P1 inneholder en P-plass som tildeles nærliggende sjøbu og en HC-plass. Hver parkeringskjeller inneholder minimum 1 HC-plass. Sykkelparkering sikres i forbindelse med boligene.

Uteoppholdsarealer, friområde og lekeareal

Felles uteoppholdsarealer utgjør ca. 1040 m² og reguleringsbestemmelsene sikrer 80 m² per boenhet. Privat uteopphold sikres på balkong, takterrasser og mindre forhager.

Sandlekeplassen utgjør 251 m². Den er plassert langs gangveien som går mot friområdet på nordre holme. Dens beliggenhet ved sjøen har vært tema i planarbeidet med tanke på hvordan ivareta barns sikkerhet på lekeplassen. Lekeplassen defineres her også som møteplass for de voksne.

Friområdet på nordre holme utgjør ca. 1120 m². Det etableres gangforbindelse og badeområde.

Sol/skygge illustrasjon viser at:

- Sandlekeplassen klarer fint kommuneplanens krav til sol på minst halve arealet kl.15:00 vårjevndøgn.
- Nordlig bygg vil få en del skygge på sine uteoppholdsarealer i vinterperioden.
- Naboeiendommer berøres veldig lite av skygge fra den nye bebyggelse.

Forurensning

Området er registrert i kommunens aktsomhetskart for forurensa grunn. Det er gjennomført en kartlegging av bunnforholdene med fokus på de to gamle slippområder. Det er også foretatt en miljøsaneringsundersøkelse av eksisterende bygninger. Konklusjon av undersøkelsene, vurdering og foreslåtte tiltak kan leses i planbeskrivelsen punkt 4.5. Planens rekkefølgebestemmelser sikrer utarbeidelse av en miljøsaneringsplan for havbunnen og tiltaksplan for forurenset grunn på land innenfor området.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Plan- og bygningsloven og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

I pbl §1-8 står det at i 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har som mål å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Kristiansand kommune hører til områdene med stort press på strandsonen arealene. Vurderingen om å tillate boliger på Vraget ble tatt i forbindelse med kommuneplanen, og konklusjon fremgår av meklingsprotokollen av 20.06.2011. Se under.

Forhold til rikspolitiske retningslinjer og regionale planer er ytterlig beskrevet i planbeskrivelsen.

Kommuneplanen (2011-2022):

Området er lagt ut som nytt boligområde (B38) med følgende beskrivelse:

«Planforslag innebærer at en del av det tidligere næringsområdet, NS3 kan bebygges med boliger. Dette innebærer en reduksjon av sjørettet næringsarealer, som er en begrenset ressurs. Boliger kan medføre at deler av næringsområdet (nordre holme), som ikke er tatt i bruk til slikt formål, kan frigis til bruk for allmennheten. Meklingen av kommuneplan forutsetter at øya ikke bebygges og sikres for allmennheten ved gangforbindelse.»

Planforslaget er i tråd med dette.

Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen (2011):

Området inngår ikke i planavgrensningen for kommunedelplanen, men bestemmelsene kan fortsatt brukes som veiledning ved regulering av Vraget. Det vektlegges særlig landskapshensyn og god arkitektur. Utsnitt fra bestemmelsen §3: *«All bebyggelse utføres med nøktern utforming og detaljering i samsvar med tiltakets funksjon, og tilpasses formspråket i omkringliggende bygningsmiljø. Det skal legges opp til variasjon i bygningsmiljøet med gløtt mellom bebyggelsen.»*

Forslaget samsvarer med dette.

I forbindelse med utarbeidelse av planen har et viktig spørsmål vært hvilke reguleringsformål skal eksisterende sjøbuer utenfor kommunedelplanens avgrensning tildeles. Spørsmålet er vurdert opp mot andre planer på Flekkerøy og i kommunen. Sjøbuer reguleres til fritidsbebyggelse med bestemmelse som sikrer bevaring av volum, høyde og utforming på sjøbuene, men mindre utvidelse tillates fremdeles. Regulering til fritidsbolig kan likevel være en begrensning for allmenhetens ferdsel rundt holmene:

- Ferdsel på bryggene forbi sjøbuene er ikke mulig. Det vurderes likevel at det er tilstrekkelig plass for allmennhetens ferdsel i hele området.
- På nordre holme, vil regulering til fritidsbebyggelse bety at et større område rundt sjøbuen privatiseres og dermed ikke kan brukes av allmennheten.

Flekkerøy strukturutredning (2013) – oppsummer følgende

Dokumentet er et verktøy som gir noen retningslinjer ved regulering og utbygging på øya. Her er det uttrykt at variasjon i boligtyper skal sikre tilgjengelig bolig for ulike aldersgrupper og befolkningsgrupper. Leilighetsbygg plasseres sentralt eller nær bussaksen. Bebyggelsen må tilpasses i skala og volum til tilstøtende områder. Bygget må tilpasses landskapet og terrenget. Med tanke på det vektlegges variasjon i høyder, avtrapping og farge- og materialvalg.

Forslaget samsvarer med dette.

Tidligere saksgang

Meklingsprotokollen av 20.06.2011 (i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen) forutsetter at nordre holme ikke bebygges og sikres for allmennheten ved gangforbindelse. Planforslag er i tråd med dette.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 23.02.2012 med frist 23.03.2012. Det kom inn 16 merknader (noen er fellesskriv fra flere grunneier). Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillinger gjelder:

- Utnyttelse og høyder: den høye utnyttelse påpekes og hele området (med næringsbygg og sjøboder) ville være nødvendig for å kunne utvikle et godt boligområde. Naboer ber om at bygningsmasse ligger innenfor dagens og at høyde svarer til maks. 2 boligflater. Naboer ønsker ikke utfylling og flytebrygger.

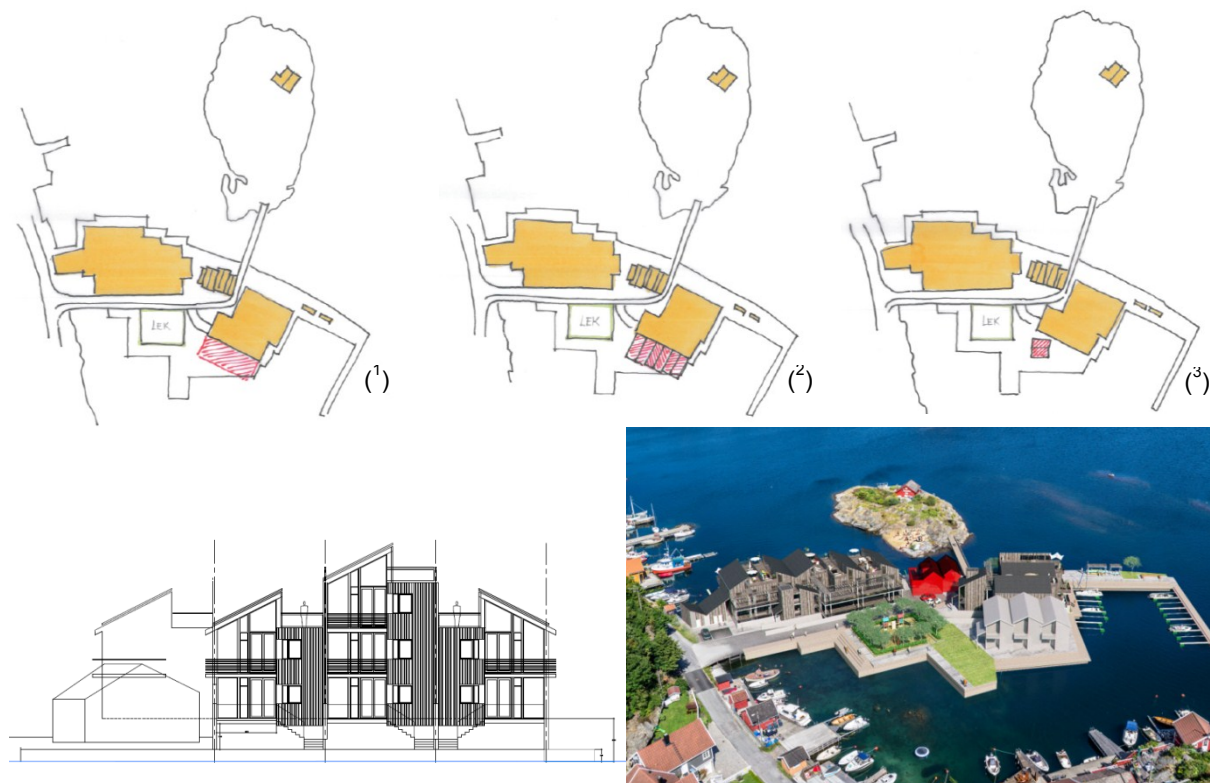
- Dårlige veiforhold og manglende parkeringsplasser i området. Det påpekes generelt at forbedring av Vragesløyfen må skje med hensyn til de private eiendommene langs veien og med avkjørsel ut i veien.
- Forurensning på sjø og land forbundet med tidligere aktivitet som vil kreve saneringstiltak.

Merknadene er imøtekommet der det er mulig og/eller dialog er inngått mellom partene for å finne en tilfredsstillende løsning.

Medvirkning

Det har vært møter angående følgende tema:

- Planen grenser opp mot et annet planområde som utarbeides løpende (Flekkerøy 1/4 – detaljregulering). Naboplanen foreslår også en fortetting med leiligheter rett ved fylkesveien og kirketomta. De to planer sees i sammenheng når det gjelder forbedring av Vragesløyfen og bidrag til kvartalslek på Mæbbø (Δ i illustrasjon herunder), Flekkerøy Gnr/Bnr 1/5 (reguleringsplan fra 2007). Møte og befaring har vært avholdt med tiltakshaver til begge planer.
- Det har vært avholdt møte med sjøbueier til Gnr./Bnr. 1/184 for å avklare utnyttelse av eiendommen. Ulike alternativer har vært diskutert: eiendommen inngår som en del av prosjektet og utvikles i forlengelse av leilighetsbygget ⁽¹⁾, eiendommen inngår i planen med 3 nye sjøbuer som utformes med formspråk tilpasset resten av prosjektet ⁽²⁾ eller eiendommen inngår i planen med dagens sjøbu ⁽³⁾.



Skisse med de 3 alternativer (øverst). Illustrasjon til venstre viser fasade med oppriss til ekstra rad leiligheter der hvor dagens sjøbu står (alt. 1), og til høyre, 3D modell med 3 sjøbuer i sted for dagens sjøbu (alt. 2).

Ved de to første alternativer får bygningsmassen på eiendommen et arkitektonisk uttrykk i sammenheng med resten av utbyggingen og nye tiltak vil kunne muliggjøre også tilrettelegging for p-plass i parkeringskjelleren. Ved det 3. alternativet reguleres sjøbuen til fritidsbolig i tråd med de andre sjøbuer i planområdet. Grunneier har gitt tydelig beskjed på at dagens sjøbu ønskes bevart slik den er og med det bruk de har av den i dag. Derfor er det 3. alternativ som ble den valgte løsning, selv om administrasjonen hadde sett det som positivt å få en mer sammenhengende utforming av området.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest i møtet den 28.05.2014.

Følgende temaer ble diskutert:

- Gruppa stiller seg negativ til etablering av småbåthavn i nord SH1. Antall båtplasser skal knyttes til antall leiligheter, og SH2 vil derfor være tilstrekkelig. Det påpekes konflikt mellom småbåthavn og badeformål i sjøen. Dette kan løses med badebøyer men formålene ligger fremdeles nær hverandre. Det har vært åpnet for at parkering til småbåthavna kan løses i P-kjeller til leilighetene dersom båtplassene knyttes disse leilighetene. Det er vanskelig å sikre at resterende båtplasser tildeles beboere i nærområdet og at disse ikke vil kjøre til båtplassen sin: hvor skal de da parkere? Dersom det skal etableres flere båtplasser enn det er av leiligheter bør derfor parkering løses i området.
- Veiløsning og atkomst til området: Det skal sikres sammenheng mellom planer langs Vragesløyfen for oppgradering av denne i takt med utbyggingen. Det skal sikres trafiksikker atkomst for barn, unge og myke trafikanter ved etablering av fortau med full bredde i svinget til Vragesløyfen, trygg overgang til gangveien ut mot friområdet. Nedkjørselsrampe til PK1 skal være vinkelrett på V2 for å sikre bedre sikt.
- Friområder og lekeplasser: det skal sikres delopparbeidelse for kvartalslek i Mæbø 1/5. Planen skal belyse faremomentene ved å etablere en lekeplass ved sjøen og forslag til løsning/sikring. Konflikt og faremomenter mellom formålene badeområde og småbåthavn skal belyses og løses i planen.

Merknadene fra samarbeidsgruppa angående SH1 og nedkjørsel til PK1 er ikke ivaretatt.

- Omfang av småbåthavna, med SH1, høres under offentlig ettersyn før endelig tilbakemelding.
- En løsning for nedkjørselsrampe som tilfredsstiller sikt må finnes.

Andre merknader fra samarbeidsgruppa er ivaretatt.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Til sammen bidrar planen med mange positive tiltak for nærmiljøet. Noen sentrale diskusjoner i planen har vært:

Utnyttelse og høyde

Utbyggingen som foreslås utnytter mye av områdets arealer og medfører fyllinger i sjøen. De første skissene viste et prosjekt med opp til 3 etasjers høyde med pulttak/takterrasse. Tiltakshavers argument for foreslått høyde (alt.1) er beskrevet i planbeskrivelsen under punkt 3.3. siste ledd. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har gitt tidligere innspill om at høyde skal trekkes ned til maksimum 2 etasjers høyde med loft/hems/oppbygg (alt.2) med følgende argumenter:

- *Vurdering i forhold til bebyggelsesstrukturen*: bebyggelsen i området består av spredt eneboliger og sjøbuer med tilhørende brygger. Leilighetsbyggene vil derfor fremstå som nytt og fremmet element i området. Høyden vil gjøre prosjektet enda mer synlig. Langs kysten i Mæbøsfjorden er det ikke mange større bygg å se; Skjærgårdsheimen og fiskemottaket på Geiderøy er nok de mest synlige. Dette prosjekt blir et nytt synlig bygg i fjorden og det er viktig at dens skala og formspråk er i tråd med resten av bebyggelsen.
- *Vurdering i forhold til eldre bygninger*: Når en regner på høyder vil 2 etasjer med loft/hems (med parkeringskjeller løftet over bakken slik at leilighetene ligger på minimum k+3) tilsvare omtrent 3,5 gammeldagse etasjer. Bygget kan føles høyt i forhold til eksisterende bebyggelse som har maksimum 2 etasjer med saltak (eneboliger langs Vragesløyfen). De eldre bygningene på Vraget som skal rives har en høyde på k+7,8 (mønehøyde) for det gamle verksted og k+9 (gesimshøyde) for det gamle notbøteri.
- *Vurdering i forhold til landskap*: i landskapsanalysen utarbeidet i forbindelse med komunedelplanen for Flekkerøya, deler av strandsonen, er bukten ved Vraget med sine landskapsrom vurdert. Skrenten i bakkanten (*Varden*) bidrar til å markere/innramme bukta og omtales som en verdi i en ellers tettbebyggt strandsonen. Høyder for det nye

bygg bør derfor ikke overstige skrentens høyde. De gamle næringsbygg omtales allerede som dominerende i området.

Når illustrasjoner er utarbeidet for tiltakshaver forslag (alt.1) og i henhold til plan-, bygg- og oppmålingsetatens tilbakemelding (alt.2) er det nå ønskelig å høre de to forslag før endelig konklusjon på høydediskusjonen.

Trafikksikkerhet og veiforhold

Vragesløyfen er per i dag smal, uten fortau og med bratte kurvatur som medfører trafikkfarlige situasjoner for de som bruker veien. Det smaleste punktet er på ca. 2,5 meters bredde og befinner seg rett i en kurve ned mot planområdet. Her er det dårlig sikt. Det har derfor vært viktig at legge til rette for en forbedring av veien ihht kommunal standard. Naboplanen som utarbeides for Gnr/Bnr 1/4 m.m. ivaretar oppgradering av veien frem til serviceboligene. Planen for Vraget overtar oppgraderingen her med nytt asfalt belegget ned til planområdet og fortau i kurven. Det vil da gjenstå forbedringer i veien i form av bedre sikt og opparbeiding av fortau fra o_FT og frem til planen for Flekkerøy 1/4. Disse forbedringene gjør veien tryggere for barn og unge, og oversiktlig for gående og kjørende.

Estetikk og arkitektonisk tilpasning

Området inneholder per i dag eldre næringsbygninger som brukes trolig til lager og er i ferd med å forfalle. Sjøbuene – de 3 røde sjøbuer i nord, sjøbuen på nordre holme og den gule sjøbu i sør – brukes med tilhørende brygger. I landskapsanalysen for Flekkerøya omtales Vragholmen med sine gamle verkstedsbygg og slipp som identitetsskapende. De gir særpreg til området. Transformasjonen som planen tilrettelegger for vil medføre en oppgradering av det gamle næringsområde til et attraktivt boligområde og møteplass. De gamle bygningene rives men det er administrasjonens vurdering at prosjektet fortsatt gir Vraget særpreg. Prosjektets arkitektoniske utforming er et spennende svar til det omkringliggende boligmiljø og med gode bokvaliteter.

Omfang av småbåthavn

Plassering av fremtidig småbåthavner er vurdert i kommuneplanen og kommunedelplanen. Vraget er ikke en av disse. Administrasjonen mener at båthavnen skal knyttes til det nye leilighetsbygget, og ikke til eiendommer i nærområdet. Dersom båthavnen skulle kunne brukes av beboer utenfor Vraget vil området ha en underdekning av parkeringsplasser for småbåthavnen og det vil kunne medføre risiko for kaotisk trafikksituasjon. Forslagsstiller foreslår dette løst ved at båtplasser eies av sameiet.

Flekkerøyas kyst består av brygger og båter, og dette gir øya særpreg og karakter. En småbåthavn på Vraget vil derfor ikke fremstå som et fremmet element, og det ville være naturlig at boliger som etableres ved sjøen tilknyttes en båtplass. Forslagsstiller mener at boenhetene vil kunne bruke mer enn en båtplass per boenhet og brygger vil uansett reguleringsformål bli tatt i bruk til båter.

Småbåthavna strider ikke med formål i kommuneplanen. Før endelig konklusjon ønsker plan-, bygg- og oppmålingsetaten innspill fra andre myndigheter og private før endelig konklusjon av båthavn.

Grønnstruktur, friområde og sandlek

Planen sikrer allmennhetens tilgjengelighet til friområde ved sjøen med gangbro til den nordre holme og tilrettelegger for badeområde. Det etableres sandlek i området. Selv om lekeplassen ligger rett ved sjøen er det tydeliggjort i planen at sikkerhet for lekende barn skal ivaretas med bl.a. gjerde og andre sikkerhetstiltak. Sandlekkeplassen ansees også å bli en viktig møteplass for de voksne. Planen bidrar med positive tiltak for allmennhetens ferdsel ved og bruk av sjøen.

Barn og unges interesser er også vurdert i disse tiltakene, og sikker ferdsel til og fra området ivaretatt i planen.

Universell tilgjengelighet

Illustrasjoner viser tilgjengelige felles brygger rundt boligene, friområdet blir også tilgjengelig ved etablering av gangbro ut til holmen og universell tilgjengelige boenheter er sikret gjennom bestemmelsene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven (§§ 8-12). Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold og det er registrert forekomst av ålegress i sjøen.

Kommuneplanen ivaretar registrert forekomst av ålegress med en hensynsone som videreføres i planen (se plankart og bestemmelser). Det er administrasjonens vurdering at kunnskapsgrunnlaget (§8) er tilstrekkelig og samlet belastning (§10) er liten.

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

Forurensning i området

Eksisterende forurensning etter tidligere næringsaktiviteter i området og eventuell fremtidig forurensning i området er vurdert i planen.

- Vurdering og foreslåtte tiltak for forbedring av bunnforholdene er beskrevet i planbeskrivelsen punkt 4.5. Planens rekkefølgebestemmelser sikrer utarbeidelse av en miljøsaneringsplan for havbunnen og tiltaksplan for forurenset grunn på land innenfor området.
- Omfang av småbåthavna tilsier at miljøplan for denne ikke ville være nødvendig – det er tatt i betraktning at det ikke tilrettelegges for båttopplag på land. Småbåthavna skal ha miljøstasjon som sorterer avfall, batterier, oljerester o.l.. Eventuelt kan miljøstasjonen plasseres i parkeringskjelleren dersom båtplassene tilhører boenhetene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil fremdeles være behov for siktutvidelse i svingen på Vragesløyfen (med mulig sprengning av mer fjell inn mot Varden) og etablering av den resterende fortausstrekning. Dersom ingen planer kan ivareta dette i fremtiden vil kommunen skulle gjennomføre dette, slik at Vragesløyfen blir oppgradert til kommunal standard på hele lengden.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurderer at planforslaget er i tråd med overordnet føringer. Det anbefales å legge ut planforslaget på offentlig ettersyn. Det ønskes særlig innspill på bebyggelsens høyder og omfanget av småbåthavnen i området.

Christina Rasmussen
19.08.2014

Sak 160/14: Gangdalsveien 22 - 18/124 - søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig - klage på avslag

Vedlegg

Merknad.pdf

Uttalelse fra park.pdf

Uttalelse fra fylkeskommunen.pdf

Uttalelse fra ingeniørvesen.pdf

Uttalelse fra fylkesmannen.pdf

Avslag.pdf

Klage Gangdalsveien.pdf

Søknad.pdf



Arkivsak-dok. 201400974-6
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
21.08.2014

Gangdalsveien 22 - 18/124 - søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig - klage på avslag

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 15.5.2014 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra generelt plankrav i kommuneplanen, for oppføring av enebolig.

Byggesaksavdelingen mottok søknad om dispensasjon og søknad om tillatelse til oppføring av enebolig den 31.3.2014. Avslag på søknad om dispensasjon ble gitt 15.5.2014. Begrunnelse for avslaget er at byggesaksavdelingen etter intern drøfting vurderte dispensasjonssøknaden og konkluderte med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ble vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningssloven § 19-2 forelå dermed ikke.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i brev datert 28.5.2014.

Klagen går ut på at tomtene er fradelt med boligformål, og i følge ansvarlig søker er det andre i området som har fått utføre tiltak uten at det er stilt krav om plan. Ansvarlig søker finner det urimelig at uttalelser fra sektormyndigheter i andre saker, brukes som grunnlag i denne saken. Det er i følge søker, urimelig at eiendommene er fradelt uten at de kan bebygges. Tiltaket er ikke i strid med hensynene bak bestemmelsene, etter søkers vurdering, og barn har tilgang på lekearealer andre steder i nærmiljøet. Ansvarlig søker kan ikke se at innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil skape presedens, da tomtene er allerede fradelt til boligformål.

Byggesaksavdelingen har vurdert klagen, og kan ikke se at det fremkommer vesentlig momenter som ikke var kjent ved første gangs behandling. Ansvarlig søker gjør rede for at det er en uenighet mellom saksbehandler og ansvarlig søker i forhold til hva i saken som skal legges til grunn for vedtaket.

Byggesaksavdelingen kan ikke se at utsatt iverksetting er et tema i denne saken, da det er gitt et avslag på dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 15.5.2014. Klagen fra ansvarlig søker datert 28.5.2014 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

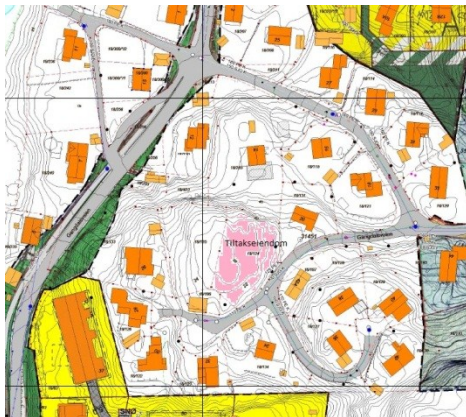
Trykte vedlegg

- 1 Merknad fra naboer
- 2 Uttalelse fra parkvesenet
- 3 Uttalelse fra fylkeskommunen
- 4 Uttalelse fra ingeniørvesenet
- 5 Uttalelse fra fylkesmannen
- 6 Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.5.2014
- 7 Klage på vedtaket av 28.5.2014
- 8 Søknad om tiltak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

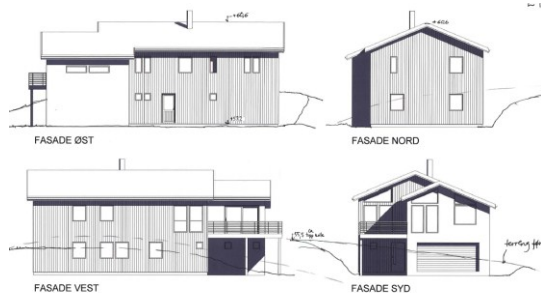
Området er uregulert, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Eksisterende forhold

Eiendommen er etablert 22.8.1961, og har et areal oppgitt til 1.312m². Målebrevet på eiendommen innehar opplysninger om at parsellen er tenkt brukt til boligtomt. Eiendommen er en kolle i området. Kotene på eiendommen går fra nederste kote 51, til øverste kote 55. Kollen nyttes, pr i dag, som lekeareal for barn i nærområdet. Adkomst til eiendommen er via kommunal vei, Gangdalsveien. Vann- og avløpssystem går i Gangdalsveien. Området rundt er stort sett bebyggt med eneboliger, og garasjer.

Søknaden

Søknad om tiltak, samt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, er mottatt Kristiansand kommune 31.3.2014. Da tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes, har byggesaksavdelingen valgt og behandle dispensasjonen først, og saken er derfor administrativ delt. Dette vedtaket omfatter dermed bare dispensasjonsbehandling.



Uttalelser fra annen myndighet

Det har vært omsøkt flere ulike tiltak på eiendommen de senere årene. I 2012 ble det søkt om detaljregulering på eiendommen, men saken ble trukket av tiltakshaver før den ble ferdigbehandlet. I sak 201113336 ble det søkt om enebolig med hybel på tiltakseiendommen og naboeiendommen. Denne saken ble sendt til uttalelse til fylkesmannens miljøvernabdeling, Vest Agder fylkeskommune, vei- og prosjektavdeling og parkvesenet. Uttalelsene er mottatt byggesaksavdelingen våren 2012. Da disse uttalelsene ikke er spesifisert til en bestemt utnyttelse av områdene, vurderte byggesaksavdelingen saken dithen at det ikke var nødvendig og innhente nye uttalelser selv om søknaden nå gjelder to

færre enheter. Uttalelsene fra 2012 legges derfor til grunn for vurdering av omsøkte dispensasjon fra plankravet i gjeldende sak også.

Uttalelse fra fylkesmannen i Vest Agder, miljøvernavdelingen, datert 15.3.2012:

Fylkesmannen går raskt gjennom hva søknaden omfatter, samt planstatus i området. Området som søkes bebygd, er av fylkesmannen beskrevet som et grønt område som ligger i nærheten av eksisterende bebyggelse. Samtidig skriver fylkesmannen at det ikke fremgår hvorvidt området har betydning som rekreasjons- eller lekeområde. I tillegg beskriver fylkesmannen at eiendommen ligger på en høyde i terrenget som gjør at et bygg her vil bli eksponert i omgivelsene. Miljøvernavdelingen minner om at kommunen må spesielt i områder med høyt byggepress som hovedregel bygge ut med hjemmel i plan som avklarer interessene i området. Det pekes på at det er foretatt utbygginger i området allerede, og at økningen i boenheter i området gjør det viktig og sikre tilstrekkelig grøntarealer som er lett tilgjengelig i nærmiljøet.

Konklusjonen til miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen er at de råder kommunen til å følge opp egen kommuneplan, og kreve reguleringsplan for et større område.

Uttalelse fra parkvesenet, datert 9.3.2012:

Parkvesenet viser til at området ikke er regulert, og at det er plankrav i kommuneplanen. Samtidig listes det opp noen elementer som er viktig for parkvesenet at blir avklart i detaljplan.

Konklusjonen til parkvesenet er at de fraråder byggesaksavdelingen å innvilge dispensasjon fra plankravet i saken.

Uttalelse fra Vest Agder Fylkeskommune, plan og miljøavdelingen, datert 28.2.2012:

Fylkeskommunen redegjør i sin uttalelse for planstatus i området, og viser til at det ikke er avklart hvor lekeområder for barn og unge skal være, samt grøntstruktur. Plan og miljøavdelingen peker på at plankravet har til hensikt og få avklart blant annet dette forholdet. Samtidig har fylkeskommunen vist til at det ikke er registret automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet, og at potensialet for funn, er relativt lite.

Konklusjonen til plan og miljøavdelingen er at før det åpnes for ytterligere utbygging, gis det råd til kommunen om utarbeidelse av plan for området.

Uttalelse fra vei- og prosjektavdelingen, datert 2.3.2012:

Vei- og prosjektavdelingen har ikke andre kommentarer enn at frisiktslinjer må dimensjoneres riktig. Dette gjelder bare saken 201113336.

Merknader/protester

Det er mottatt nabomerknad fra Gulow Haraldstad, Bjørn Ivar Mesel, Jan Erik Kittelsen, Harald Båslund, Morten Voreland og Steinar Holskog mottatt 23.1.2014. Merknaden omhandler i hovedsak;

- Det pekes på at naboer er usikre på om det skal etableres flere boenheter på kollen, fordi i så fall mener naboer at det er behov for reguleringsplan for hele området
- Det henvises til behandling av sak 201113336 hvor både parkvesenet og byggesaksavdelingen mente det måtte utarbeides reguleringsplan for området
- Søknad om dispensasjon er uklar, slik at naboer ikke kan ta stilling til hva dispensasjon i saken omfatter. I dette legger naboer betenknninger angående adkomstvei, parkering, snørydding og lekearealer for barn og unge.

Tilsvaret til merknader/protester

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene med;

- Søknaden omfatter bare en enhet
- I sak 201113336 var det snakk om flere enheter, og i følge ansvarlig søker vil ikke uttalelsen fra parkvesenet være av samme betydning så lenge det nå er snakk om en boenhet
- Det søkes om dispensasjon fra plankravet som er det samme for alle tiltak etter pbl § 20-1. Samtidig minner ansvarlig søker om at tomtene er fradelt med boligformål.

Adkomstveien i området er allerede etablert, og den tåler en boenhet til. Parkering vil foregå på egen eiendom. Det er vist til at kollen ikke skal skytes ned, og at leking fremdeles vil kunne finne sted i området. Ansvarlig søker viser til at det finnes store leke- og rekreasjonsmuligheter, samt kvartalslekeplass i nærheten

- Ansvarlig søker viser til at de har oppfattet tidligere avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet på grunn av en høyere fortetting. På denne måten er nå saken annerledes, og ansvarlig søker håper naboer er positive til at det kommer en enebolig i området fremfor en høyere utnyttelse av eiendommen
- Til slutt i sine kommentarer, redegjør ansvarlig søker for hvem som er nabovarslet og hvorfor akkurat disse er varslet

Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.5.2014

Byggesaksavdelingen ga avslag på søknad om dispensasjon i sitt vedtak datert 15.5.2014. Avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens generelle plankrav er begrunnet med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Dette fordi et plankrav skal ivareta området som en helhet. I dette ligger det en vurdering av hva slags bebyggelse som skal etableres i et område, og samtidig hvilke arealer som kan bebygges og hvilke som skal avsettes til blant annet lek, friområder, veiareal og liknende. Samtidig har kommunen begrensede muligheter til å gi dispensasjoner dersom sektormyndigheter uttaler seg negativt. I denne saken mener byggesaksavdelingen at flere av sektormyndighetene har uttalt seg negativt til ytterligere bebyggelse i området før det er utarbeidet detaljplan.

Klage

Det er mottatt klage fra ansvarlig søker den 30.5.2014. I klagen er det opplyst at vedtak er mottatt 16.5.2014. Klagen er dermed mottatt kommunen 14 dager etter at vedtak er mottatt av søker, og klagen er dermed rettidig innkommet.

Klageanførslene går på;

- At eiendommen er fradelt for bebyggelse og fremstår som en boligtomt med eget matrikelnummer
- At eiendommen ligger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse
- At det ikke er krevd plan for bebyggelse på naboeiendommer
- At det er en saksbehandlingsfeil at saken ikke er sendt på ny høringsrunde til sektormyndigheter da dette ikke lengre omfatter flere boenheter
- At det er urimelig at tiltakshaver pålegges anleggelse av lekeplass og bredere vei
- At veien som ligger på stedet må være etablert i henhold til antall enheter på stedet, da tomtene allerede er fradelt til boligtomter
- At ansvarlig søker vurderer tiltaket til og ikke komme i konflikt med hensynene bak plankravet
- At bruken av eiendommen til lekeareal kommer av at eier av eiendommen har valgt og ikke å be bygge den. Dette betyr ikke at arealet skal avstås til offentlige lekeområder
- At ansvarlig søker ikke anser søknaden som en søknad om fortetting. Eiendommen er allerede fradelt
- At saken kan ikke skape presedens da det i området ikke er andre fradelte eiendommer som kan bebygges
- At det er gitt tillatelse til oppføring av garasje og basseng \ terrasse på naboeiendom uten at det er behandlet søknad om dispensasjon fra plankravet
- At kommunen har, andre steder i kommunen, gitt dispensasjon fra plankravet for bebyggelse på allerede fradelte eiendommer

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt utsatt iverksetting da dette er en klage på avslag.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Byggesaksavdelingen kan ikke se at det i klagen fremkommer ny opplysninger som ikke var kjent ved førstegangsbehandling av saken. Derfor foreslås det at klagen ikke tas til følge, men oversendes fylkesmannen for endelig vedtak. Begrunnelse er som følger:

- Det er riktig at eiendommen er fradelte, og at det er opplyst i målebrevet at parsellen skal nyttes til boligtomt. Målebrevet er datert 16.mai 1961, og både kommuneplan og plan- og bygningsloven er vedtatt etter dette. Uansett hvilke tiltak som skal gjennomføres på eiendommen er det dagens regler som gjelder. På denne eiendommen er det plankrav, og selv om tomten er fradelte til boligformål, betyr ikke dette at det automatisk kan innvilges dispensasjon fra gjeldende regler.
- Ansvarlig søker opplyser at eiendommen ligger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, og dette stemmer. Samtidig er dette noe av grunnen til at det er nødvendig med en plan i området for å ivareta blant annet interesser for alle beboere i området, allmennheten og berørte myndigheter.
- Det opplyses i klagen at det er gjennomført tiltak på naboeiendommen mot nord, uten at det er behandlet dispensasjon fra plankravet. Byggesaksavdelingen har gått gjennom kommunens arkiv, og finner at det er tillatt terrasse \ basseng uten dispensasjonsvurdering. Dette er et tiltak som i gjeldende kommuneplan er unntatt fra krav til reguleringsplan. Det er også gitt tillatelse til oppføring av en garasje med BRA 61m² uten at det er behandlet dispensasjon fra plankravet. I kommuneplanen som gjaldt på tiltakstidspunktet, var det et plankrav for tiltak på denne eiendommen. Hvorfor dette ikke er behandlet, kjenner ikke saksbehandler til, men en slik mangel danner ikke presedens for fremtidige saker.
- I klagen på vedtak er det gitt uttrykk for at det er urimelig at tiltakshaver pålegges anleggelse av lekeplass og bredere vei. Hvor dette pålegget er uttrykt, er ukjent for saksbehandler, men disse forholdene ville vært løst gjennom en regulering av området.
- Ansvarlig søker at innvilgelse av dispensasjon ikke vil gi presedensvirkning. I begrunnelsen oppgir ansvarlig søker at det ikke finnes flere fradelte parseller i området, og at denne saken dermed ikke vil kunne gi presedens. Byggesaksavdelingen har studert kartet, og det er minst to andre fradelte parseller i tilsvarende situasjon innen et relativt lite område. I tillegg er det flere store eiendommer som vil kunne utnyttes vesentlig høyere enn i dag dersom det åpnes for dispensasjon fra plankrav i området.
- Dispensasjoner som er gitt i andre saker er et forhold som søker tar opp i klagen. Her er det vist til at disse sakene ikke nødvendigvis er i dette området, men at det er gitt dispensasjon med begrunnelse i at det er parseller som er fradelte tidligere med formål boligtomt. Det er ikke opplyst hvilke saker dette gjelder. Det kan godt være det er innvilget dispensasjoner i liknende saker, men dispensasjoner må vurderes i hvert enkelt tilfelle slik at det vektlegges hvilke bestemmelse som er i strid med tiltaket, og begrunnelsen for en eventuell innvilgelse av dispensasjon. På denne måten kan ikke enhver innvilgelse av dispensasjon brukes som retningsgivende for andre tiltak som kan virke sammenfallende.

Sak 161/14: Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende fradeling og ny 2-mannsbolig

Vedlegg

1. Protester, søknad om dispensasjon og kommentar til nabomerknader.pdf
 2. Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.PDF
 3. Reguleringsplan for Gimlejordet og ortofoto av planområdet.docx
 - 4.Forslag til vedtekter for Gimlejordet.pdf
- Arenfeldts vei 15 - notat til byutviklingsstyret 2908014.docx



Arkivsak-dok. 201401592-8
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende fradeling og ny 2-mannsbolig

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlejordet (plan nr 17, vedtatt 21.01.1947) knyttet til søknad om å få dele eiendommen gnr/bnr 40/69 og oppføre 2-mannsbolig på ny tomt.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen mht

- plassering av bebyggelsen
- tillatt bebygget areal
- deling av tomt (tomteinndeling).

Saken tas opp direkte i byutviklingsstyret ettersom det foreligger protester fra 2 naboer, og ettersom saken er prinsipiell mht utnyttelsen av området.

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune ved regionalavdelingen.

Tomta Arenfeldts vei 15 er regulert med en bygning. Det ble i 1947 oppført 2-manns-bolig på eiendommen. I 1974 ble det søkt om oppføring av enebolig i hagen (samme sted som dagens søknad). Det ble gitt avslag av byplanrådet 27.6.1974 med hjemmel i reguleringsplanen.

Det er flere like tomter i nærheten. Saken må vurderes mht presedens.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for deling av eiendom og oppføring av ny 2-manns-bolig som omsøkt i søknad mottatt 31.03.2014. Det vises til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt (jf. pbl § 19-2), jf. begrunnelse i saksdokumentet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

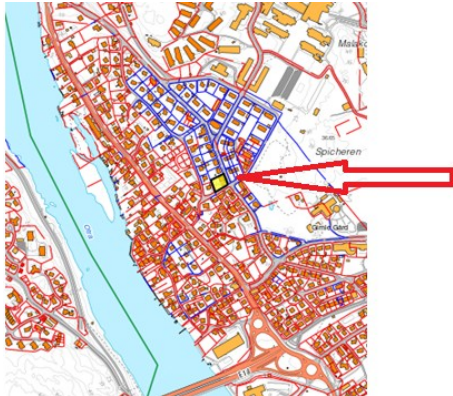
- 1 Protester, søknad om dispensasjon og kommentar til nabomerknader.
- 2 Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune v/regionalavdelingen dat.23.7.2014.
- 3 Reguleringsplanen for Gimlejordet og ortofoto av planområdet.
- 4 «Forslag til vedtekter for bebyggelse av Gnr 40 bnr 79 Gimlevang.»

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Aktuelle eiendom er avmerket med gult under:



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Gimlejordet. Godkjent 21.01.1947. Formål bolig.



Utsnitt av reguleringsplanen for Gimlejordet, med avmerket tomt – Arenfeldts vei 15

Reguleringsplanen har ikke bestemmelser, men arkivet har «Forslag til vedtekter for bebyggelse av gnr 40 bnr 79 Gimlevang i Oddernes». Sak behandlet i Oddernes Bygningsråd i 1949. Disse «forslag til vedtekter» er nok tenkt for bebyggelsen nord-øst for Arenfeldts vei (gule bygg). Bolig i Arenfeldts vei 15 ble godkjent i 1947. Bygg på vest-siden av Arenfeldts vei er tatt inn i plankartet og er del av reguleringsplanen for området. «Forslag til vedtekter» er ikke vedtatte reguleringsbestemmelser men sier noe om tankene omkring områdets bebyggelse.

Utsnitt av disse følger under:

1. Husenes plassering og deres utnyttelsesgrad fremgår av den vedtatte bebyggelsesplan, arkitekt Ragnar Dags tegning nr.1905, hvor det er fastlagt hvilke hus forutsettes oppført som en-etasjes eneboliger, 2-mannsboliger, dobbelthus eller rekkehus med inntil 3 boliger, enn videre hvilke hus som forutsettes oppført i 2 etasjer som eneboliger, 2-mannsboliger og/eller dobbelthus. Ingen 2-etasjes bygning må dog inneholde leiligheter for mere enn 4 familier.

Kommentar: Det angis at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Dagens bebyggelse er ikke plassert som vist på reguleringsplanen, men tomteinndelingen er fulgt for store deler av området og antall boliger er samsvarende med plankartet for tomtene vest for Arenfeldts vei (inkludert omsøkte eiendom). Det ble fra oppstart av bebyggelse av området dannet et tydelig mønster mht bygningenes plassering. Flere av husene har fått tilbygg i senere tid, men ikke fradelinger og nybygg.

2. Husenes arkitektur skal tilpasses hverandre også med hensyn til materialanvendelse og fasadefarver. Fasader for dobbelthus og rekkehus skal i materialbruk og farver behandles underrett med godkjenning og tilsyn av den engasjerte arkitekt.

Kommentar: Omsøkte nye to-manns-bolig er stor og får en stor/bred gavl mot Bernt Holms vei, og er etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering ikke tilpasset eksisterende bebyggelse. Det vises også til kommuneplanbestemmelsene mht bygningsstruktur som skal ivaretas.

7. Det fremherskende trekk i hagearealene skal være velholdte gressplasser med enkelte blomsterrabatter, efu og/eller veldvin etter fritt valg. Frukttrær tiltales plantet, dog slik at intet tre må virke generende for nabobebyggelsen.

Kommentar: Området er kjennetegnet ved større hager. Tomtene i Arenfeldts vei 15, 17, 19, 21 og 23 er alle likt oppbygget ved at bolig ligger nær Arenfeldts vei og hageareal ligger vest for boligen. Dersom det gis dispensasjon vil ingen av de 2 to-mannsboligene (den eksisterende pluss den nye) ha gode uteoppholdsarealer. Bebyggelsen vil ligge 4m fra grensen og garasjene vil ligge syd på tomten for atkomst fra Bernt Holms vei.

Utsnitt fra kommuneplanens kap 2.1 «Bebyggelse og anlegg»

Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Kommentar: Med bakgrunn i en klar struktur i dagens bebyggelse vil ikke omsøkte søknad om dispensasjon ivareta kommuneplanens intensjon om å opprettholde eksisterende bebyggelsesstruktur. Det må også vurderes hvilken betydning en eventuell fradeling og nybygging gir for fremtidige liknende søknader på tomtene Arenfeldts vei 17,19,21,23,25.

Eksisterende forhold

Dagens bebyggelse er etter den opprinnelige strukturen. Boligene Arenfeldts vei 15 – 25 langs vest-siden av Arenfeldts vei er i GAB registrert som enten eneboliger eller horisontaldelte 2-manns-boliger. Alle eiendommene har større hageareal vest for boligen. Eiendommene har følgende tomteareal:

Adresse	tomteareal	Type bolig registrert i GAB
Arenfeldts vei nr. 15	1223m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 17	852m ²	2-manns-bolig
Arenfeldts vei nr. 19	850m ²	2-manns-bolig
Arenfeldts vei nr. 21	821m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 23	796m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 25	752m ²	enebolig



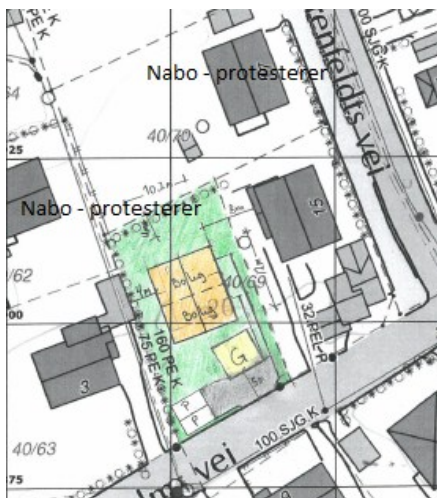
Skråfoto

Bildet viser Arenfeldts vei 15 nederst. Langs Arenfeldts vei ligger nr 15,17,19,21,23,25 med tilnærmet samme type tomt som Arenfeldts vei 15. Bildet viser også at med en deling av eiendommen vil BYA bli svært høyt i forhold til sammenliknbare nabotomter og uteoppholdsarealet blir ikke i form av hage typisk for resten av rekken fra nr 15 - 25.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen ble mottatt 31.3.2014. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for forholdene:

- plassering av bebyggelsen
- tillatt bebygget areal
- deling av tomt (tomteinndeling).



Utsnitt av situasjonskart som viser ny tomteinndeling og omsøkt 2-manns-bolig med garasje og P-plasser. Naboer i Arenfeldts vei nr 17 og i Major Laudals vei 2 har sendt inn protest.



Foreløpige tegninger som viser to-manns-bolig det søkes dispensasjon for å oppføre.



Dagens gatebilde fra Bernt Holms vei der det søkes anlagt ny 5m innkjørsel og atkomst til ny 2-manns-bolig.

Uttalelser fra Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen

Saksbehandler ved regionalavdelingen uttaler følgende i e-post dat. 23.7.2014:

Siden eiendommene i området er store og sentrumsnære kan dette tale for at området blir fortette over tid.

En fortetning i området mener vi bør skje gjennom en helhetlig planprosess der en kan få vurdert forholdet til infrastruktur, trafikksikkerhet, lekearealer, tilgjengelighet for alle, sol/skygge forhold, utnyttelse, utforming av bebyggelsen mm og ikke gjennom dispensasjoner. I denne sammenheng minner vi om rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen.

Siden eiendommene i området er store bør kommunen også vurdere presedensvirkningen ved å gi en eventuell dispensasjon.

Kommentar: I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Merknader/protester

Protest fra eier av Arenfeldts vei 17 (utdrag):

Viser til nabovarsel, datert 24.01-2014 og mottatt av oss 06.02-2014. Nabovarselet gjelder søknad om oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende garasje og ny avkjørsel, og hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan - Gimlejordet.

Den påtenkte tomannsboligen, med sin høyde og utforming, vil være til stor sjenanse for oss.

Trivsels- og miljømessige forhold ved vår eiendom blir vesentlig skadelidende.

Den vil redusere sol- og lysforhold og gjøre at vi føler oss "stengt inne".

Den tenkte tomannsboligen har plassering mot vår sydside. Den vil hindre sikten vi har mot byen.

Den tenkte tomannsboligen, på tegningen med et forslag om 8 vinduene mot vår hage, vil gjøre at vi vil føle oss "beglodd". Slik boligene langs Arenfeldtsvei ligger i dag, er det vanlig at man har de fleste vinduene mot den siden naboen har færrest vinduer.

Et slikt bygg vil påføre oss unødige ulemper og mest sannsynlig forringe verdien av vår eiendom.

Vi holder for tiden på å totalrenovere vår eiendom og har allerede investert mye penger i dette.

I dag er det allerede en tomannsbolig i Arenfeldtsvei 15. Arenfeldtsvei 15 ble solgt til ny eier i slutten av 2013. Store tomannsboliger ligger langs Arenfeldtsvei og på andre siden av tomtene våre, er det stort sett lavere eneboliger. Da det ikke er innregulert flere hus i dette område så tillater vi å protestere på dette.

For oss er det av miljømessige grunner viktig å ta vare på det åpne grønne område som er.

Å regulere inn enda en tomannsbolig i Arenfeldtsvei 15, vil føre til at andre også vil se muligheten til å gjøre det samme. I området er det også store problemer med parkering etter at det ble innført bosoneparkeing. Denne lille "veibiten" i Bernt Holmsvei er nesten det eneste som er igjen for at besøkende etc har mulig for å parkering.

En ny tomannsbolig vil medføre enda mer trafikk og ulemper.

Protest fra eier av Major Laudals vei 2 (utdrag):

Vår klage begrunnes med følgende:

1. Dispensasjon

Vi mener kommunen ikke bør tillate videre fortetting i området uten at gjeldende reguleringsplan endres. Fortetting i området medfører at områdets karakter endres i meget stor grad, det «bygges inn» økte problemer i forhold til trafikk og annen infrastruktur, og området kan risikere å miste sine bokvaliteter. Dette bør ikke tillates ved dispensasjon. Vi mener således at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, da fordelene ved å gi dispensasjon absolutt ikke er større enn ulempene. Kommunen må i dispensasjonsvurderingen også ta med den presedensvirkning en eventuell godkjenning vil få.

2. Tap av utsikt/størrelse på utbygging

Størrelsen på bygget mener vi er uforholdsmessig høyt. Det er ikke i henhold til byggeskikken i området og vil forringe vår utsikt. I tillegg ser vi at bygget vil ha mange vinduer inn mot vår tomt noe som vil være til sjenanse. Byggeskikken i området er at vinduer vender vekk fra naboene. Bygget er skissert i størrelsesorden tilsvarende det huset som allerede ligger på tomten, og det er for stort. Vi er redd bebyggelsen som tillates vil danne praksis for mulig etterfølgende fortettingsprosjekter. Områdets bebyggelse vil da bli massivt og gjenbygd og miste sitt preg. Denne type endringer bør ikke skje ved godkjenning av dispensasjonssøknader, jf. pkt. 1. Dersom kommunen ønsker denne type fortetting, bør eksisterende reguleringsplan endres, slik at naboers medvirkning til utvikling av planområdet kan ivaretas etter planprosessreglene i plan- og bygningsloven.

3. Økt trafikk i område.

En utbygging som omsøkt vil medføre økt trafikk som igjen medfører mer parkering på gateplan. En del boliger i området leier ut hybler uten egen parkering til leietaker. Det er allerede et stort problem med parkering i område. I tilknytning til Major Laudalsvei er det allerede 10 stk. boenheter under oppføring. Noe som medfører allerede økt trafikk, parkeringsproblematikk.

4. Brøyting

Vinterstid er det et stort problem med brøyting p.g.a. parkering i gaten.

På bakgrunn av ovennevnte vil vi påklage søknaden om dispensasjon og mener at vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden ikke er tilstede.

Tilsvar til merknader/protester fra ansvarlig søker/tiltakshaver (utdrag):

Uttalelse til merknad:

Tiltakshaver har følgende uttalelse til merknader:

- Vi kan ikke se at omsøkte fortetting vil ha vesentlig betydning for Arenfeldts vei 17 og for Major Laudals vei 2 med tanke på følelsen av å bli innebygd. Det vil være ca 18 m fra ny bolig til bolig i Arenfeldts vei 17 og ca 15 m til bolig i Major Laudals vei 2. Dette er å anse som relativt stor avstand i et slikt boligområde.
- Vi kan ikke se at områdets karakter i stor grad vil bli endret. Det har vært fortettinger syd for omsøkte eiendom uten at dette har ødelagt områdets karakter. Som nevnt over mener vi at omsøkte er en naturlig fortetting uten særlige konsekvenser for omkringliggende naboer
- Det er ønskelig å integrere et nytt boligbygg som har tilnærmet samme volum og høyde som eksisterende bygninger i området. Det vil være mulighet for å justere dette ved endelige tegninger ved senere byggesøknad.
- Med tanke på sol, lysforhold, utsikt og innsyn så skal det etter vår mening store ulemper til for at naboer skal kunne stoppe ønsket utbygging. Omsøkte fortetting vil, med de avstander som er, ikke kunne være til særlig ulempe for

protesterende naboer. De ulemper som evt vil komme anses ikke som større enn det man kan forvente i et boligstrøk som dette.

- Vi kan ikke se at trafikksituasjonen i området vil kunne bli vesentlig berørt. Det er parkering i gate, også i Bernt Holms vei, men dette anses ikke som problematisk. Parkering på omsøkte eiendom vil foregå inne på egen eiendom.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Området er et attraktivt boområde, det er sentrumsnært og nært til universitetet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har hatt flere saker de siste årene knyttet til utvidelser av eksisterende boliger innenfor samme planområde. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har arbeidet ut fra prinsippet om å beholde dagens bebyggelsesstruktur, men det er gitt tillatelser til å utvide eksisterende boenheter i en mest mulig tilpasset form uten å øke antallet boenheter. I denne søknaden ønskes fradeling og ny oppføring av egen frittstående to-manns-bolig.

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

- Tomta er på 1230m², og det ønskes å fradele 630m²
- Det er gode lekemuligheter i nærheten
- Ny bolig tilpasses uten å ødelegge områdets karakter
- Tilstrekkelige og gode arealer for veg, parkering, uteoppholdsarealer og lek
- Atkomst vil skje fra Bernt Holms vei
- Saken vil ikke skape presedens da det er en hjørnetomt

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at det ikke er hjemmel til å gi dispensasjon fra planen da planens intensjon og hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak planen er å angi en bebyggelsesstruktur, og denne gir en forutsigbar bebyggelse av området. Tiltaket er i strid med regulert tomteinndeling. Med hensyn til naboenes kommentarer nevnes utdrag fra fylkesmannen i Vest-Agders klagebehandling dat.14.08.2012 knyttet til sak 201110778 (Hamreheia 54): Mht «bygging i strid med reguleringsplanen. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Eiendommene i nærheten er av samme type som omsøkte, men noe mindre. En eventuell tillatelse vil kunne gi presedens, og det vil være vanskelig å unngå bebyggelse av hagearealene for eiendommene nord for Arenfeldts vei 15. Tiltakshaver påpeker at nr.15 er en hjørnetomt og at dette gjør saken spesiell. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener imidlertid at dette ikke gir hjemmel for å gi dispensasjon. Uteoppholdsarealene og tettheten i området endres og er i strid med de forutsetninger som ligger i planen. En eventuell tillatelse kan medføre en rekke av saker der det omsøkes bebyggelse på tilsvarende hagearealer innen planområdet. På denne måten kan det blir en helt annen bebyggelsesstruktur i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at man bør holde fast ved dagens praksis med tilpassede tilbygg og beholde de grønne hagene i dette området, slik som planen viser. Oppdeling av eiendommene vil gi nye boliger med dårlig uteoppholdsarealer og de eksisterende boligene mister på samme måte sine uteoppholdsarealer. En ny avkjørsel vil gi redusert mulighet for parkering langs veien, da 5m pluss sikt vil kreve at arealet langs eiendommene ikke kan benyttes til gjesteparkering (slik det delvis gjøres i dag).

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten konkluderer med at det ikke er anledning til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkt tiltak. Det vises også til uttalelse fra regionalavdelingen som angir at sak av denne typen bør avgjøres i en planprosess.

Sak 162/14: Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling

Vedlegg

01 - Søknad om deling, søknad om dispensasjon.pdf

02 - Vedtak, 13.05.14.pdf

03 Klage på vedtak, datert 03.06.14.pdf



Arkivsak-dok. 201311629-14
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14 vedrørende avslag på fradeling av en parsell fra gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57, til boligformål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 460 m². Søknaden er avslått i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", § 26-1. Vedtaket er påklaget av søker i brev av 03.06.14.

Klagen går ut på vedtaket ikke er i tråd med kommunens fortetningspolitikk, eiendommens størrelse gjør den svært godt egnet til fortetting, det foreligger ikke nabomerknader og Vegvesenet stiller seg positiv til avkjørsel. En detaljregulering av tomten vil ikke avklare forhold utover det en vil kunne oppnå gjennom en dispensasjonsbehandling.

Plan- og bygningssjefen mener at det ikke framkommer nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt. En dispensasjon vil gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i området. Byutviklingsstyret har tidligere avslått søknader om fortetting i planområdet. Regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Etter plan- og bygningssjefens oppfatning bør eldre reguleringsplaner i sentrumsnære områder med fortetningspotensiale moderniseres gjennom en planprosess som gir et oppdatert styringsverktøy for fremtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14. Klagen fra søker datert 03.06.14 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

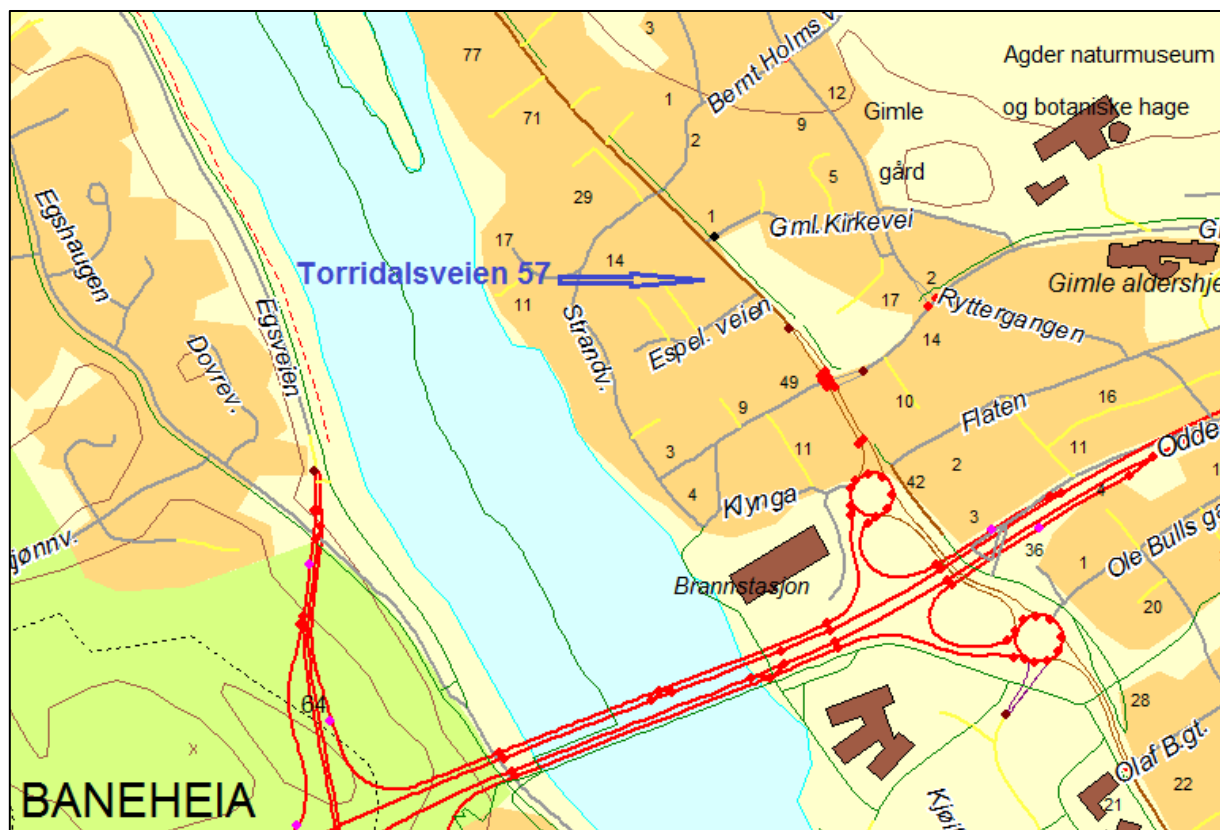
Trykte vedlegg

1. Søknad om deling, søknad om dispensasjon
2. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vedtak datert 13.05.14
3. Klage på vedtak, datert 03.06.14

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.58. Formål bolig.

Aktuelle reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Nedre Lund. Stadfestet 17. 10. 1958:

§ 1. Det regulerede området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til veger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

§ 3. Våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det. Ingen bebyggelse må imidlertid plasseres nærmere vegen enn angitte byggelinje.

§ 4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt når huset skal inneholde flere enn 2 leiligheter idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter. På de tomtene hvor det er regulert kjedehus, kan det også oppføres enkelthus.

§ 5. Uthus (garasje) må ikke bygges større enn 35 m².

§ 6. Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 7. Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 11. Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

Kommuneplan for Kristiansand, godkjent 22.06.11, supplerer reguleringsplanen vedrørende:

- § 7 Funksjonskrav og utbyggingsvolum pkt c. Uteoppholdsareal til bolig
- § 9 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

Eksisterende forhold

Tomtestørrelse 893,3 m². 3-4 m høydeforskjell mellom nedre del av hagen og Torridalsveien. Bebygd med horisontaldelt to-mannsbolig oppført nær Torridalsveien i 1936, renoveret i 2013.

Søknaden



Vi viser til søknad om fradeling av boligtomt mottatt 21.11.13 og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan mottatt 06.02.14.

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra bolig eiendommen gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57 til boligformål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 460 m².

Planlagt adkomst er fra Torridalsveien gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel og adkomstrett over gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57. Det foreligger ikke avkjørselstillatelse.

Vann- og avløp er tenkt tilknyttet offentlig anlegg.

Innsendt situasjonskart med illustrasjon av ny bolig, garasjer og biloppstillingsplasser

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltakshaver har før innsendelse av søknad innhentet uttalelse fra Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel fylkesveg K-1 til 2-mannsbolig. I brev fra Statens Vegvesen (datert 23.01.13) heter det:

"Omsøkt bolig er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området, som ikke viser nye boenheter på eiendommen 39/57. Boligen vil derfor kreve dispensasjon fra reguleringsplan. Under forutsetning av at det vil bli tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom, og tilfredsstillende sikt- og stigningsforhold i avkjørsel fra fv. K-1, vil vi for vår del ikke ha merknader til en dispensasjon fra reguleringsplan.

Tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom vil kunne oppnås ved å endre del av foreslått grøntareal sørvest for eksisterende bolig til kjøreareal, for å oppnå større bredde på kjøreareal med tanke på sving. For å få tilstrekkelig sikt i avkjørsel må vegetasjon på Torridalsveien 59 fjernes, for å oppnå en frisiktsone på minst 4 x 55 m mot nordvest. Før en avkjørselstillatelse blir gitt vil vi forutsette en bekreftelse på at sikthindrende vegetasjon kan

fjernes. Avkjørsel må også heves noe, slik at den ikke blir brattere enn 3 % de første 5 m ut fra fortau langs Torridalsveien.

Når en dispensasjon fra reguleringsplan eventuelt er gitt vil søknad om avkjørsel bli behandlet etter veglovens bestemmelser, med nærmere vilkår etter veglovens § 43."

Statens Vegvesen

Ansvarlig søker har innhentet ny uttalelse fra Statens Vegvesen 08.07.14:

"Viser til Deres e-post av 27.juni 2014, med vedlagt situasjonsplan.

Ny situasjonsplan vil etter det vi kan se kunne gi tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom for planlagte garasjer og parkering. Dette under forutsetning av at det ikke blir satt opp gjerde mellom parseller på planlagt trafikkareal. Nordre parkeringsplass bør plasseres langs grense, med tanke på tilrettelegging for snuing og med tanke på kjøring rundt «hjørne».

Vi vil minne om at det må foreligge en bekreftelse på at sikthindrende vegetasjon på Torridalsveien 59 kan fjernes før en avkjørselstillatelse blir gitt."

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen uttaler 04.07.14:

"Vi viser til oversendelse fra Kristiansand kommune mottatt 27.6.2014.

Om søknaden og planstatus

Oversendelsen gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av en boligtomt på gnr/bnr 39/57, Torridalsveien 57. Situasjonsskart vedlagt søknaden viser at det er planlagt oppføring en bolig og to doble garasjer på tomta som søkes fradelt. Hvor mange enheter som tenkes etablert i boligen går imidlertid ikke klart fram av oversendelsen. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk med villa- og småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordre Lund vedtatt 17.10.1958, hvor denne er regulert til boligformål. En fradeling som omsøkt er imidlertid i strid med reguleringsplanen og tiltaket krever derfor dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Miljøvernavdelingens vurdering

Omsøkte eiendom ligger sentrumsnært, og i et område som har potensiale for fortetting. Miljøvernavdelingen vil i denne sammenheng understreke viktigheten av at eventuell fortetting i området løses gjennom helhetlige planprosesser som involverer berørte interessegrupper i planarbeidet og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner. Gjeldende reguleringsplan er svært gammel, noe som i seg selv kan tale for at det bør utarbeides en ny plan for området. Gjennom en ny planprosess vil en kunne se større områder i sammenheng og få vurdert helhetlige løsninger knyttet til landskap, infrastruktur, grønnsstruktur, leke- og uteoppholdsarealer og universell utforming. Vi minner om at rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er nasjonale føringer som miljøvernavdelingen forutsetter at kommunen følger opp ved sin behandling av saker etter plan- og bygningsloven.

I denne saken må det etter miljøvernavdelingens vurdering også legges stor vekt på presedensvirkninger. Det ligger flere store eiendommer innenfor reguleringsplanen der det kan være mulig å føre opp boliger. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon i denne saken, vil det bli vanskeligere å avslå senere lignende saker. Over tid vil dette kunne medføre en uheldig dispensasjonspraksis som fører til at reguleringsplanen vil miste sin verdi som styringsverktøy for arealutnyttelsen i området.

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

begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse."

Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen,

Plan- og miljøseksjonen uttaler 22.07.14:

"Det vises til kommunens oversendelse datert 27. 6.2014. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Nedre Lund, godkjent 17.10.1958, for deling av tomt i Torridalsveien 57.

Statens vegvesen har ikke gitt avkjørselstillatelse, da flere forhold må være på plass før den eventuelt kan gis, jfr. brev datert 23.01.2013.

Reguleringsplanen for området legger til rette for en åpen villamessig bebyggelse. Søknad om fradeling av en boligtomt krever dispensasjon fra reguleringsplanen.

Omsøkte område er sentrumsnært og har et fortetningspotensial. En fortetning i området mener vi bør skje gjennom en helhetlig planprosess der en kan få vurdert forholdet til infrastruktur, trafiksikkerhet, lekearealer, utnyttelse og tilgjengelighet for alle, utforming av bebyggelsen mm og ikke gjennom dispensasjoner. I denne sammenheng minner vi om rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen. I kommunens sakspapirer kommer det fram at en ikke kan innfri kommuneplanens krav til lekeområder ved en eventuell dispensasjon. Dette taler for at dispensasjon ikke bør gis. Siden eiendommene i området er store bør kommunen også vurdere presedensvirkningen ved å gi en eventuell dispensasjon."

Plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14

Søknaden ble avslått i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", § 26-1.



Utsnitt av plankart fra 1958

Eiendommen inngår i en større reguleringsplan for Nedre Lund som ble godkjent i 1958.

Planen omfattet begge sider av Torridalsveien fra Espelundsveien i sør til krysset Torridalsveien/Arenfeldts vei i nord og var en fortettingsplan som viste ca. 45 nye enheter innen planområdet. De nye boligene ble regulert med store tomter, og bebyggelsen hadde karakter av åpen villamessig bebyggelse i tråd med eksisterende bebyggelse på reguleringsstidspunktet.

I nærområdet avgrenset av Torridalsveien, Espelundsveien og Strandveien var eiendommene bebygde og planen viste ikke fortetting med nye enheter/tomter.

Strandveien 8 og 10 i vestre del av området er senere delt og fortettet. I området vest for Strandveien (båtopplag) er det oppført boliger etter en delingsplan godkjent i byutviklingsstyret 18.04.96.

De øvrige eiendommene i nærområdet er lite endret siden planen ble vedtatt.

Planområdet har sentral beliggenhet og har i lengre tid vært utsatt for fortetting og deler av den opprinnelige planen er erstattet av flere nye fortettingsplaner:

- Plan nr. 146 Gnr. 38, bnr. 7 (Torridalsveien 86) og nærliggende parseller (1964)
- Plan nr. 750 Gnr. 40, bnr. 13 m.m. (1999)
- Plan nr. 743 Strandbakken, fortetting på gnr. 39 bnr. 10, 61 og 77 (1999)
- Plan nr 787 Torridalsveien 89-95, Daniels stykke (2000)
- Plan 803 Torridalsveien 74-76 (2001)
- Plan 949 Major Laudals vei 3 (2009)

Oppstart av fortetningsplaner:

- Torridalsveien 86. Privat reguleringsforslag for fortetting av Torridalsveien 86. Vedtak 18.12.08:
"Byutviklingsstyret anbefaler ikke at det arbeides videre med reguleringsplan for Torridalsveien 86." (Enst)
- Torridalsveien 102-110 – Arenfeldts vei 47-55. Oppstart av privat reguleringsplan for et større område med fortetting i flere byggetrinn. Deler av planområdet ble båndlagt i kommuneplanen 2011 som følge av planlegging av ny Ytre Ringvei. Planarbeidet er avsluttet. Byggesaksavdelingen har i 2014 godkjent 2 to-mannsboliger i Torridalsveien 110 i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Planavdelingens strøksanalyse fra 2013 angir at mye av bebyggelsen i område 07 (søndre del av planområdet) allerede var etablert før reguleringsplanene ble vedtatt, slik at plangrepet handlet om å finne egnet plassering for ny bebyggelse mellom eksisterende. Eiendomsstrukturen har stor variasjon i størrelse og form og ingen tydelig struktur. To fortetningsplaner fra 1999 viser bebyggelse med en tettere og mer strukturert plassering en øvrig bebyggelse. Området har sammensatt bebyggelse, men framstår som harmonisk pga ensartede volumer, høyder, takform og materialbruk.



Dagens situasjon - åpen villamessig bebyggelse

Planen fra 1958 viste nærområdet uten nye boliger.

For de fleste eiendommene er det bare foretatt små endringer i form av mindre tilbygg til boligene og området framstår fortsatt med åpen villamessig bebyggelse på store tomter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at det tidligere er gjennomført reguleringsendringer for delområder innenfor det opprinnelige planområdet for å legge til rette for fortetting.

Torridalsveien 57 ligger i et bynært område der fortettingsspørsmålet er svært aktuelt og det er sannsynlig at det også vil komme søknader om deling og fortetting av andre eiendommer i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at framtidig fortetting av området bør gjennomføres ved reguleringsendring av et større område istedenfor ved å gi enkeltvis dispensasjoner fra planen.

Kommuneplanens bestemmelser § 9 har bestemmelser om uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett som gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak. Det skal være kvartalslekeplass maksimalt 400 m fra bolig. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for adkomst til kvartalslekeplass. Sandlekeplass skal være etablert maks 100 m fra bolig. Vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for adkomst til sandlekeplass. Avstandskravene er ikke oppfylt for Torridalsveien 57 (Torridalsveien utgjør en barriere). I en reguleringsprosess vil det være mulig å se et større område under ett for å etablere nødvendig infrastruktur (lekeplass, evt. felles parkeringsløsninger m.m.).

Innsendt situasjonskart viser mulig plassering av ny bolig, 2 doble garasjer og 2 biloppstillingsplasser. Søker oppgir ikke antall boenheter i den nye boligen, men illustrasjonen viser parkeringskravet for to-mannsbolig. Tomtearealet for fradelt eiendom er oppgitt til 460 m², mens tomtearealet for eksisterende to-mannsbolig er oppgitt til ca. 430 m². Situasjonskartet viser at det er tilstrekkelig uteareal for den nye boligen. Utnyttelsesgrad med utgangspunkt i innsendte illustrasjonsskisser beregnes til ca. 30 % som er vesentlig høyere enn utnyttelsesgraden for eiendommene i området forøvrig.

Utnyttelsesgraden for gjenværende tomt blir ca. 35 %. Situasjonskartet viser at atkomstvei, parkering og manøvreringsareal legger beslag på en stor del av tomtearealet for nr. 57 som medfører at vist uteareal blir ca. 160 m² (kommuneplanens minimumskrav 2x80 m²). Deler av arealet er støyutsatt og har ikke optimale solforhold. Arealet som må benyttes til kjøreareal er det mest attraktive utearealet i forhold til solforhold og det som er best skjermet for veitrafikkstøy. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at omsøkte deling er i strid med pbl § 26-1 ved at utearealet til eksisterende to-mannsbolig blir vesentlig redusert og forringet.

Den ubebygde delen av eiendommen gir åpenhet og uteareal med kvaliteter og bidrar til at nærområdet fortsatt fremstår helhetlig som åpen villamessig bebyggelse i tråd med reguleringsplanens intensjon. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt.

En deling av Torridalsveien 57 vil også gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i nærområdet og områdets karakter vil kunne bli vesentlig endret uten at helheten ivaretas.

Plan, bygg- og oppmålingsetaten viser også til tidligere avslag på søknader om fortetting (Torridalsveien 86 – avslag i 2002, Major Laudals vei 13 – avslag i 2013, Torridalsveien 106 – avslag i 2014) og likebehandling i forhold til disse tiltakshaverne.

Omsøkt deling er i strid med planens eiendomsdeling og plan, bygg- og oppmålingsetaten viser til begrunnelsen over og mener at det ikke er grunnlag for dispensasjon. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-1 foreligger ikke.

Klage

Vedtaket er rettidig påklaget av ansvarlig søker som i brev datert 03.06.14 anfører:

"Vi viser til ovennevnt og klager med dette på deres vedtak, da vi ikke kan se at vedtaket er i tråd med kommunens fortettingspolitikk i et område som er så sentrumsnært.

Eiendommen er dessuten av en størrelse som gjør den svært godt egnet til fortetting for en enebolig med hybel.

Det foreligger dessuten ikke merknader fra noen naboer og Vegvesenet stiller seg positiv til avkjørsel.

For øvrig kan vi ikke se at en gjennom en detaljregulering av tomten vil få avklart forhold utover det en vil kunne oppnå gjennom en dispensasjonsbehandling. Vi er ikke kjent med at det foreligger planer om områderegulering fra kommunen."

Plan- og bygningssjefens vurdering

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning framkommer det ikke nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres.



Rev. B, 18.08.14 (parkering flyttet iht. Vegvesenets brev 08.07.14)

Ansvarlig søker oversendte 18.08.14 revidert situasjonskartet basert på ny uttalelse fra Statens Vegvesen og kopi av e-post fra eier av Torridalsveien 59:

"Jeg er blitt bedt om å skrive en erklæring om frisiktsone for utkjørsel siden Britt Conny Steen skal bygge hus på sin tomt i Torridalsveien 57. Jeg har hugget ned et stort , gammelt pæretre som sto mot veien. Nå har jeg en hekk og noen busker, og Britt Conny har lovet å hjelpe meg med å holde dem til en rimelig høyde slik at det blir sikt."

Plan- og bygningssjefen viser til at utnyttelsesgraden blir vesentlig høyere enn for eiendommene. Atkomstvei, parkering og manøvreringsareal legger beslag på en stor del av tomtearealet for nr. 57 som medfører at utearealet for eksisterende bolig blir forringet.

Den ubebygde delen av eiendommen gir åpenhet og uteareal med kvaliteter og bidrar til at nærområdet fortsatt fremstår helhetlig som åpen villamessig bebyggelse i tråd med reguleringsplanens intensjon. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt. Forutsetningen for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

En deling av Torridalsveien 57 vil også gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i nærområdet og områdets karakter vil kunne bli vesentlig endret uten at helheten ivaretas. Plan- og bygningssjefen viser også til likebehandlingshensynet i forhold til tiltakshavere i planområdet som har fått avslag på søknader om fortetting (Torridalsveien 86 – avslag i 2002 (Enst), Major Laudals vei 13, enebolig – avslag i 2013 (8/1), Torridalsveien 106 – avslag i 2014).

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen og Vest-Agder fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen frarår at det gis dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 angir at kommunen ikke bør gis dispensasjon fra planer dersom statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning bør eldre reguleringsplaner i sentrumsnære områder med fortettpotensiale moderniseres gjennom en planprosess som gir et oppdatert styringsverktøy for fremtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, og opprettholde vedtaket av 13.05.14.

Sak 163/14: Paulen - 2/476 - Behandling av søknad om dispensasjon vedrørende bruksendring av sjøbod

Vedlegg

Vedlegg 1 Søknad om dispensasjon

Vedlegg 2 Situasjonsskart

Vedlegg 3 Tegninger

Vedlegg 4 Utfyllende begrunnelse til søknaden

Vedlegg 5 Uttalelse fra fylkesmannen

Vedlegg 6 Dokumentasjon fra søknad om oppføring av sjøboden av 1991



Arkivsak-dok. 201305523-12
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Paulen - 2/476 - Behandling av søknad om dispensasjon vedrørende bruksendring av sjøbod

Sammendrag:

Saken gjelder dispensasjon for bruksendring av sjøbod til fritidsbruk/beboelse/overnatting. Saken legges fram for Byutviklingsstyret på bakgrunn av at plan- og bygningssjefen anbefaler å avslå søknaden og den anses som en prinsippsak. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsplan for GNR.2, BNR.21 M.FL. FLEKKERØY og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Det foreligger søknad om dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir avslag på søknaden mottatt 31.5.2013 og 1.5.2014 i medhold av plan- og bygningssloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 «Rettsvirkning av reguleringsplan» og § 1-8 «100-metersbeltet til sjøen».

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Situasjonsskart
- 3 Tegninger
- 4 Utfyllende begrunnelse til søknaden
- 5 Uttalelse fra fylkesmannen
- 6 Dokumentasjon fra søknad om oppføring av sjøboden av 1991

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

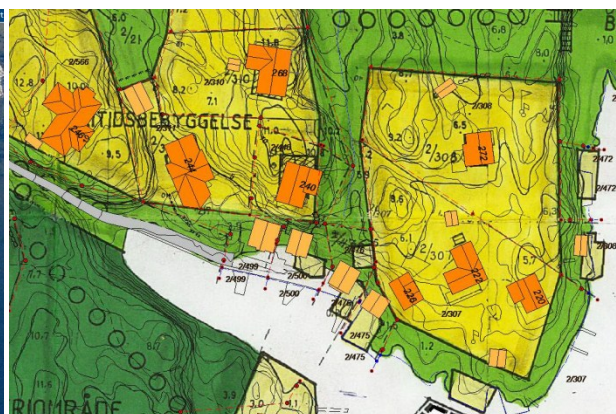
Oversiktskart



Skråfoto av område



Reguleringskart



SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert i reguleringsplan nr. 573, GNR.2, BNR.21 M.FL. FLEKKERØY, godkjent av bystyret 25.4.1990. Formål er brygger og brygger/båtbuer. Område på vestsiden av eiendommen er regulert til Fr. 1 – friområde. Og området i nord er regulert til fritidsbebyggelse.

Relevante tilhørende bestemmelser:

§ 4 Område for brygger/båtbuer. I området kan oppføres brygger og båtbuer i 1 etg. med takvinkel mellom 40 og 45 grader.

Overordnet plangrunnlag er kommuneplanens arealdel 2011-2022 hvor eiendommen er avsatt til LNF-formål.

Eksisterende forhold/historikk

Eksisterende bygning er godkjent som sjøbod/båtbu jamfør kommunens vedtak av 26.9.1991. Den tilhørte opprinnelig fritidsbolig på gnr. 2 bnr. 305, men er senere blitt fradelt og tildelt eget matrikkelnummer. Tilbygg på 5m² er godkjent den 18.5.1993.

Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt kommunen 31.5.2013 til kombinert bruk av eksisterende sjøbod. Dette omfatter innredning av kjøkken og soverom og bruk til beboelse/overnatting. Revidert søknad om dispensasjon er mottatt 1.5.2014.

Siden sjøbodsakene på Flekkerøy er kompliserte, har det vært påkrevet med en lengre utredning over status for større områder. Dette arbeidet har tatt mye tid, og er bakgrunn for at saken ikke besvares før nå.

Søknaden gjelder eksisterende sjøbod i en etasje. BRA er i følge matrikkelen 28m². Parkeringsplass leies privat i nærheten.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet:

Det er ikke mottatt uttalelse fra parkvesenet.

Fylkesmannen uttaler i hovedsak følgende:

«Miljøvernavdelingens vurdering

Det går fram av § 4 i bestemmelsene til reguleringsplanen at: «I området kan oppføres brygger og båtbuer i 1 etg. med takvinkel mellom 40 og 45 grader». Planen åpner derfor ikke for at området kan benyttes til fritidsbebyggelse. Den omsøkte boden ligger på en egen eiendom like ved strandkanten. En bruksendring som omsøkt til fritidsformål vil åpne for en ny og utvidet bruk av sjøbua. Det er oppført mange sjøboder innenfor gjeldende reguleringsplan og på Flekkerøy for øvrig. Dersom det gjennom dispensasjon etableres en praksis for omdisponering av lagerbebyggelse til fritidsformål, vil dette etter vår vurdering kunne bidra til en økt privatisering av strandsonen på Flekkerøya. Miljøvernavdelingen mener videre at det i denne konkrete saken, må legges stor vekt på presedensvirkninger ved vurderingen av om det kan innvilges dispensasjon. Dersom det gis dispensasjon i denne saken vil det bli vanskelig for kommunen å nekte tillatelse ved behandling av senere lignende saker. Over tid vil dette kunne medføre en dispensasjonspraksis som gir en uheldig utvikling av arealbruken i strandsonen på Flekkerøy. Miljøvernavdelingen minner om at det følger av pbl. § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn

ulempene etter en samlet vurdering. Det må derfor fremgå av vedtakets at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. Forvaltningslovens krav til begrunnelse.»

Det er ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder allerede oppsatt bygg, og kun dispensasjon for fritidsbruk/beboelse/overnatting. Vi kan ikke se at det er registrert viktige naturtyper eller biologisk mangfold i kommunens database.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygget er oppført og ferdig.

Parkering:

Parkeringsplass leies privat i nærheten av hytteområdet.

VA-tilkobling:

Sjøboden er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Dispensasjoner:

Bruksendring til fritidsbruk/overnatting/beboelse av sjøboden er i strid med gjeldende reguleringsplan vedrørende formål båtbuer. I tillegg ligger sjøboden i 100-metersbeltet til sjøen og endret bruk er derfor også i strid med pbl. § 1-8.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 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, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter 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 hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette 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 mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket 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. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon. Ansvarlig søker begrunner søknaden i hovedsak med at:

- Sjøboden er godkjent tidlig på 90-tallet og ligger i et sjørettet miljø i Paulen som har et forholdsvis stort antall sjøbuer.
- Beboelse /overnatting innebærer en mer intensiv bruk av bygningen. Imidlertid er bruken noe av den samme som reguleringsplanen åpner opp for - opphold og aktivitet på brygge

og i sjøbu knyttet til fritidsaktiviteter. Dette er en bruk som allerede er privatiserende, og for å unngå en fullstendig privatiserende effekt er det i byggetillatelse stilt vilkår om erklæring for allmennhetens bruk. Dette er det tilrettelagt for på baksiden av sjøbua. Allmennheten har full rett til å bevege seg på stien som går bak buene. Denne erklæring vil fortsatt være gjeldende ved dispensasjon til kombinert bruk, og forholdet til allmennhetens ferdsel langs sjøen er derfor uendret ved dispensasjonen. Allmennheten blir ikke skadelidende. De hensyn som reguleringsplanen skal ivareta blir derfor ikke tilsidesatt i vesentlig grad ved dispensasjon til kombinert bruk.

- Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempen etter en samlet vurdering. Dette er en vurdering som må sammenholdes med kommunens dispensasjonspraksis for sjøbuene på Flekkerøy.
- Det er krav om likebehandling av like saker, og da er det reguleringsmessig status og dispensasjonens virkning i forhold til omgivelsene som er relevant, ikke hvorvidt det formelt sett er kommunedelplanen eller reguleringsplanen som er gjeldende. Så lenge de faktiske forhold er sammenlignbare vil sjøbua på gnr 2, bnr 476 kunne kreve å få samme form for dispensasjonsbehandling som de "historiske" sjøbuene som er omfattet av kommunedelplanen. Dette gjelder bl.a. sjøburekken i Paulen.
- Det kan også vises til sjøbu på gnr 2, bnr 499 som i sin helhet ligger i regulert friluftsområde og som er godkjent for beboelse. Som et annet eksempel kan det vises til byutviklingsstyrets vedtak 29.8.2013 om å gi dispensasjon for kombinert bruk i fire sjøbuer på eiendommen gnr 1, bnr 608 i Alsvika. Etter at Fylkesmannen i Vest-Agder har trukket klagen er dette vedtaket blitt stående.
- De forhold som kommunen har tillagt vekt i andre dispensasjonssaker – ordnet forhold med vann og avløp, adkomst og parkering, samt brannsikringstiltak - er fullt ut ivarettet for sjøbua på gnr 2, bnr 476, og alle forhold ligger derfor til rette for at dispensasjonen skal innvilges.

Hensyn:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er byggeområde for brygger/båtbuer tilhørende de regulerte fritidsboligene. Formålet er å kunne styre type og bruk av bebyggelsen. Viktig er hensyn til landskap, allmennheten, barn og unge, friluftsliv, ferdsel samt mer detaljstyrt plassering av bygg, utforming/størrelse. Det er et klart hensyn i bestemmelsen at bygningene ikke skal nyttes til beboelse. Denne type bygg skal tilrettelegge for oppbevaring av båter, slik at man unngår privatisering og for å sikre en forutsigbar arealbruk i strandsonen. I tillegg er det viktig å sikre allmennheten tilgang til friområder, rekreasjon og eventuelle badeplasser ved sjøen. Arealformålet byggeområde, brygger/båtbuer må ses i sammenheng med regulert friområde som gir allmennheten tilgang til sjøen. Formålet med reguleringsplanen har altså vært å unngå privatiserende bruk på bekostning av allmennheten.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

- forhold til vurdering av søknad om dispensasjon:

Det vises til at kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak ikke gjelder for dette området/eiendommen. Det er kommuneplanen av 2011 – 2022 som er overordnet plangrunnlag og hele eiendommen og område som er bebygget med sjøboder/båtbuer er avsatt til LNF-formål. Jamfør kommuneplanens bestemmelse § 4 skal vedtatte reguleringsplaner gjelde foran kommuneplanen med visse unntak. For omsøkte eiendom er det reguleringsplan for GNR.2, BNR.21 M.FL. FLEKKERØY godkjent av bystyret 25.4.1990 som er gjeldende plangrunnlag.

Ansvarlig søker mener at kommunedelplanen for Flekkerøy – deler av strandsonen må kunne likestilles med de sjøbuene som er oppført utenfor planområdet siden sjøboden her ville vært historisk da den er oppført før 22.2.1995. Det vises derfor til at Miljøverndepartementet har i sitt vedtak av 21.6.2011 lagt til grunn at oppfølging av kommunedelplanen, innebærer en avklaring av hva som er lovlig innredning og bruk for eksisterende sjøbuer innenfor **planområdet**. Departementet har skilt mellom sjøbuer som er godkjent oppført **før** 22.2.1995, dato for vedtakelse av kommunedelplan av 1995 (kalt

«historiske» sjøbuer), og sjøbuer oppført **etter** dette tidspunktet. Det fremgår av Miljøverndepartementets vedtak at det etter en konkret vurdering kan gis dispensasjon for innredning av kjøkken og evt. soverom og dispensasjon for bruk til beboelse/overnatting i de «historiske» sjøbuene.

Etter plan- og bygningssjefens forståelse av departementets vedtak kan denne sjøboden ikke behandles på lik linje med sjøbuene som ligger innenfor kommunedelplanen for Flekkerøy, selv om denne sjøboden er godkjent og oppført før 22.2.1995. Det vises til at det er presisert på side 10 i departementets vedtak at føringer for historiske sjøboder på Flekkerøy ikke vil ha noen presedensvirkning for øvrige sjøbod/naust-saker i Norge.

Denne saken må dermed behandles etter ordinære regler for dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven og nasjonale føringer for behandling av saker i strandsonen.

Det vises til at *vilkårene* for dispensasjon etter pbl. 19-2 annet ledd er todelt. Det må først tas stilling til om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Dersom man kommer til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det uansett ikke grunnlag for å gi dispensasjon, og det er ikke nødvendig å gå videre i vurderingen etter § 19-2 annet ledd. Hvis man kommer til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, sier § 19-2 annet ledd at man i tillegg skal vurdere fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hvis dette er tilfelle, kan det gis dispensasjon.

Det må først vurderes om hensynene bak byggeområde – brygger/båtbuer, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

-om hensynene til planen blir vesentlig tilsidesatt:

Etter plan- og bygningssjefens vurdering synes eiendommen allerede privatisert da sjøboden er plassert i regulert friområde. Etablert sti går bak bodene og det er iht. tidligere vedtak gitt rettighet for allmennheten å benytte stien i opprinnelig vedtak. Ansvarlig søker viser til at allmennheten ikke blir skadelidende og at de hensyn som reguleringsplanen skal ivareta derfor ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad ved dispensasjon til kombinert bruk. Plan- og bygningssjefen er ikke enig i dette, idet fritidsbruk vil medføre en annen og mer privatiserende bruk av bygningen, i strid med arealformålets formål og omkringliggende friområdeformål.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det i forbindelse med en brygge/båtbu eller sjøbod, være naturlig med noe menneskelig aktivitet rundt bygget slik det er godkjent. Aktivitet rundt bygningen på dagtid vil mulig kunne virke noe privatiserende, men ikke i samme grad som beboelse og overnatting vil gi. Dersom bygningen fortsatt har status som sjøbod vil allmennheten som utgangspunkt ha ferdselsrett over eiendommen uavhengig av tinglyste rettigheter.

Det vises til at det innenfor denne reguleringsplanen også er innregulert bebyggelse for fritidsboliger. Denne bebyggelsen ligger i bakkant av båtbuene/sjøbuene. I byggesaken fra 1991 som gjaldt oppføring av sjøbua, foreligger uttalelse fra byplankontoret datert 10.9.1991. I uttalelsen er det vist til at hytteiere skal ha anledning til å overta strandareal. Byplansjefen godkjente videre at hyttetomten med gnr. 2 bnr. 305 kunne overta strandareal og oppføring av sjøbu som omsøkt på visse betingelser.

(Vedlagte kart til søknaden for omsøkte sjøbod ved oppføring, viser at denne hørte opprinnelig til hyttetomt med gnr. 2 bnr. 305). De fleste bygningene i strandsonen her er godkjent som sjøbuer/båtbuer, men det er ved flere anledninger i sakene vist til at disse ikke kunne brukes til annet formål. Slik plan- og bygningssjefen forstår tidligere søknader/vedtak ble bryggene og båtbuene/sjøbuene her opprinnelig kjøpt av hytteiere som skulle oppføre sjøbod/båtbu og brygge tilhørende hytta si. Intensjonen med reguleringsplanen var dermed å gi hytte-eiere en mulighet til å ha fiskeutstyr, en båtplass og båten under tak. Dette til fordel for allmennheten sett i sammenheng med at området er regulert til friområde. I tillegg ble det et viktig tema i byggesaken ved oppføring av sjøbua at stien i bakkant ble sikret for allmennhetens ferdsel. Plan- og bygningssjefen mener derfor at det er naturlig at beboelse i

dette området skulle forbeholdes fritidsbebyggelsen. Plan- og bygningssjefen mener at beboelse/overnatting i omsøkte sjøbod vil være klart i strid med intensjonen av reguleringsplans formål.

Utarbeidelse av detaljerte planer er blitt til etter omfattende prosesser. Endring av plan bør som utgangspunkt ikke skje gjennom dispensasjoner. Reguleringsplanen skal være forutsigbar for alle berørte parter. Også allmennheten og omkringliggende naboer. Å gi dispensasjon for bruksendring til beboelse/overnatting for denne sjøboden vil trolig undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dette er klare momenter som taler for at hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Det vises også til at Kristiansand kommune hører til områdene med stort press på arealene i strandsonen og at det gjennom Kgl. Res. av 25.3.2011 er gitt statlige planretningslinjer som innskjerper dispensasjonsadgangen i Kristiansand kommunes strandsonen. Videre er dispensasjonsadgangen i ny plan- og bygningslov (2008) innstrammet. Etter vårt skjønn går det her et tydelig skille mellom tidligere praksis og framtidens praksis. Søknader mottatt etter disse innstrammingene må i hovedsak vurderes i forhold til dagens praksis og gjeldende strandsonopolitikk i Kristiansand kommune.

-om forhold til likebehandling:

Det ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipp forbyr *usaklig forskjellsbehandling* i tilsvarende eller like saker. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter vil en forskjellsbehandling være saklig. Erfaringen viser at det er svært få av sjøbuene som er direkte sammenlignbare, så dette må vurderes i den enkelte sak før man kan ta en saklig stilling til presedensvirkningen.

Denne sjøboden kan i følge vurderingen over ikke likestilles med de andre sjøbuene på Flekkerøy som er underlagt kommunedelplanen. Sakene er like idet denne også er oppført før 22.2.1995, men siden departementet har presisert at historiske sjøbuer underlagt kommunedelplanen ikke skal kunne danne presedens for andre saker i Norge, er plan- og bygningssjefens forståelse at det vil være saklig å behandle disse forskjellig.

Derimot vil det kunne være usaklig å behandle sjøbuene innenfor samme planområdet forskjellig. Dersom denne sjøboden fikk godkjent dispensasjon til beboelse/overnatting, vil denne kunne danne presedens og utløse krav om likebehandling for naboeiendommene, i tillegg til at det kan være andre liknende saker i Kristiansand kommune som vil kunne påberope likebehandling.

Søker viser til at det er godkjent bruksendring av sjøbod til fritidsbolig på gnr. 2 bnr. 499. Etter grundige undersøkelser i kommunens arkiv, kan vi ikke finne dokumenter som tilsier at dette er korrekt. Og i følge matrikkelen er denne sjøboden per dags dato registrert med kode 183 som er sjøbod. Etter det vi kan finne er det ingen av sjøbuene/båtbuene langs strandsonen i dette området som er godkjent til beboelse/overnatting/fritidsbruk. Plan- og bygningssjefen mener derfor at det vil være saklig å behandle denne saken forskjellig fra de andre sakene som er underlagt kommunedelplan for Flekkerøy – deler av strandsonen av 21.6.2011. Dette sammenholdes også med innskjerping av dispensasjonspraksis etter pbl. av 2008 og strandsonopolitikken for Kristiansand kommune.

Plan- og bygningssjefens konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis. Plan- og bygningssjefen anbefaler derfor Byutviklingsstyret om å avslå søknad om dispensasjon for bruksendring av denne sjøboden til fritidsbruk/beboelse og overnatting.

Sak 164/14: Geiderøya - 2/562 - Behandling av søknad om dispensasjon for kombinert bruk av sjøbod

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon.pdf
2. Uttalelse fra fylkesmannen.pdf
3. Situasjonsplan.pdf
4. Tegninger.pdf
5. Godkjent oppføring av sjøbod ved vedtak av 3.3.1998 og 27.9.1999.pdf



Arkivsak-dok. 201211612-6
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Geiderøy – 2/562 - Behandling av søknad om dispensasjon for kombinert bruk av sjøbod

Sammendrag:

Saken gjelder dispensasjon for kombinert bruk/ lager til beboelse/overnatting i eksisterende sjøbod på Flekkerøy, Geiderøy. Saken legges fram for Byutviklingsstyret på bakgrunn av at plan- og bygningsjefen anbefaler å avslå søknaden og den anses som en prinsippsak. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsplan for Geiderøya og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Det foreligger søknad om dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir avslag på søknaden mottatt 13.11.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Uttalelse fra fylkesmannen
- 3 Situasjonsplan
- 4 Tegninger
- 5 Godkjent oppføring av sjøbod ved vedtak av 3.3.1998 og 27.9.1999

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

This topographic map depicts the Lindøya region in Norway. The central feature is Lindøya island, with the town of Lindø marked. To the east, the island of Geldøya is highlighted with a red circle. Other islands shown include Skålevik, Skåleholmen, and Skåleholmen. The map also shows the surrounding sea, with labels for 'Lindøfjorden' and 'Skålefjorden'. Various geographical features like 'Lindøfjorden', 'Skålefjorden', and 'Lindøfjorden' are labeled. The map includes contour lines, roads, and various geographical features.

An aerial photograph of a coastal property. The property is situated on a rocky, forested hillside that meets the water. A red arrow points to a specific area on the hillside, which appears to be a wooded or brushy area. The property includes several buildings, including a large house with a brown roof and a smaller structure with a red roof. There are docks and piers extending into the water, with several boats moored. A road or driveway is visible on the right side of the image, and a bridge is partially visible in the upper right corner. The water is dark blue, and the surrounding area is lush with green vegetation.



SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for 1001- 1168 for Geiderøya, godkjent 24.10.2007. Formål byggeområder for lager/bod.

Aktuelle bestemmelser:

§ 4 Det tillates ikke nye bygninger innenfor området. Ved reparasjon eller utskifting av bygninger skal mønehøyde og takvinkel opprettholdes. Mindre tilbygg kan tillates innenfor byggegrensen. Det skal legges særlig vekt på den estetiske løsningen ved vurdering av eventuelle tilbygg.

Område på vestsiden av eiendommen er regulert til Fr. 1 – friområde.

I Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011, er område avsatt til annet byggeområde – sjøbod/lager, brygge. I henhold til departementets vedtak pkt. f, går reguleringsplanen foran kommunedelplanen innenfor dette området.

Eksisterende forhold/historikk

I følge kommunens arkiv ble sjøboden godkjent den 3.3.1998. på 24m². Tilbygg på 16m² godkjent i 10.4.2007. Innlegging av vann og avløp og tilkobling til kommunens ledningsanlegg er godkjent av ingeniørvesenet i 2005.

Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt kommunen 13.11.2012 til kombinert bruk av eksisterende sjøbod. Dette omfatter innredning av kjøkken og soverom og bruk til beboelse/overnatting. Supplerende opplysninger er mottatt 28.11.2012.

Siden disse søknadene er kompliserte, har det vært påkrevet med en lengre utredning over status for større områder. Dette arbeidet har tatt en del tid, og er bakgrunn for at saken ikke besvares før nå.

Søknaden gjelder eksisterende sjøbod i to etasjer. BRA er i følge vedlagte tegninger for 1. etasje 52m² og for 2. etasje 11m². Parkeringsplass foretas på privat eiendom, gnr. 2 bnr. 536.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannens miljøvernavdeling og Vest-Agder fylkeskommune for uttalelse.

Parkvesenet:

Det er ikke relevant med uttalelse fra parkvesenet da eksisterende sti/kyststi går i veien gjennom området.

Fylkesmannen uttaler i hovedsak følgende:

«I følge matrikkelen er bygningen registrert som et naust/sjøbod. Vi ser det derfor som uheldig at sjøboden har blitt tatt i bruk til overnatting/opphold i strid med gitte tillatelser. Holmen øst for sjøboden er i kommunedelplanen avsatt til LNF-område. Normalt vil bygg som er tilrettelagt for varig opphold og overnatting ha en større privatiserende effekt enn en sjøbod/lager. Kommunen må vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon, herunder vurdere hvorvidt en utvidet bruk av sjøboden vil redusere allmennhetens muligheter til å ferdes i strandsonen og eventuelle uheldige presedensvirkninger.»

Det er ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder allerede oppsatt bygg, og kun dispensasjon for kombinert bruk. Vi kan ikke se at det er registrert viktige naturtyper eller biologisk mangfold i kommunens database.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassing:

Bygget er oppført og ferdig.

Parkering:

Parkeringsplass foretas på privat eiendom, gnr. 2 bnr. 536.

VA-tilkobling:

Sjøboden er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Dispensasjoner:

Kombinert bruk til beboelse/overnatting av sjøbod er i strid med gjeldende reguleringsplan vedrørende formål lager/bod.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 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, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter 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 hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette 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 mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket 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. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon. Tiltakshaver skriver følgende begrunnelse for søknaden:

Vi søker herved om bruk av gnr.2/562 til kombinert bruk.

Bystyret godkjente 04.11.09 kommunedelplanen for Flekkerøya hvor gnr.2/562 gis arealformål fritidsbebyggelse. Krav gitt i pkt 6 i sak 51/05 er ivaretatt. Godkjent vann og avløp er installert og krav om parkeringsplass er innfridd.

Eiendommen ligger mellom eiendommer av eldre dato. Eiendom 2/183 er bygget i 1948/1949 og brorparten av 2/13 er også av eldre dato. Av hensyn til likebehandlingsprinsippet om at sjøboder ligger i samme område som eldre sjøboder bør dette tale for godkjenning av 2/562 til kombinert bruk.

Hensyn:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen til byggeområde for lager/bod er å kunne styre type og bruk av bebyggelsen. Viktig er hensyn til landskap, allmennheten, barn og unge, friluftsliv, ferdsel samt mer detaljstyrt plassering av bygg, utforming/størrelse. I retningslinjene vedtatt av Bystyret som var gjeldende fra 1992 er det gitt følgende definisjonen av sjøbod:

Sjøbu/skibbu: Bygning for lagring av fiske- og fangstredskap og mindre båter. Arbeidssted for garnbøting o.l.
Ofte kombinert med funksjoner som båthus eller naust.
Kan ha loftsbjelkelag med arbeidsrom/lagerrom ovenpå.
Tradisjonelt har det ofte knyttet seg et visst sosialt liv til skibbua som arbeidsplass.

Det er et klart hensyn i bestemmelsen at bygningene ikke skal nyttes til beboelse. Denne type bygg skal tilrettelegge for fiske og fangst aktiviteter, slik at man unngår privatisering og for å sikre en forutsigbar arealbruk i strandsonen. I tillegg er det viktig å sikre allmennheten tilgang til friområder, rekreasjon og eventuelle badeplasser ved sjøen. Arealformålet byggeområde, lager/bod må ses i sammenheng med regulert friområde på vestsiden. Formålet med reguleringsplanen har altså vært å unngå privatiserende bruk på bekostning av allmennheten.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

- forhold til vurdering av søknad om dispensasjon:

Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak. For omsøkte eiendom er det reguleringsplan for Geiderøya, godkjent 24.10.2007 som dermed er gjeldende plangrunnlag.

Men i tillegg vises til at Miljøverndepartementet har i sitt vedtak av 21.6.2011 lagt til grunn at oppfølging av kommunedelplanen for Flekkerøy deler av strandsonen, innebærer en avklaring av hva som er lovlig innredning og bruk for eksisterende sjøbuer. Departementet skiller mellom sjøbuer som er godkjent oppført **før** 22.2.1995, dato for vedtakelse av kommunedelplan av 1995 (kalt «historiske» sjøbuer), og sjøbuer oppført **etter** dette tidspunktet. Det fremgår av Miljøverndepartementets vedtak at det etter en konkret vurdering kan gis dispensasjon for innredning av kjøkken og evt. soverom og dispensasjon for bruk til beboelse/overnatting i de «historiske» sjøbuene.

Denne sjøboden er godkjent og oppført etter 22.2.1995 og kan derfor ikke regnes som en av de såkalte "historiske" sjøbodene oppført før forrige kommunedelplan for Flekkerøy av 22.2.1995. Tiltakshaver har i søknaden vist til Bystyret sitt vedtak av 4.11.2009, hvor kommunedelplan for Flekkerøy som fremlagt i alternativ 4B, hvor gnr. 2/562 og 2/13 på Geiderøy gis arealformål fritidsbebyggelse. Plan- og bygningssjefen viser til at Bystyret sitt vedtak ble opphevet ved at Miljøverndepartementet ikke godkjente alternativ 4B. Miljøverndepartementet godkjente i stedet alternativ 1B, med visse endringer i bestemmelsene den 21.6.2011. I alternativ 1B er omsøkt eiendom avsatt til – Annet byggeområde, bod/lager, brygge.

Det vises videre til at *vilkårene* for dispensasjon etter pbl. 19-2 annet ledd er todelt. Det må først tas stilling til om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Dersom man kommer til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det uansett ikke grunnlag for å gi dispensasjon, og det er ikke nødvendig å gå videre i vurderingen etter § 19-2 annet ledd. Hvis man kommer til at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, sier § 19-2 annet ledd at man i tillegg skal vurdere fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hvis dette er tilfelle, kan det gis dispensasjon.

Det må først vurderes om hensynene bak byggeområde - bod/lager, herunder definisjonen for sjøbod, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

-om hensynene til planen blir vesentlig tilsidesatt:

Etter plan- og bygningssjefens vurdering synes området vesentlig privatisert da sjøboden framstår som fritidsbolig og det er oppført et større bryggeanlegg i tilknytning til bygningen. I følge flyfoto fra kommunens kartgrunnlag, ser det ut til at det er mulig for allmennheten å passere gjennom regulert friområde og ut over brygga for å komme til sjøen. En del av eiendommen langs sjøen er ubebygd kan være attraktiv for allmennheten fra landsiden og fra sjøveien. Dersom sjøboden godkjennes til beboelse/overnatting vil det trolig være mer privatiserende enn om bygget bare nyttes til det den er godkjent for. Intensjonen med reguleringsplanen er å unngå privatisering av dette området. Dersom eiendommen privatiseres kan det være vanskelig for allmennheten å få tilgang til sjøen, da det er ulendt terreng og bratt ned til sjøen fra regulert friområde. Det er 3 bygninger med store bryggeanlegg som er oppført i dette området. Et av byggene er regulert til bevaring og er en eldre sjøbod oppført lenge før den forrige kommunedelplan for Flekkerøy ble vedtatt. Det andre bygget er godkjent som båthus i 1987 med senere tilbygg godkjent i 1999.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det i forbindelse med et lager/arbeidssted være naturlig med noe menneskelig aktivitet rundt bygget slik det er godkjent. Aktivitet rundt bygningen på dagtid vil mulig kunne virke noe privatiserende, men ikke i samme grad som overnatting deler av året vil gi. Kombinert bruk av sjøbod vil ikke endre status på bygningen, slik at allmennheten vil likevel som utgangspunkt ha ferdselsrett over eiendommen. Men siden denne eiendommen er detaljregulert, er det også andre hensyn som spiller inn. Utarbeidelse av detaljerte planer er blitt til etter omfattende prosesser. Endring av plan bør som utgangspunkt ikke skje gjennom dispensasjoner. Reguleringsplanen skal være forutsigbar for alle berørte parter. Også allmennheten og omkringliggende naboer. Å gi dispensasjon til kombinert bruk for denne sjøboden vil trolig undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Dette er klare momenter som taler for at hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

-om forhold til likebehandling:

Det ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipp forbyr *usaklig forskjellsbehandling* i tilsvarende eller like saker. Å godkjenne dispensasjon for denne boden kan danne presedens for tilsvarende saker i området og ellers på Flekkerøy. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter vil en forskjellsbehandling være saklig. Erfaringen viser at det er svært få av sjøbuene som er direkte sammenlignbare, så dette må vurderes i den enkelte sak før man kan ta en saklig stilling til presedensvirkningen.

Denne sjøboden er oppført etter 22.2.1995 og regnes ikke som «historisk» jamfør departementets vedtak. I tillegg er eiendommen regulert til lager/bodformål. Det vil derfor være grunnlag for saklig forskjellsbehandling i forhold til sjøboder i samme området som er oppført før 22.2.1995. Som nevnt over er det kun tre eiendommer i dette området og det er kun en som kan regnes som «historisk» i følge departementets vedtak. Omsøkte sjøbod er dermed ikke direkte sammenliknbar med sjøboden som er regulert til bevaring på naboeiendommen. Sjøboden regulert til bevaring er omsøkt til kombinert bruk, men er enda ikke behandlet og det er uvisst utfall i saken på nåværende tidspunkt. Men siden sakene ikke er like, ville det være saklig å behandle disse forskjellig.

Det vises også til at Kristiansand kommune hører til områdene med stort press på arealene i strandsonen og at det gjennom Kgl. Res. av 25.3.2011 er gitt statlige planretningslinjer som innskjerper dispensasjonsadgangen i Kristiansand kommunes strandsone.

Plan- og bygningssjefens konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis. Plan- og bygningssjefen anbefaler derfor Byutviklingsstyret om å avslå søknad om dispensasjon til kombinert bruk av denne sjøboden.

Sak 165/14: Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 17092014, Sak 97/14, Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040

Vedtak BYSTYR, 26112014, Sak 180/14, Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040

Vedtak BYSTYR, 24092014, Sak 145/14, Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040

UniversitetsbyenKristiansand_utviklingsplanJFA_endelig_red størrelse.pdf

180-14.mp3

Dato 12. august 2014
Saksnr.: 201407876-1
Saksbehandler Anne Sæther Lislevand

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

04.09.2014
17.09.2014
24.09.2014

Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040

Sammendrag

Prosjektet Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040, er forankret i melding om universitetsbyen Kristiansand (2011), handlingsplan for universitetsbyen Kristiansand (2012) og gjeldende kommuneplan. Prosjektet ble satt i gang høsten 2013 og setter søkelyset på hva som skal til for å få utløst det potensialet som ligger i samspillet mellom Universitetet i Agder og vertsbyen Kristiansand i et perspektiv frem mot 2040.

Rapporten tar for seg integrasjon mellom by, campus og næringsliv. Det fokuseres på byens synlighet på campus og universitetsrelaterte programmers synlighet i byen, studenters synlighet og et økt samarbeid mellom næringslivet, byen og universitetet.

Danske Juul | Frost Arkitekter har utført oppdraget. Styringsgruppe for arbeidet har bestått av direktør Tor A. Agedahl ved Universitetet i Agder, kommunens tekniske direktør Ragnar Evensen, regionalsjef Kenneth Andresen i Vest-Agder fylkeskommune, administrerende direktør Steinar Finseth i Studentsamskipnaden i Agder og avdelingsdirektør Knut Felberg i Statsbygg.

Utviklingsplanen anbefaler et strategisk byplangrep som vil åpne for et nytt urbant felt mellom campus og Kvadraturen for å koble de to bydelene sammen. Det er skissert tre akser av ulik karakter som skal bidra til å gjøre både fysisk og mental avstand kortere og retningen tydeligere. Campusområdet omdefineres fra rent universitetscampus til at området kan få en rolle som byplanmessig tyngdepunkt og kraftfelt med bl.a. muligheter for fordobling av bygningsmassen.

I tillegg til de fysiske aksene og retningslinjer for dem viser også rapporten ulike tiltak for innhold og aktiviteter som kan bidra til utvikling av Universitetsbyen.

Rådmannens vurdering og anbefaling:

Sammenheng og synlighet av universitet og studenter i byen er en viktig parameter for etablering av Universitetsbyen som identitet. Rådmannen mener det anbefalte byplangrepet er et godt svar på hvordan Universitetsbyen Kristiansand kan realiseres i et 2040-perspektiv. Rapporten viser en del potensialer og retningslinjer for de ulike områdene som kommunen bør bruke i sitt arbeid som planmyndighet, eier av infrastruktur og eier av bygninger og

eiendommer. Materialet er også omfattende og kan brukes som idebank og inspirasjon for videre arbeid.

Forslag til vedtak

- Bystyret tar utviklingsplanen til orientering og mener at dette er et godt utgangspunkt for kommunens videre arbeid med utvikling av Universitetsbyen Kristiansand.
- Utviklingsplanen skal være førende for planarbeid i området mellom UiA og Kvadraturen og for kommunens utvikling av egne eiendommer og infrastruktur.
- Bystyret ber navnekomiteen vurdere navneendring på Østerveien mellom Otra og Oddemarka til «Universitetsveien» eller lignende.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

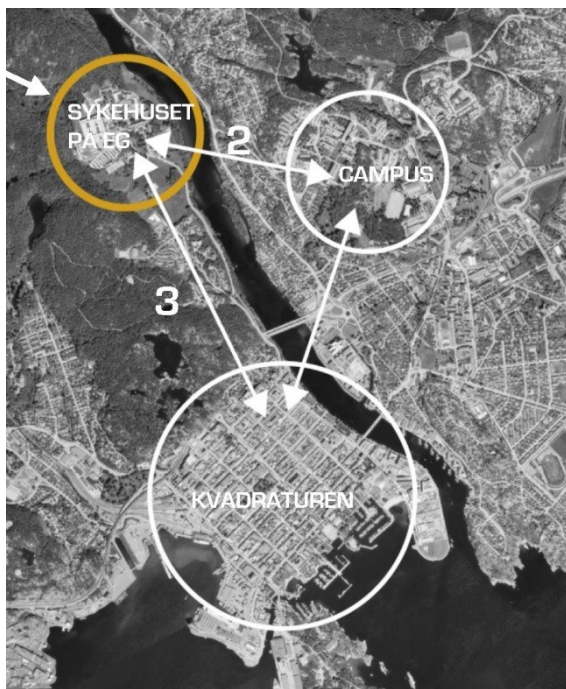
Universitetsbyen Kristiansand – Utviklingsplan 2040

Bakgrunn for saken

Prosjektet Universitetsbyen Kristiansand - Utviklingsplan 2040, er forankret i melding om universitetsbyen Kristiansand (2011), handlingsplan for universitetsbyen Kristiansand (2012) og gjeldende kommuneplan. Prosjektet ble satt i gang høsten 2013 og setter søkelyset på hva som skal til for å få utløst det potensialet som ligger i samspillet mellom Universitetet i Agder og vertsbyen Kristiansand i et perspektiv frem mot 2040.

Danske Juul | Frost Arkitekter har utført oppdraget. Styringsgruppe for arbeidet har bestått av direktør Tor A. Agedahl ved Universitetet i Agder, kommunens tekniske direktør Ragnar Evensen, regionalsjef Kenneth Andresen i Vest-Agder fylkeskommune, administrerende direktør Steinar Finseth i Studentsamskipnaden i Agder og avdelingsdirektør Knut Felberg i Statsbygg.

Utviklingsplanen anbefaler et strategisk byplangrep som vil åpne for et nytt urbant felt mellom campus og Kvadraturen for å koble de to bydelene sammen. Det er skissert tre akser av ulik karakter som skal bidra til å gjøre både fysisk og mental avstand kortere og retningen tydeligere. Campusområdet omdefineres fra rent universitetscampus til å få en rolle som byplanmessig tyngdepunkt og kraftfelt med bl.a. muligheter for fordobling av bygningmassen.



Kristiansand kommune har i tillegg gitt Juul | Frost Arkitekter i oppdrag å utarbeide en rapport for Fremtidens Sørlandet sykehus på Eg – Helsebyen. Denne rapporten brukes som innspill og grunnlag for arbeidet med områderegeringsplan for Eg og omtales ikke i denne saken. Begge rapportene bygger opp under føringene for fremtidens byer der arealbruken og lokaliseringsmønsteret skal redusere arealinngrep og transportbehov og legge til rette for miljøvennlig transport, d.v.s. mer kompakte byer. I tillegg har regjeringen som mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I og omkring storbyområdene skal kollektivformål og sykkeltiltak gis økt prioritet ved fordeling av samferdselsbevilgningene. Det er derfor viktig å legge til rette for større arbeidsplasser nær bysentrum og gode koblinger for kollektiv, sykkel og gående. Flere tette sentra vil gi mer

effektive byregioner. Planene for sykehuset, campus og Marvika bygger alle opp om disse prinsippene og blir tyngdepunkt relativt bynært med god kollektivkommunikasjon.

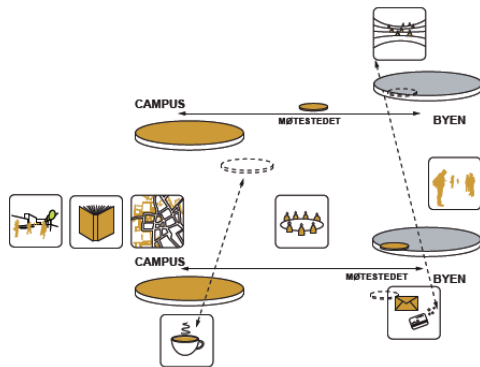
Utviklingsplanen har betydning for kommunen som:

- Planmyndighet
- Eier av infrastruktur
- Eier av eiendommer og bygninger.

Rapporten tar for seg integrasjon mellom by, campus og næringsliv. Det fokuseres på byens synlighet på campus og universitetsrelaterte programmers synlighet i byen, studenters synlighet og et økt samarbeid mellom næringslivet, byen og universitetet. Integrasjonen kan danne grunnlag for synergi mellom forskjellige tiltak.

Sammenheng og synlighet av universitet og studenter i byen er en viktig parameter for etablering av Universitetsbyen som identitet. Slik det er i dag er sammenhengen mellom

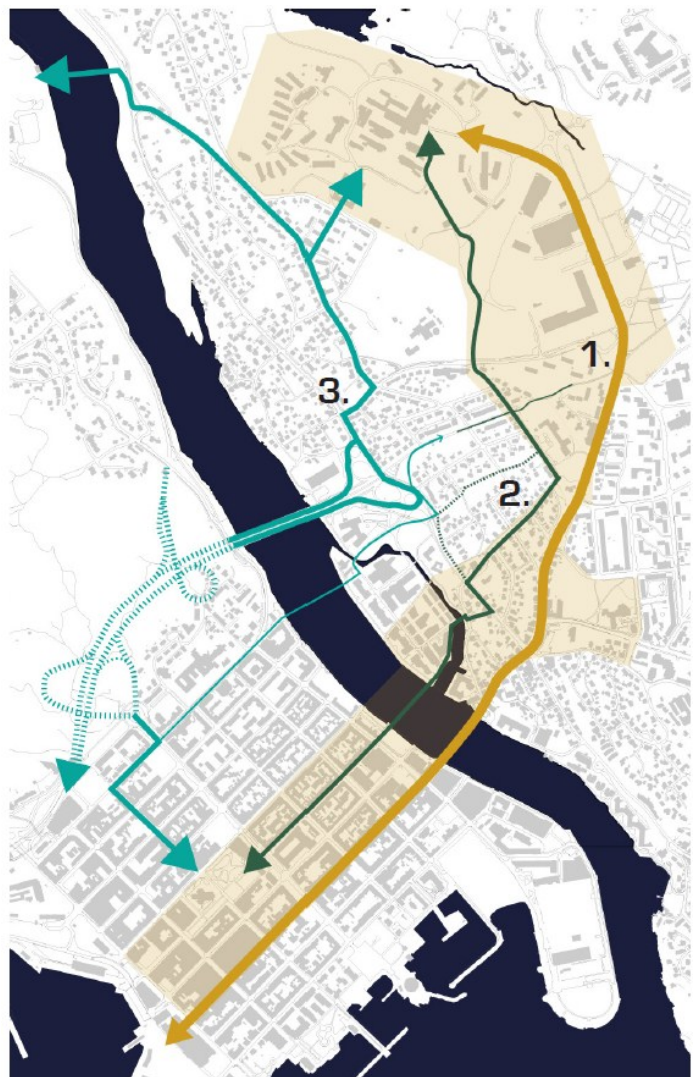
Rapporten gir noen prinsipper for fysisk utvikling av Universitetsbyen – hvordan byen og universitetet får en økt gjensidig synlighet og hvordan tydeliggjøring av de ulike aksene kan bidra til dette.



Figuren over viser de ulike utvekslingsplattformer. Både byen og campus har funksjoner og rom som med fordel vil kunne aktiveres som utvekslingsplattformer både for formelle og uformelle møter mellom ulike brukergrupper.

Byanalysen gir også prinsipper for den fysiske utviklingen av Universitetsbyen i et langsiktig perspektiv frem mot 2040. Utviklingsplanen foreslår tre forbindelser mellom Kvadraturen og Campus.

1. Urban forbindelse – Fra Kvadraturen via Dronningensgate og Østerveien. Denne strekningen har det største utviklingspotensialet. Her er det muligheter for en kollektive trasè hvor busser, sykler og gående har førsteprioritet. Det er arealer som egner seg for fortetting og urbanisering, og for å utvikle hovedadkomster både til campus og Kvadraturen.
2. Rekreativ forbindelse – Fra torvet via Rådhusgata, over planlagt, men ikke bygd, gang- og sykkelbro til Kjøita og gjennom boligområdene og skogsområdet Spicheren opp til Campus. Dette er nå en skjult forbindelse. Forbindelsen må synliggjøres.
3. Vestlig forbindelse – Går fra Kvadraturen via Tordenskjoldsgate via ny sykkelekspressvei (under planlegging) og gjennom Gimlevang til universitetets vestlige adkomst. Her vil det være nødvendig med et optimalt gang- og sykkelveinett og god skilting.

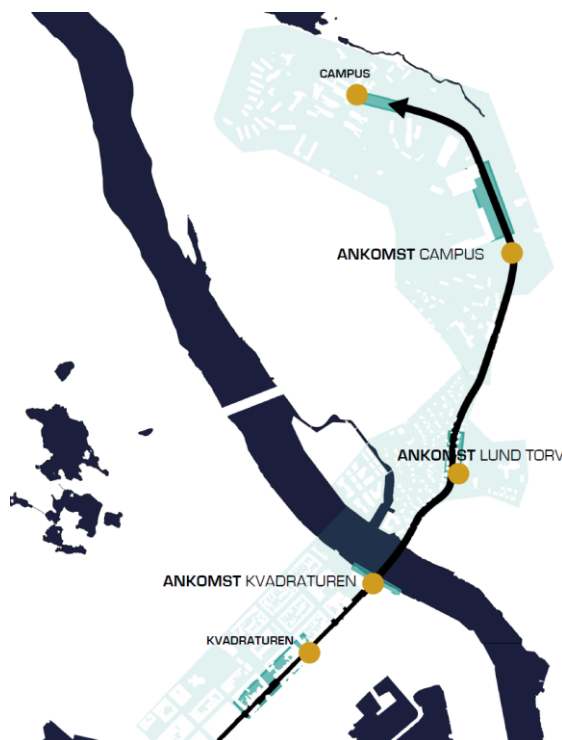


Ankomstfelt skal være offentlig tilgjengelige, romme forskjellige grader av urbanitet, skape identitet, gjenkjennelighet og sammenheng i Universitetsbyen, skape koblinger og henvise til konteksten, være tilgjengelig for alle transportformer og fortette på Universitetsbyen prinsipper. Rapporten anbefaler å komprimere aktiviteter på korte strekninger fremfor å spre aktivitetene. Det er vist konsept og potensialer for tre ankomster på den urbane forbindelse:

1. Ankomst Campus – Planen foreslår å samle andre utdanningsinstitusjoner i et campus. Ankomstfeltet flyttes ned til KKG og Oddernes kirke. Ankomst campus kommer nærmere byen og universitetet blir tydeligere i Universitetsbyen.

2. Ankomst Lund Torv – Lund Torv er et opplagt sted for å dyrke en mer bymessig karakter som et nytt tyngdepunkt på forbindelsen på lang sikt. Retningslinjer understøtter en utvikling mot en ny *kunnskapshub* i Kristiansand - en type næringsklynge med større vekt på kunnskapsutvikling, forskning og innovasjon, og det hele gis en tydeligere internasjonal dimensjon.

3. Ankomst Kvadraturen/Lundsbroa – Møtet med byen må være tydelig markert for å presentere Kvadraturen for besøkende. Det anbefales at Lundsbroa erstattes med en ny bro på lang sikt. På kort sikt foreslås mer romdannelse og kobling mot vannet og elvepromenaden i området.



Rapporten viser også planer for potensialet i to hovedområder; campus og Kvadraturen/Dronningensgate. Planen viser analyse og programmering av de to områdene. Forslag til utviklingstrinn for konseptene og innhold er en del av dette.

Teknisk direktørs vurdering og konklusjon:

Byanalysen fremhever Dronningensgate, Lundsbroa og Østerveien som en viktig trasè og kanskje viktigere enn tidligere antatt. Det vil være nødvendig med flere broer over Otra, både for biltrafikk og for myke trafikanter for å knytte byen tettere og mer funksjonelt sammen. Analysen viser at en oppgradering av Lundsbroa bør prioriteres.

Med en urbaniseringsakse og en sykkелеkspressvei, og det at det ikke lenger finnes undervisningslokaler på Kjølta, så vil forbindelsen via Kjølta bli mindre viktig som bindeledd mot UiA. Men en gang-/sykkelbro der den planlagte Christian Quart-broa ligger vil være viktig for å knytte byen tettere sammen og gi alternative gang- og sykkeltraseer for befolkningen.

Koblingen til Kvadraturen er et svært viktig tema og ønsket om å trekke studenter og universitetsaktiviteter til sentrum bygger opp om kommunens mål om å legge til rette for en utvikling av Kvadraturen som et attraktivt og vitalt landsdels- og regionsenter innen næring, kultur og kompetanse. En økt bruk av Kvadraturen av studenter og universitet vil bidra til mer byliv og et styrket sentrum. Planen viser hvilke muligheter som finnes og hva som bør prioriteres av innhold på de ulike ankomster og steder. Det er f.eks. noen spennende tanker om bruk av Kongensgate skole i dette konseptet.

Når det gjelder universitetet viser rapporten et potensiale som dekker både universitetets og andre aktørers behov i et langt perspektiv. Det vil også være viktig å legge til rette for studentboliger på den urbane akse.

Teknisk direktør mener det anbefalte byplangrepet er et godt svar på hvordan Universitetsbyen Kristiansand kan realiseres i et 2040-perspektiv. Rapporten viser en del potensialer og retningslinjer for de ulike områdene som kommunen bør bruke i sitt arbeid som planmyndighet, eier av infrastruktur og eier av bygninger og eiendommer. Materialet er også omfattende og kan brukes som idebank og inspirasjon for videre arbeid.

22.08.2014 – Anne S. Lislevand

Sak 166/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 04.09.2014

Vedlegg

Nordre Hovedgårds vei 4 m fl. - detaljregulering - innsigelser

Flekkerøy Hummer.pdf

Østre ringvei 77 - detaljregulering - begrenset høring



Arkivsak-dok. 201400006-22
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 04.09.2014

- 97/14 Innsigelse til detaljregulering Nordre Hovedgårdsvei 4 m.fl. Skriv fra Kruse Smith Eiendom datert 18.06.2014. Trykt vedlegg.
- 98/14 Flekkerøy Hummer SA – hummerhavbeite ved Oksøy i Kristiansand. Skriv fra Vest-Agder fylkeskommune datert 01.07.2014. Trykt vedlegg.
- 99/14 GNR. 1 BNR. 104, Alsviga 19 – fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt. Fylkesmannens skriv 14.08.2013. Fylkesmannen opprettholder kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.
- 100/14 Østre Ringvei 77 – detaljregulering – begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 18.08.2014. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær