

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 16-04-2015

Mødedato Torsdag d. 16. april 2015 kl. 09:00

Mødested Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.03.2015.....	3
Kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor – oppstart av planarbeid og høring av	5
Revemyrheia øst - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	8
Gillsveien 56 - 35/13 - fritidsbolig - rive \gjenoppføre - søknad om dispensasjon.....	23
Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt.....	31
Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av bod til fritidsbol	36
Holta 11 - 2/214 - Klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav.....	42
Alsviga 17 - Klage på tillatelse/dispensasjon - mur i grense.....	49
Marviksletta senterområde – detaljregulering – offentlig ettersyn.....	55
Justnesveien 31 - 37/1 omdisponering.....	71
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 16.04.2015.....	76

Punkt 74/15: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.03.2015

Bilag

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.03.2015.pdf



Arkivsak-dok. 201500001-8
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.03.2015

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 19.03.2015.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 75/15: Kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor – oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Bilag

Vedtak FORMAN, 22042015, Sak 51/15, Kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor – oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Planprogramforslag16mars2015.pdf

Dato 17. mars 2015
Saksnr.: 201406135-10
Saksbehandler Marit Eik

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
16.04.2015
22.04.2015

Kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor – oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Sammendrag

Formannskapet behandlet høringssak om mindre endring av kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring og forretning i møte 11.februar 2014. Utgangspunktet for saken var diskusjonen rundt arbeidsplassparkering og kommuneplanens parkeringsbestemmelser, oversendelsesforslag vedtatt i byutviklingsstyret, 5. juni 2014 og svar på oversendelsesforslaget behandlet i byutviklingsstyret 21.8.2014.

Endringer av kommuneplanens parkeringsbestemmelser ble drøftet i regionalt planforum 12.februar. 2015. I møter framkom det at fylkesmannen mener at:

- administrasjonen i kommunen må ha en velfundert begrunnelse på om dette er en mindre endring.
- fylkeskommunen har drøftet saken, før formannskapets behandling, og var kritisk til at endring av kommuneplanens parkeringsbestemmelser kunne behandles som mindre endring.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har som oppfølging sendt slik epost til kommunen med følgende melding:

«Fylkesmannens miljøvernavdeling mener endring av parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen vanskelig kan gjennomføres som en mindre endring. Dette er etter vårt syn et spørsmål som berører nasjonale eller vesentlig regionale interesser. Vi kan her vise til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Spørsmålet om parkeringsbegrensninger har en direkte sammenheng med spørsmålet om i hvor stor grad man framover skal legge til rette for personbilreiser eller alternative transportformer i Kristiansandsområdet. Et helt klart svar på hvorvidt en endring vil medføre innsigelse fra vår side må vi imidlertid komme tilbake til.»

Det fremgår av forarbeidene til plan- og bygningsloven at «dersom berørte myndigheter er mot mindre endring, må planendringen behandles som en ordinær planendring.» Det innebærer at det må utarbeides planprogram og varsles oppstart av planarbeidet.

Vedlagte planprogram gjør rede for formålet med planarbeidet, dagens situasjon, forutsetninger for og innhold i planarbeidet, hvilke utredninger og vurderinger som skal gjennomføres samt prosessen herunder medvirkning og framdrift.

Formannskapetets vedtak inngår som vedlegg i planprogrammet.

Formålet med planarbeidet er å fastsette kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor for bil og sykkel. Det skal avklares om det skal innføres egne parkeringsbestemmelser for nullutslippsbiler og om det skal kreves ladestasjoner for elbiler samt mobilitetsplan.

Langsiktig mål -effektmålet av planendringen (kap 3.1) er:

Kristiansand er attraktiv for bedrifter, befolkning og besøkende

- Parkeringspolitikken er tilpasset næringslivets behov. Arbeidstakernes mulighet for å komme seg til og fra jobb er ivaretatt.

Kristiansand har en klimavennlig bystruktur

- Parkeringspolitikken bidrar til å nå målene om sentral lokalisering av arbeidsplasser med mange ansatte og 0-vekst i personbiltrafikken ved at veksten i persontransporten tas ved bruk av kollektivtrafikk, sykkel og til fots.

Formannskapetets vedtak pkt 1,2 og 6 er innarbeidet i kapittel 6 – innhold i planarbeidet.

Maksimumkravet for forretning inngår ikke i planprogrammet jf formannskapet vedtak pkt 3.

Pkt 4 og 5 i formannskapetets vedtak er innarbeidet i planprogrammet kapittel 3.3 - prosessmål og 8.3 - informasjon og medvirkning.

Planarbeidet vil bli utført i en kombinasjon av eget arbeid og eksterne utredninger.

Kostnader, foreløpig anslått til 2-400.000 kroner, vil bli vurdert fremmet i første tertial.

Formannskapet er planutvalg for kommuneplansaker. Saken fremmes til uttalelse i byutviklingsstyret før behandling i formannskapet.

I *planprogram for endring av reguleringsplaner i Sørlandsparken* står det at parkeringsbestemmelsene skal endres i tråd med kommuneplanens bestemmelser. I byutviklingsstyresaken, som omhandler offentlig ettersyn av endringer av reguleringsplaner i Sørlandsparken er parkering for kontor tatt ut med henvisning til arbeidet med revisjon av kommuneplanens parkeringsbestemmelser. Rådmannen anbefaler at spørsmålet om endring av parkeringsbestemmelser for kontor i Sørlandsparken eventuelt tas opp etter at spørsmålet om endring av kommuneplanens bestemmelser for næring, kontor er avklart.

Med bakgrunn i formannskapetets vedtak 11.februar 2014 anbefaler rådmannen at det meldes oppstart av planarbeid for endring av kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor. I samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser sendes planprogrammet på høring samtidig.

Forslag til vedtak

I samsvar med plan- og bygningslovens (Pbl) § 11-13 meldes det oppstart av endring av kommuneplanens parkeringsbestemmelser for næring, kontor. Planprogram datert 16.mars 2015 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til offentlige myndigheter, næringsorganisasjoner og interesseorganisasjoner.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

Forslag til planprogram datert 16.mars 2015.

Punkt 76/15: Revemyrheia øst - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

Plankart, sist datert 26.02.15.pdf

Planbestemmelser, sist datert 01.03.15.doc

Planbeskrivelse, sist datert 01.03.15.doc

Arkivsak-dok. 201210739-30
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Revemyrheia øst - detaljregulering - offentlig ettersyn

Sammendrag

Planområde ligger på Skålevik på Flekkerøy

Planen regulerer formålene bebyggelse og anlegg, friområde, kyststi, offentlig parkering, offentlig og privat vei. Vei med fortau ned til krysset Paulen- Østerøya er også med i planavgrensningen. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for bygging av eneboliger og tomannsboliger med totalt 28 boenheter, fordelt på 22 eneboliger og 3 tomannsboliger. Det skal etableres ny atkomstvei inn i området. Planforslaget skal også ivareta atkomst og parkering for hytteområde som grenser inntil planområdet i nord.

Det er positivt at det legges til rette for en bebyggelsesstruktur som tilpasser seg området og omgivelsene. Planen ivaretar den offentlige tilgjengeligheten gjennom område med god kobling mellom Markestøheia, lekeplass, turdrag og badeplass. Dette bidrar til at folk i nærområde også gis mulighet til å ferdes i området.

Det har i planprosessen vært fokus på bebyggelsens utforming og plassering i terreng, ivareta grønne korridorer og stier og trygg skolevei. Det har vært en forutsetning at planforslaget ivaretar og viser en god løsning for parkering for hytteområde, samt atkomst til hyttene som ligger nord for planområde. Utbygger har imøtekommet mange av administrasjonens merknader.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er positive til planforslaget, men anbefaler at følgende endringer tas før offentlig utleggelse:

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Revemyrheia øst sist datert 26.02.15, med bestemmelser sist datert 01.03.15, ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Tomt B17 tas ut av planen og reguleres til friområde. Tomt B16 kan med fordel gjøres om til tomannsboligtomt
 - b. Tomt B21 og B22 slås sammen til 1 eneboligtomt

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Kathrine Hesthag
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 26.02.15
2. Bestemmelser, sist datert 01.03.15
3. Planbeskrivelse, sist datert 01.03.15

Uttrykte vedlegg

1. Sol- og skyggeanalyse
2. Terrengsnitt

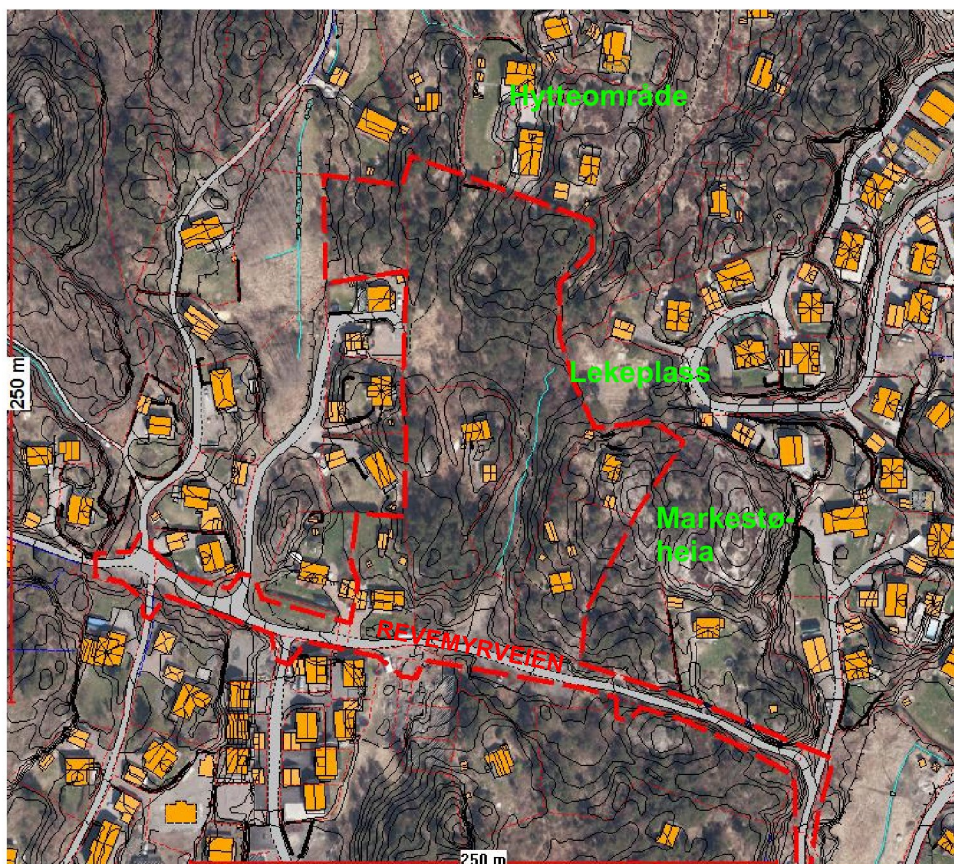
BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslaget fremmes av BN-konsult AS på vegne av grunneiere i området. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for bygging av eneboliger og tomannsboliger. Det skal etableres ny atkomstvei inn i området. Planforslaget skal også ivareta atkomst og parkering for hytteområde som grenser inntil planområdet.

Dagens situasjon



Planområde ligger på Skålevik på Flekkerøy



Planavgrensningen er vist med rødt. Reve-myrrheia reguleres også helt ned til veikrysset Paulen-Østerøya – men vises ikke i kartet ovenfor.

Utbyggingsområdet er på ca. 19.000 m² og fremstår stort sett ubebygget med unntak av 3 hytter og 1 bolig. Område er småkupert med et lite daldrag i nord-sør retning. Vegetasjonen består av en blanding av løv- og bartre. Det går stier gjennom område som bl.a. går ut til badeplass i Kragevika og til hytter i området. Hovedveien (Revemyrveien) som går inn til området består i dag kun en smal grusvei.

Planens innhold

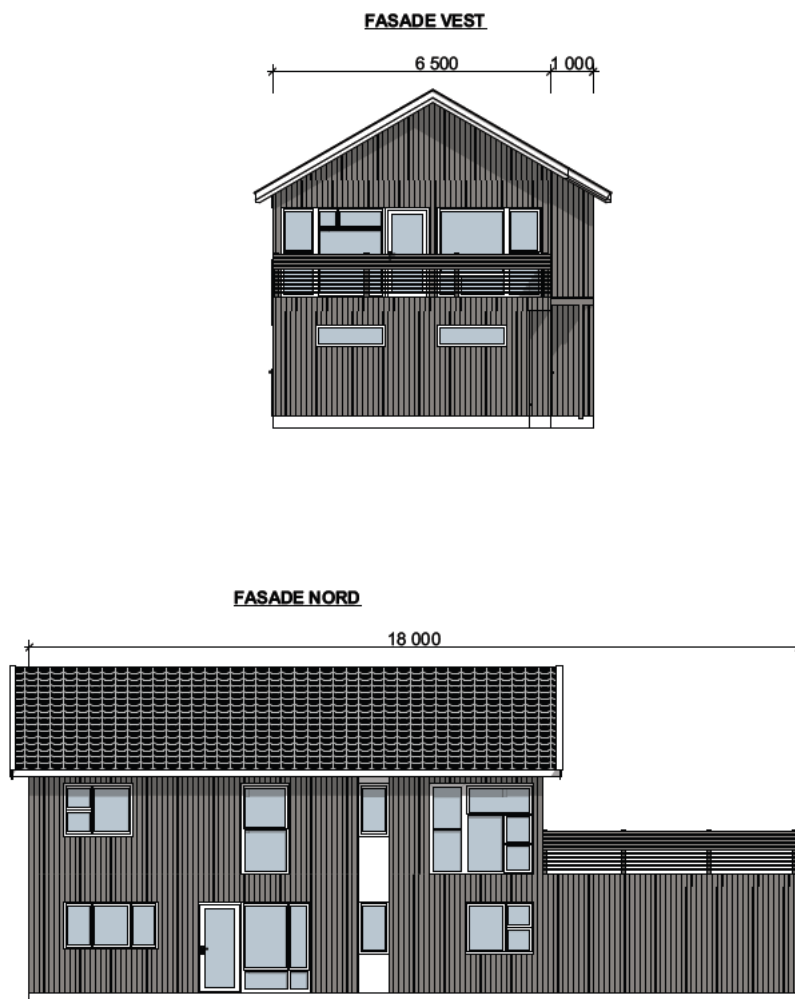
Planen regulerer formålene bebyggelse og anlegg, friområde, kyststi, offentlig parkering, offentlig og privat vei. Vei med fortau ned til krysset Paulen- Østerøya er også tatt med.

Bebyggelse og estetikk

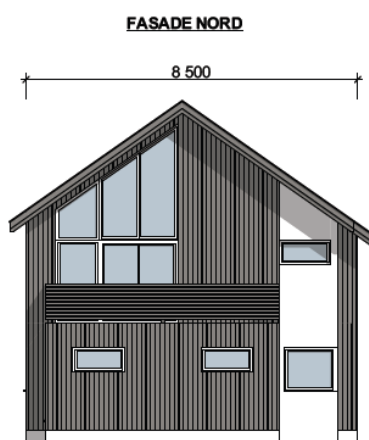
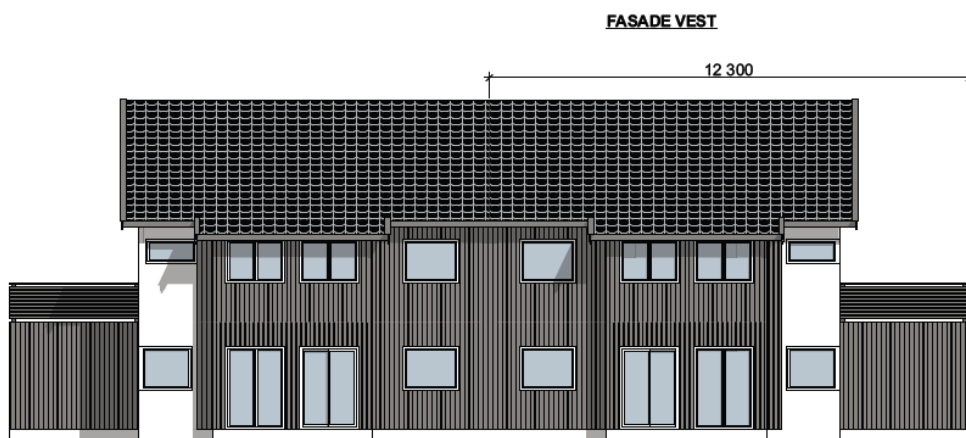
Planforslaget legger opp til fortetting med totalt 28 boenheter fordelt på 22 eneboliger og 3 tomannsboliger. Dette inkluderer 1 eksisterende enebolig og 3 fritidsboliger Størrelsen på tomtene varierer fra 250 m² til 580 m². I tillegg er to av tomtene på over 1000m². Planen åpner opp for at utnyttelsen på eneboligtomtene kan være maks BRA = 250 m² og for tomannsboligene maks BRA = 170 m². Alle areal er inklusiv garasje. Eksisterende hytter reguleres til boligformål.

70 % av boenhetene skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

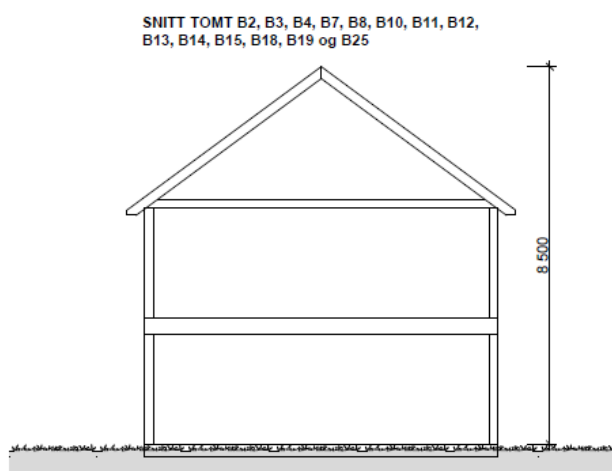
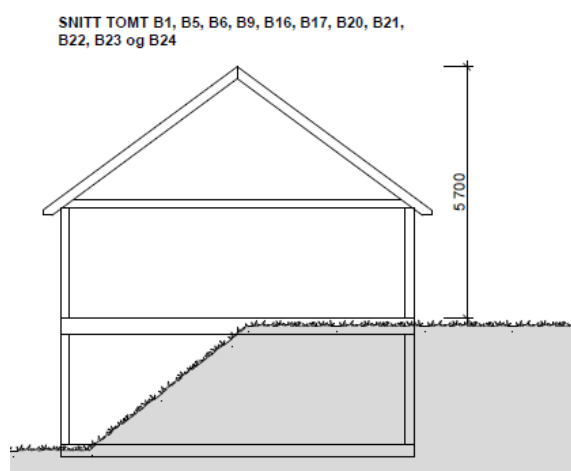
Der terrenget tillater det kan enkelte av boligene oppføres med underetasje. Bestemmelsene viser til hvilke tomter dette gjelder. Ny bebyggelse skal utformes med saltak. Illustrasjonene nedenfor viser en utforming med bruk av materiale i tre.



Eksempel på arkitektonisk utforming av eneboligene



Eksempel på arkitektonisk utforming av tomannsboligene



Bestemmelsene viser til hvilke boligtomter som kan oppføres med underetasje i skrått terreng. Snittet til høyre viser hvordan boligtomtene på flatt terreng skal utformes.

Vei og parkering

Det reguleres ny vei inn i planområdet. Denne blir offentlig med offentlig snuhammer og plass til snøopplag. Mindre stikkveier reguleres privat. Deler av Revemyrveien er allerede regulert stykkvis, men for å få ryddet opp i situasjonen reguleres nå hele veien ned til krysset Paulen – Østerøya ved fylkesveien. Det meste av strekningen reguleres oppå eksisterende regulert vei og avkjørsler, men med noen mindre justeringer. Det er flere planer i

området som har samme rekkefølgekrav til oppgradering av Revemyrveien, dette gjelder planene Paulen 2/8 m.fl (2007), Revemyrveien 30 m.fl. (2014), i tillegg skal planen Tyttebærheia gnr/bnr 2/14 m.fl. (2006) stå for bygging av fortau lengst mot vest.

Det legges opp til parkeringsdekning jf. kommuneplanen. Parkering løses på den enkelte tomt. Det er i tillegg satt av 7 offentlige gjesteparkingsplasser (o_P2). Der to av p-plassene er avsatt til handicap- parkering (HC). Reguleringen skal også ivareta parkering til hyttene som ligger nord for planområdet. Det er avsatt 12 plasser, der 1 er avsatt til HC-parkering (o_P1). Disse er plassert lengst mot nord.

Grøntområder

Det er avsatt min. 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Planområdet grenser til eksisterende sandlekeplass nord for Markestøheia. Utbyggingen skal bidra med oppgradering av sandlekeplassen. Planen har rekkefølgekrav til opparbeidelse av kvartalslekeplass ved Paulen.

Det er avsatt offentlige friområder mot nord og mot øst.

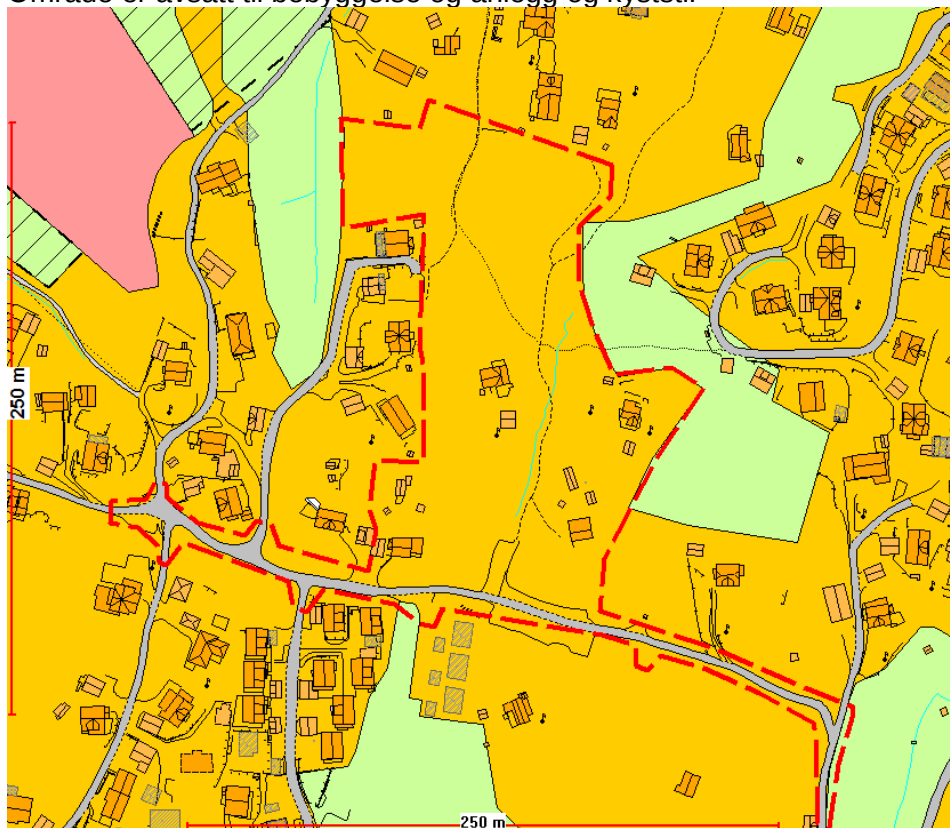
Planen regulerer kyststi som vil gå delvis på opparbeidet turvei og delvis på offentlig vei gjennom området. Kyststi mot nord (o_T1) gir en kobling ned mot sjøen til Krageviga. Kyststi mot øst (o_T2) gir en kobling mot eksisterende lekeplass og Markestøheia med flott utsiktspunkt.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplan

Område er avsatt til bebyggelse og anlegg og kyststi.

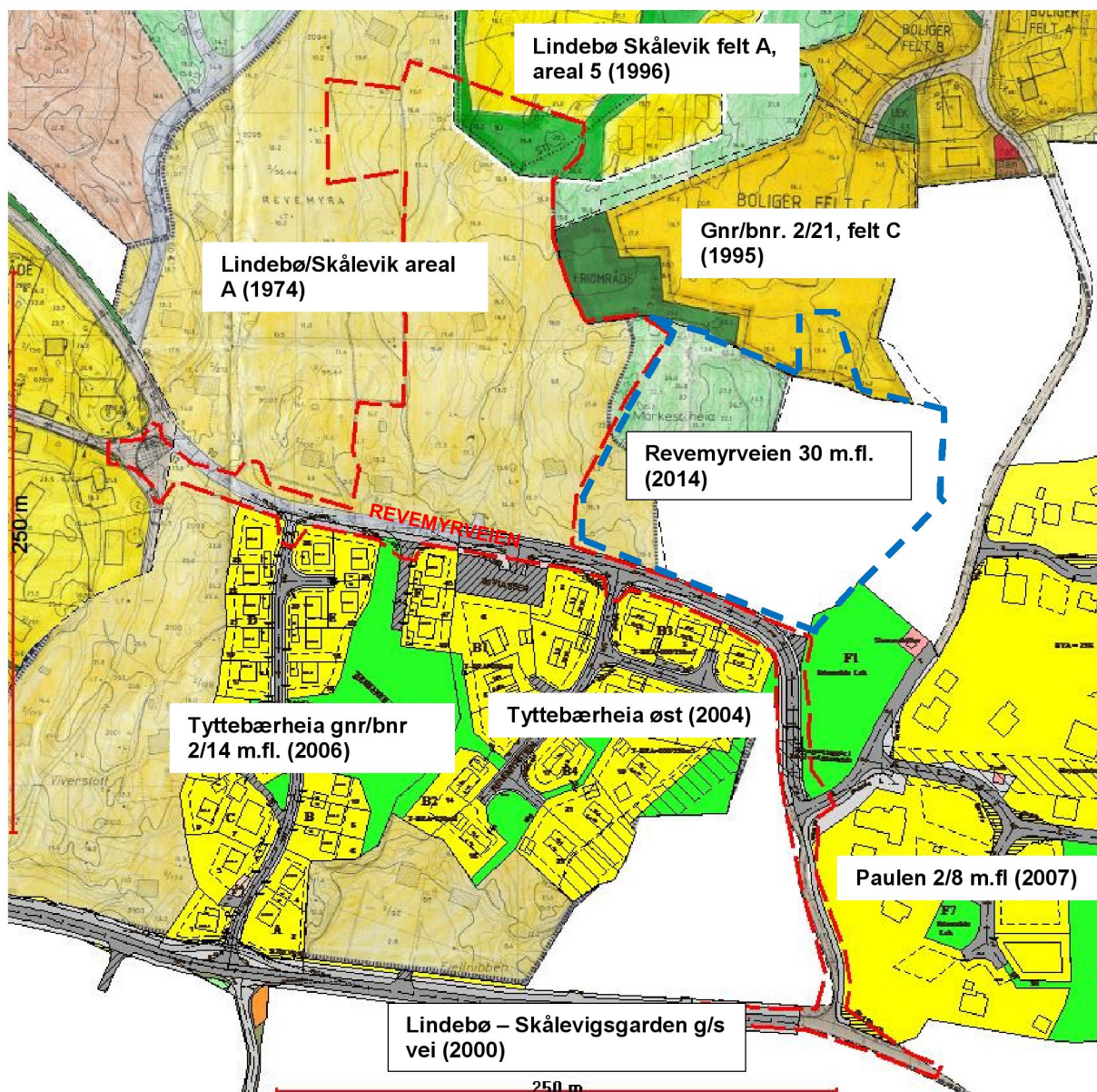


Rød avgrensning viser planområdet

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen om boligbygging. Kyststitråse ivaretas gjennom anleggelse av ny atkomstvei, samt gjennom opprustning av turvei i tråd med normaler for utomhusanlegg.

- Reguleringsplan

Området er allerede regulert i dag og omfattes av Lindebø/Skålevik areal A (1974) der området er avsatt til bolig. Planavgrensningen tangerer også følgende planer:



Kartet viser dagens reguleringsstatus i- og rundt planområdet. Planforslagets avgrensning er vist med rødt og tangerer flere vedtatte reguleringsplaner. Områdene Tyttebærheia øst og Revemyrveien 30 m.fl. er ennå ikke bygd ut, i likhet med Revemyrveien, som i dag kun er en smal grusvei.

Ny plan vil gjelde over deler av disse planene.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.12.12. Den 30.08.13 ble planen varslet på nytt med utvidet planområde med frist 14.10.13. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen peker bl.a. på viktigheten av å sikre gode gangpassasjer til sjøen og nærliggende grøntområder og at alternative utbyggingsmønstre bør vurderes. Landskapseffekter og konsekvenser for friluftsinnteresser må beskrives.

Naboer og velforening er bl.a. opptatt av avstand mellom hytteområde/eksisterende boliger og nye boliger, atkomst til hyttene, parkering for hyttene og ivareta eksisterende grøntstruktur som er regulert.

Medvirkning

Det har vært flere møter, samt befarings mellom tiltakshaver og kommunen. Kommunen har også hatt dialog med hytteveiet om bl.a. parkering og atkomst til hyttene.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest.

Oppvekstsektor er opptatt av trygg skolevei og en redegjørelse for dette i planbeskrivelsen. Planforslaget ivaretar dette.

Ingeniørvesenet er bl.a. opptatt av håndtering av overvann og informerer om at det er utfordringer med overvann i området. De er opptatt av utforming av offentlig vei og snuhammer, og overganger mellom atkomstvei og private avkjørsler ift høydeforskjell og helning på vei. De påpeker at privat avkjørsel ikke kan legges over offentlig parkering (o_P1). Det er ikke behov for kommunen å eie p-plassen som er tiltenkt hyttene og ingeniørvesenet anbefaler at parkeringen reguleres felles for hytteeierne.

Parkvesenet er opptatt av oppgradering av eksisterende lekeplass som ligger utenfor planområdet, sikre gode snarveier og gangpassasjer samt ivareta eksisterende grønnstruktur. Kvaliteten langs turveier og friområder er også viktig m.t.p. opplevelsesverdien.

Barn- og unges representant er opptatt av trygg kryssing av vei til kvartalslek og mener det er positivt at planen bidrar til oppgradering av lekeplassen. Lekeplassen har en fin plassering med gode kvaliteter.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er i samsvar med flere av samarbeidsgruppas anbefalinger, men vi mener det må foretas mindre justeringer av planforslaget før sluttbehandling. Disse er listet opp i siste avsnitt i saken.

Det er positivt at det legges til rette for en bebyggelsesstruktur som tilpasser seg området og omgivelsene. Det er positivt at planen ivaretar den offentlige tilgjengeligheten gjennom område med god kobling mellom Markestøheia, lekeplass, turdrag og badeplass. Dette bidrar til at folk i nærområde også gis mulighet til å ferdes i området.

Det har i planprosessen vært fokus på bebyggelsens utforming og plassering i terreng, ivareta grønne korridorer og stier, og vurdere trygg skolevei. Det har vært en forutsetning at planforslaget ivaretar og viser en god løsning for parkering for hytteområde, samt atkomst til hyttene. Vi mener plasseringen av hytteparkeringen er løst på en god måte.

Hovedgrepet i planen er i tråd med kommuneplanen. Vi er positive til fortetting av område med eneboliger og tomannsboliger og selv om enkelte av tomtene er små mener vi prosjektet tilpasser seg omgivelsene. Derimot er vi spesielt opptatt av overgangene mellom nye boliger og naboområder og vi mener at boligtomtene B17(som er delvis regulert til friområde i gjeldende plan) og B21 ligger for tett på eksisterende friområder og lekeplass og vi anbefaler at disse tomtene tas ut av planen. Det kan aksepteres en høyere utnyttelse intern i område, men det er viktig å sikre gode overgangssoner.

Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Kulturminner

Ingen registreringer

Universell utforming

Bestemmelsene sikrer at 70 % av boenhetene skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet. Bestemmelsene viser konkret til hvilke tomter dette gjelder.

Det er satt av to HC-plasser på offentlig parkeringsplass (o_P2). På parkeringsplass for hyttene er det også avsatt 1 HC-parkering (o_P1).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS- sjekklister utført og peker ikke på noen uønskede hendelser eller forhold.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget.
Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken. Naturbaser viser ingen registreringer, men i artsdatabanken er det langs Revemyrveien registrert følgende fuglearter; kjøttmeis, spettmeis, rødstrupe, blåmeis og svarttrost. Alle disse artene er livskraftige. Det er også registrert 4 plantearter. Disse er registrert som «ikke rødlistevurdert». Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer.
- § 9 Førvar prinsippet
Konsekvensene av tiltaket er kjent. Siden registreringene ikke ligger inne i selve utbyggingsområde, men på allerede etablert atkomstvei (Revemyrveien) og dette dreier seg om fugler, er det grunn til å tro at registreringen er en cirka plassering og at fuglene oppholder seg i nærområdet (bl.a. trær, busker etc) og ikke på selve veien
- § 10 Samlet belastning
Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.
- § 11 Kostnader og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode er vurdert som ikke aktuelt

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

Det er i planbeskrivelsen sagt at det ikke er registrert biologisk mangfold. Vi anbefaler at tiltakshaver å redegjøre for registreringene som er nevnt ovenfor før sluttbehandling av planen.

Økonomiske konsekvenser

Sandlekeplassen driftes av velforeningen. Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene for drift på kvartalslekeplass er anslått til ca. 35.000,- (2015- priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Kostnader for oppgradering av Revemyrveien med fortau fram til avkjørsel til planområdet skal fordeles på de ulike utbyggerne langs Revemyrveien. Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av offentlige veier og fortau. Kostnadene er anslått til ca. 30.000,- pr. år.

Grønnstruktur

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kulturlandskap.

- Sandlekeplass

Det er vurdert at utbyggingen ikke skal sette av eget areal til sandlekeplass da planområdet grenser til eksisterende lekeplass. Planen har rekkefølgekrav til oppgradering av lekeplassen og stiatkomst inn til lekeplassen reguleres og opparbeides.

- Kvartalslekeplass

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av kvartalslek ved Paulen (Kleppekjerr) som ligger ca. 200 m øst for planområdet. Det skal etableres fortau mellom boligområdet og kvartalslekeplassen. Kvartalslekeplassen er allerede regulert og flere planer i området har samme rekkefølgekrav til bygging av kvartalslekeplassen. Kostnadene til byggingen skal fordeles mellom de forskjellige utbyggerne.

- Kyststi

Stiene i område blir bl.a. brukt av hytteeierne som i dag parkerer langs Revemyrveien for så å gå inn til hyttene som ligger nord for planområdet. Selv om området nå blir utbygd ivaretar planforslaget kyststi gjennom området, delvis gjennom offentlig regulert atkomstvei og delvis på turvei. Disse turveiene vil også fungere som snarveier mellom boligområdene og gir en god kobling til lekeplassen og videre til friområdet Markestøheia. Området har også kort vei til turdrag og badeplass i Kragevika og grønne lunger.

Hytteparkering og stiatkomst til hytter

Tiltakshaver skal ivareta 9 parkeringsplasser for hytteeiere nord for planområde. Disse er regulert på parkeringsplass i nord (o_P1). Her er det avsatt totalt 12 plasser noe som er mer enn behovet. Det er noe høydeforskjell i området og det vil bli behov for bearbeiding av terrenget. Det må før sluttbehandling gjøres en vurdering av om det skal settes av noe areal til terrengbearbeiding for å kunne ta opp terrengets høydeforskjell. Det er viktig at dette skjer innenfor planområde og ikke i regulert friområde i naboplan. Dette burde ikke være noe problem da det uansett er satt av mer enn nok p-plasser og en liten del av parkeringen kan med fordel avsettes til annen veigrunn.

Kommunen har ikke behov for å eie o_P1 siden disse er tiltenkt hytteeierne. Vi anbefaler at o_P1 endres til felles f_P1 før planen går til sluttbehandling.

Sti til hyttene skal gå via o_P1 i samme trase som i dag. Det er tenkt at hytteeierne skal parkere på o_P1 og derfra gå direkte inn til hyttene. Vi mener plasseringen av parkeringsplassen er god da den ligger nærmest mulig hyttene. Dette er også i tråd med hytteeiernes ønske.

Transport

Det skal opparbeides ny atkomstvei inn i området. Veien skal være offentlig og utformes i tråd med veinormalen.

Også hele Revemyrveien med fortau er tatt med i reguleringsplanen (veien fra krysset ved fylkesveien). Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne veien fram til avkjørselen til planområdet. Videre vestover reguleres veien i full bredde, men det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av denne strekningen. Bakgrunnen for at veien også ble tatt med vestover var at det i starten av planarbeidet var uklarheter om hvor biltrafikken skulle ledes. Kommunen har i etterkant avklart at biltrafikken skal ledes ut mot øst ved krysset Paulen – Østerøya. Det er derfor konkludert med at Revemyrveien reguleres med full bredde og fortau, også mot vest, men det stilles ikke rekkefølgekrav til oppgradering av dette partiet. Flere planer i områder har samme rekkefølgekrav til bygging av Revemyrveien og kostnadene fordeles mellom de ulike utbyggingsområdene.

Teknisk infrastruktur

Områder langs Revemyrveien står tidvis under vann, og kommunalt overvannsnett i området har begrenset kapasitet. Tiltakshaver har utarbeidet en rapport på overvann. Tilførsel av de beregnede overvannsmengder vil sannsynligvis medføre økt overvannsbelastning på private arealer ved Revemyrveien samt overbelastning av kommunalt overvannsnett. Ingeniørvesenet kan derfor ikke tillate at de beregnede overvannsmengdene ledes til terreng/kommunalt overvannsnett – her må det legges opp til infiltrasjon/fordrøyning. *Vi anbefaler at det i planbeskrivelsen må vises hvordan overvann skal håndteres.*

Spillvannsnett i området har begrenset kapasitet pga stor tilførsel av fremmedvann. Ingeniørvesenet kan likevel ikke si at denne utbyggingen ikke kan gå som planlagt pga spillvannskapasitet, men det er svært viktig å ha fokus på at spillvann fra nytt område kun skal inneholde spillvann og ikke overvann/drensvann/grunnvann (dette vannet må håndteres i terreng og/eller via overvannsnett – etter fordrøyning/infiltrasjon).

Det er også utarbeidet en vann- og avløpsskisse som viser tilkobling på ledningsnett og mulig tilkobling for andre hus/hytter i nærområdet.

Veinavn

Det er behov for nytt veinavn. Plan-, bygg – og oppmålingsetaten foreslår Revemyrknausen.

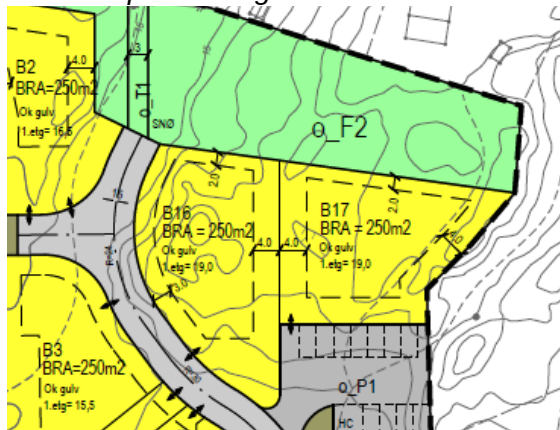
Bebyggelse og estetikk

Nye bygningsvolumer tilpasser seg eksisterende boligstruktur, men området bygges tettere enn dagens tomtestruktur.

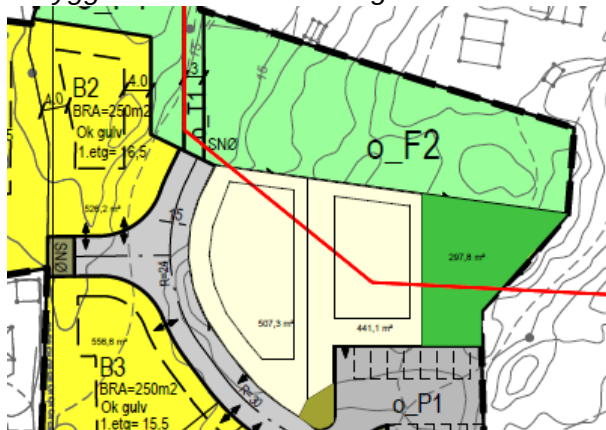
Bestemmelsene sikrer saltaksbebyggelse, noe som passer inn i område da eksisterende bebyggelse har saltak og flere av de regulerte (men ikke utbygde) naboområdene også har dette.

Deler av tomt B16 og B17 ligger plassert på regulert friområde i vedtatt bebyggelsesplan for Lindebø Skålevik felt A, areal 5 (1996). Den vedtatte planen har hatt en intensjon om å avsette et grøntområde både for å sikre grøntområder til tilstøtende planer som måtte komme, og sikre sammenhengende grønnstruktur. Tomt B17 derimot ligger langt inne i friområde og gjør at nesten halve bredden av friområde forsvinner. Dette er et såpass betydelig inngrep at vi mener planforslaget da bryter med intensjonen om å bevare et grønt belte mot hyttene. Hytteeierne/velforeningen er også opptatt av hvor nært ny bebyggelse kommer hyttene. Skissen nedenfor viser også at B17 stenger for stiatkomst til en av hyttene i bakkant, selv om stien kan legges om tror vi ikke tomt B17 vil få så gode kvaliteter ved å se rett ned på en hytteparkering med 12 biler. En slik løsning vil også forutsette at en privat tomt har avkjørsel over annen grunn.

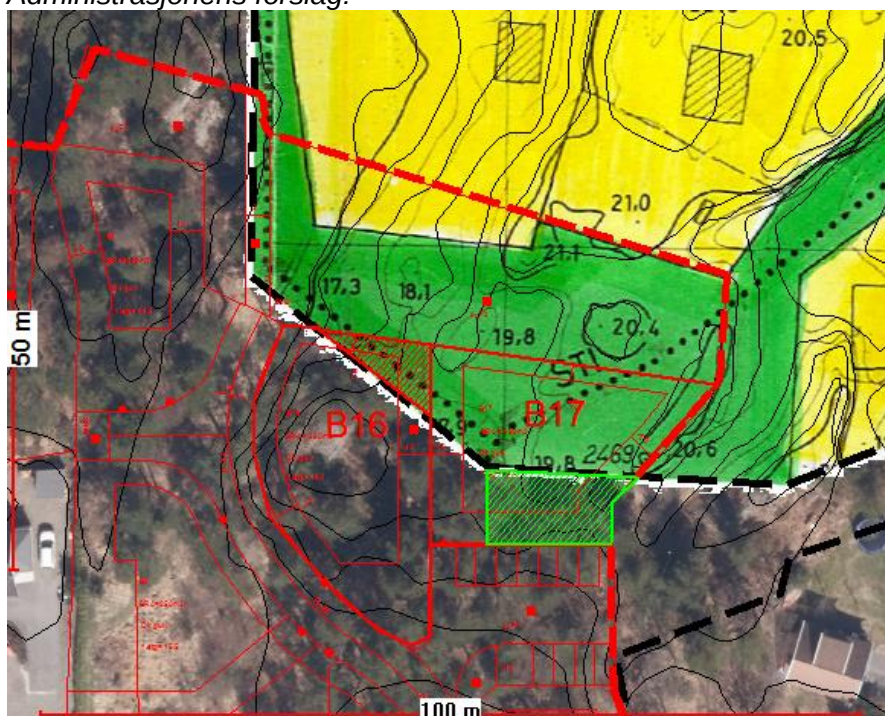
Innsendt planforslag for B17:



Utbyggers alternative løsning for B17:



Administrasjonens forslag:



Nytt planforslag (røde linjer) er lagt oppå eksisterende reguleringsplan. Kartet viser hvor mye av friområde som beslaglegges av tomt B17. Rød skravur viser friområde som blir til ny boligtomt. Grønn skravur viser areal som tillegges friområde som kompensasjon.

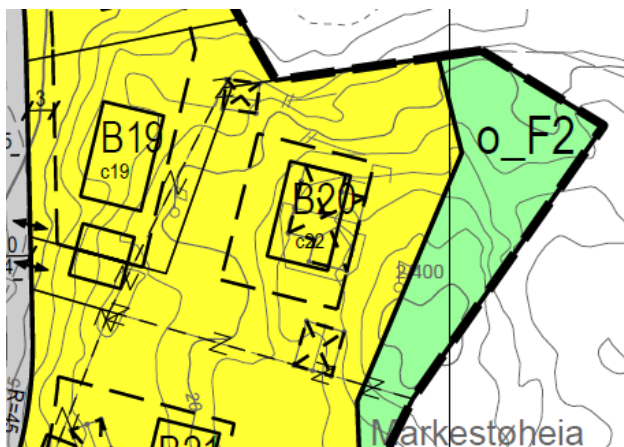
Vi mener utbyggers alternative forslag for B17 er bedre enn opprinnelig forslag. Her ivaretas terrenget og skråningen mot stien som går til hyttene. Vi mener at det alternative forslaget fortsatt tar for mye areal som er regulert til friområde og vi fremmer eget forslag som ivaretar friområdet i større grad enn utbyggers alternativ. Tomt B16 går også noe inn på regulert friområde, men ved å utvide friområde ned mot parkeringsplassen vil en kunne se på dette som en «byttehandel» av friarealet. Parkvesenet støtter denne vurderingen. Stien som er regulert inn (med stiplet linje) er i dag ikke etablert og vil trolig ikke etableres, da planen ivaretar gode stiforbindelser i området rundt.

Vi anbefaler at tomt B17 tas ut av planen og at friområde (o_F2) utvides frem til p-plass for hyttene. Dette vil også gi en mer naturlig overgang fra et boligområde og til hytteområde.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er derimot positiv til at tomt B16 gjøres til en tomannsbolig. Det kan være behov for noe justering av tomtegrensen for B16 mot øst. Vi anbefaler derfor at:

Tomt B16 kan med fordel gjøres om til tomannsboligtomt.

Vi er spesielt opptatt av yttergrensene i planen, og da med fokus på hvordan ny bebyggelse plasseres mot eksisterende bebyggelse og grøntområder. Det er positivt at byggegrensene for boligrekka mot vest er trukket inn. Dette gir avstand til nabobebyggelsen og det sikrer solfylt uteareal mot vest. Tomt B22 og B21 presser seg tett opp mot friområde på Markestøheia og lekeplassen, samtidig gir det utfordringer med å få til garasje og atkomst til to tomter pga høydeforskjeller mellom veien og tomtene.



Plan-, bygg og oppmålingsetaten anbefaler følgende:

For å unngå at bebyggelse blir liggende for tett ut mot offentlig grønnstruktur anbefaler vi at tomt B21 og B22 slås sammen til 1 eneboligtomt, og byggegrenser justeres slik som opprinnelig innsendt planforslag viste.

Terrengbearbeiding

Terrenget er kupert og det vil bli behov for å bearbeide terrenget for å få plassert ny bebyggelse og vei. Det er positivt at bebyggelsen har ulik høydeplassering i terrenget. Sammen med forskjellig plassering av bygningenes møneretning gir dette variasjon i område. Siden flere av tomtene er små vil det også gi mulighet for plassering slik at uteareal kan skjermes noe fra hverandre og skape private uteareal. Byggegrenser er satt slik at det gis fleksibilitet ved bygging av område og gjør at bygninger kan plasseres greit ift. hverandre. Noen bygninger vil kunne plasseres nærmere tomtegrensen, men brannkrav vil fortsatt gjelde.

Se vedlagt terrengsnitt.

Solforhold

Solstudier viser at solforholdene i området generelt er best fra kl 12.00 og utover dagen. Fra morgenen av kaster Markestøheia skygge på en del av tomtene. Solforholdene er svært gode for samtlige tomter kl 12.00 vårjevndøgn. På kvelden vil fortsatt boligrekka lengst vest ha gode solforhold, mens de lenger bak havner noe i skyggen. Kl. 15.00 vårjevndøgn har flere av tomtene fortsatt en del sol.

Lekeplassen som ligger utenfor område har gode solforhold hele dagen og selv om ny bebyggelse vil kaste noe skygge på ettermiddagen så har lekeplassen tilfredsstillende solforhold jf. bestemmelsene i kommuneplanen. På kveldstid vil bebyggelse kaste skygge mot lekeplassen.

Barn og unges interesser

Det er vurdert at det ikke er behov for erstatningsareal for barn- og unge. Se planbeskrivelsen for informasjon.

Skole- og barnehagesituasjon

Tiltakshaver har gjort en god vurdering av skoleveien og trafiksikkerheten i området, både gjennom kart og supplerende tekstbeskrivelse. For mer info se planbeskrivelsen og eget kart. I tillegg har både rektor ved Lindbøskauen skole (ungdomsskolen) og trafikkgruppen ved Flekkerøy barneskole uttalt seg til skoleveien mellom skolen og utbyggingsområde. Begge skolene vurderer skoleveien som trafiksikker.

Utbyggingspolitikk

I boligprogrammet ligger utbyggingen inne med 20 boenheter etter 2018. Skolekapasiteten er tilfredsstillt med denne framdriften. Dersom framdriften endres må skolekapasiteten vurderes før igangsetting av utbyggingen. Utbygger kan inngå utbyggingsavtale før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet.

Det vises til planbeskrivelsen som dekker følgende tema:

- Kommunens tre satsningsområder
- Folkehelse
- Lyd og støy
- Teknisk infrastruktur
- Forurensning

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er svært fornøyd med at tiltakshaver har imøtekommet mange av kommunens råd og merknader. Til tross for at enkelte av tomtene er små har tomtene gode solforhold og byggegrenser er satt for å sikre fleksibilitet under bygging. Vi har vært opptatt av å ivareta grønne korridorer og planforslaget ivaretar viktige ferdselslinjer i området. Det har også vært viktig å sikre avstand mellom nytt boligområde og eksisterende hytteområdet. Vi mener to av tomt B17 og B21 presser seg for mye opp i friområdene og lekeplass. Vi er positive til planforslaget, men anbefaler at følgende endringer tas før offentlig utleggelse:

- Tomt B17 tas ut av planen og reguleres til friområde. Tomt B16 kan med fordel gjøres om til tomannsboligtomt
- Tomt B21 og B22 slås sammen til 1 eneboligtomt

Følgende endringer må tas før sluttbehandling:

Plankart:

- Parkeringsplass o_P1 endres til f_P1
- Det settes på byggegrense og maks mønehøyde på tomt B25 og Revemyrveien 50
- Atkomstpil til B2 flyttes noe mer mot nord for å unngå å ligge midt i svingen på snuhammeren

Bestemmelser:

- Følgende bestemmelse tilføyes: *for tomt B19 og B20 skal det etableres gjerde mot o_T2*
- Bestemmelse 1.1.1 justeres til: På følgende tomter kan det til sammen oppføres 1 tomannsbolig: B7 og B8, B10 og B11, B14 og B15, B18 og B19
- Bestemmelse 1.1.6 justeres til: bygninger på tomtene B1, B5, B9, B16, B20, B22, B23 og B24 kan oppføres med underetasje.

Planbeskrivelsen:

- Det må redegjøres for biologisk mangfold jf. registreringer i artsdatabanken.
- Det må vises hvordan overvann skal håndteres.

Vi oppfatter at dette er endringer som er kurante for tiltakshaver.

Kathrine Hesthag, 17.03.15

Punkt 77/15: Gillsveien 56 - 35/13 - fritidsbolig - rive \gjenoppføre - søknad om dispensasjon

Bilag

Søknad om disp.pdf

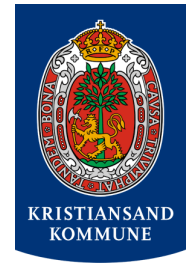
Kart og tegninger.pdf

201411465-6Uttalelse fra parkvesenet 15558675_1_1.pdf

Uttalelse FM.pdf

Uttalelse landbruk.pdf

Ytterligere redegjørelse.pdf



Arkivsak-dok. 201411465-11
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Gillsveien 56 - 35/13 - fritidsbolig - rive \gjenoppføre - søknad om dispensasjon

Sammendrag:

Saken gjelder dispensasjon fra kommuneplanens generelle plankrav, arealformål og § 18 Vassdrag, samt fra forbud mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8. Tiltaket som skal utføres på eiendommen er rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig. Vist bygningskropp på kart vedlagt søknaden, viser et nytt bygg som er mer enn dobbelt så stor som eksisterende bygning på eiendommen.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes med at allmennhetens interesser blir tilsidesatt, sektormyndigheter har uttalt seg negativt og bevaring av naturlige terreng og vegetasjon tilsidesettes. Innvilgelse av dispensasjon vil kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår dispensasjon fra kommuneplanens generelle plankrav, arealformål, § 18 Vassdrag og forbud mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8.

Byutviklingsstyret har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

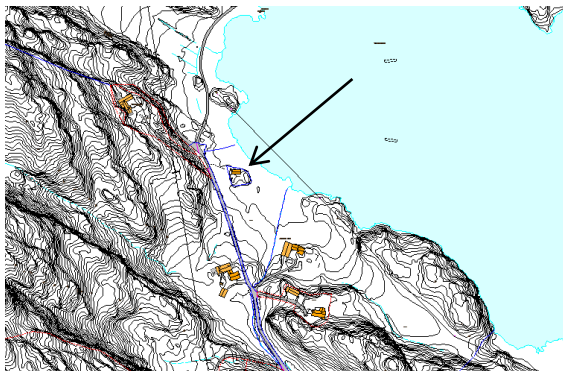
Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Kart og tegninger
- 3 Uttalelse fra parkvesenet
- 4 Uttalelse fra fylkesmannen
- 5 Uttalelse fra landbruksavdelingen
- 6 Ytterligere redegjørelse

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

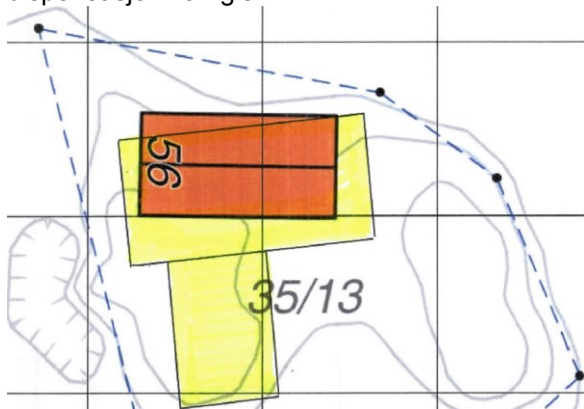
Området er uregulert, og er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område. Eiendommen er i tillegg berørt av hensynssone landbruk og hensynssone friluftsliv. Tiltakseiendommen ligger innenfor 50 metersbeltet langs vassdrag.

Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen er etablert 3.3.1962, og har navnet Trollstua. Arealet på eiendommen er 526,3m². Bebyggelsen er en fritidsbolig tatt i bruk 1.1.1960 med et BYA beregnet til 95m². Eiendommen er ikke tilkoblet vann og avløp, og pr i dag hentes vann på naboeiendom og det er utedo. Det er ikke kjøreadkomst til eiendommen.

Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og plankrav, og forbud mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8, samt kommuneplanens § 18, i forbindelse med rivning av eksisterende hytte og oppføring av ny. Dagens hytte har et BYA beregnet til 66m², mens hytta som ligger ved som illustrasjon har et BYA på ca. 145m². Det opplyses i søknaden at det vil bli søkt om utslipp dersom dispensasjon kan gis.



Oransje er dagens situasjon, gult er nybygg.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er registrert funn i tiltaksområdet. Naturtype området heter Gillsvann, og er en kalksjø. Karplanter danner godt utviklede belter: takrør, bred dunkjevle, sjøvivaks, pollsvaks og havsvivaks. Sammen med kransalgene vokser stivt havfruegras, tusenblad og flere tjønnaksarter. Langs bredden vokser skjørkrans og mattglattkrans i store bestander. Da grønnkrans ble gjenfunnet i 1995-

96 var det omtrent midt i vannet på 4 meters dyp sammen med skjørkrans og havfruegras. Også vanlig kransalge er registrert i vannet. Både grønnkrans og stivt havfruegras er vurdert som sterkt truet på rødlista fra 2010. Vannet er også en viktig lokalitet for andefugl og sangere. Det er mye aktivitet i og ved Gillsvann. Det er derfor behov for oppfølging av lokaliteten, i følge miljødirektoratet. I tillegg er det artsfunn innenfor området, yngleområde for andefugler på vår \ sommer.

Tiltakseiendommen er bebygd fra før, og på den måten vil ikke et erstatningsbygg påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad. Det er derimot en vurdering om et erstatningsbygg vil gi en økt bruk av området som ikke er i tråd med ivaretagelse av naturmangfoldet. Ut over dette vil ikke tiltaket, etter byggesaksavdelingens vurdering, føre til irreversible skader på naturmangfoldet.

§9. Førre – var – prinsippet

Tiltaket er vurdert til ikke å utgjøre en risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet, jamfør vurdering under § 8. Denne vurderingen er gjort på bakgrunn av at området allerede er godt undersøkt i forhold til biologisk mangfold. På denne bakgrunn finner byggesaksavdelingen at det ikke foreligger grunner til å iverksette tiltak.

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og i dette området er det en del bruk av naturen. Dette fører til at tiltaket må anses som en ytterligere belastning på økosystemet, men likevel ikke av en slik størrelse at dette fører til en risiko for store skader på økosystemet.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket er vurdert til og ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, men det opplyses at det er tiltakshaver som er økonomisk ansvarlig for å begrense eller hindre skader på naturmangfoldet.

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Da byggesaksavdelingen avslår dispensasjon, er det ikke foretatt og en vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat. Ved en senere eventuell innvilgelse av dispensasjon, samt søknad om tiltak, vil dette forholdet måtte vurderes for å hindre irreversible skader.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet til uttalelse. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har i sin uttale datert 21.11.2014 kommentert at søknaden inneholder en fordobling av hyttens størrelse. Hyttas utforming vil, slik fylkesmannen ser det, bidra til at hytta blir mer eksponert ut mot Gillsvann. Det pekes på at kommunen må foreta en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven.

Vest-Agder fylkeskommune:

Plan- og bygningsetaten har innen satt 4 ukers frist, ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Parkvesenet:

I sin uttalelse datert 16.12.2014 konkluderer parkvesenet med at de fraråder oppføring av ny fritidsbolig som omsøkt. Dette begrunnes med at eiendommen ligger i et kulturlandskap som i kommunes kulturskapsutredning er klassifisert til A – område. Dett er områder med høyeste verdi som kulturlandskap.

Landbruksavdelingen:

I sin uttalelse datert 13.3.2015 konkluderer landbruksmyndigheten med at de fraråder at det innvilges dispensasjon da beliggenhet nærmere dyrket mark vil kunne føre til ulemper for landbruksdriften på bakgrunn av eventuelle restriksjoner som føle av støv, lukt og støv.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål og plankravet i vassdragsnære områder, samt forbud mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens § 18 Vassdrag, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

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

Hensynet bak plankrav:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Hensynet bak arealformål:

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsliv formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnærings er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnærings eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» og kommuneplanen § 18, vassdrag:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Kommuneplanens § 18 Vassdrag legger en ytterligere begrensning på utnyttelse av arealer langs vassdrag. Hensynet med denne begrensningen er å ivareta verneverdien i disse arealene. Tiltak 50 meter langs vassdrag kan ikke utføres uten en plan for å ivareta den samlede arealutnyttelsen av disse vernede områdene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankrav og arealformål i kommuneplanen, samt plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens § 18. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at;

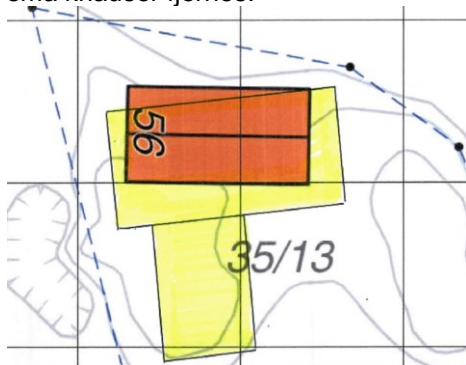
- Tillatelse til tiltak vil gi bedre vedlikeholdt uteareal
- Eksisterende hytte har store mangler og stort behov for oppgradering, blant annet i forhold til vann og avløp
- Ny hytte skal bygges på en slik måte at en på mange måter vil oppfatte den som bygd inn i de naturlige knausene som finnes på eiendommen
- Tiltaket ikke vil komme i konflikt med allmenne interesser da eiendommen grenser til ufremkommelig siv \ kratt
- Fasader sett fra veien vil bli tilnærmet like de fasadene som hytta har i dag

- Hytta ligger ikke til hinder for utsikt \ lysforhold
- Et positivt vedtak vil ikke skape presedens da det ikke er andre eiendommer i området med tilsvarende beliggenhet
- Gillshytta har fått godkjent utvidelse av vei, bygningsmasse og vann\avløp i nyere tid, og dette skaper presedens for denne søknaden
- Det vil bli søkt om utslippstillatelse når dispensasjonsforholdene er avklart
- Det skal borres etter vann på eiendommen
- Utvidelsen vil skje bort fra strandlinjen
- Vedlagte tegninger er bare eksempel, ny hytte begrenses oppad til 100m²

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd, første setning setter et vilkår for innvilgelse av dispensasjon til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Som redegjort for i teksten over, er det flere bestemmelser det søkes dispensasjon fra i denne saken, og dermed er det flere hensyn som må ivaretas. Da disse hensynene i stor grad er sammenfallende, vil de bli vurdert under ett i påfølgende tekst.

De sjønære arealene har en spesiell verneverdi for allmenn utnyttelse. Denne verneverdien har et spesielt fokus både i plan- og bygningsloven og i gjeldende kommuneplan. Bakgrunnen for vern av slike arealer er hensynet til allmennhetens interesser i slike områder. Med dagens tette bebyggelse er det spesielt viktig og ivareta arealer hvor allmennheten kan oppnå rekreasjon. I dette området er det flere elementer som påvirker kvalitetene på rekreasjonsarealene. Kvaliteten på rekreasjonsområder henger mye sammen med hvordan naturlig terreng er ivaretatt. Søker opplyser at ny fritidsbolig skal etableres slik at den «glir inn i» eller går i ett med terrenget. De er mulig og utforme ny fritidsbolig slik at de store terrenginngrep kan unngås, men et tiltak av denne størrelsen vil være avhengig av at noen små knauser fjernes.



Med den bygningskroppen som er vist på situasjonsplanen som følger søknaden, vil fasaden mot Gillsvann være noe større enn dagens fasade, dette gjelder både fasade mot nord og fasade mot øst. På denne måten vil terreng og vegetasjon på tiltakseiendommen bli negativt berørt av dette tiltaket. Hensynet til bevaring blir dermed tilsidesatt gjennom innvilgelse av dispensasjon.

Under punktet naturmangfold er det konkludert med at fordi tiltakseiendommen allerede er bebygd, vil ikke omsøkte tiltak gi irreversible skader på naturmangfoldet. Likevel vil det uberørte terrenget og vegetasjonen på eiendommen bli berørt av en utvidelse. Tiltaket vil kunne ha en påvirkning på naturmangfoldet som reduserer allmennhetens tilgang på opplevelser i forhold til andefugler, og hensynet til bevaring blir dermed tilsidesatt. Allmennheten blir mest berørt i forhold til hvordan endringer på tiltakseiendommen fremstår ved observasjon av eiendommen, både fra veien og fra Gillsvann. Ut over dette vil det være naturlig for allmennheten å benytte areal nede langs Gillsvann til turområde og badeareal. Dermed vil en utbygging gi negative konsekvenser ved at eiendommen virker mer nedbygd, samt at naturlig terreng og vegetasjon forsvinner. Arealet ned mot Gillsvann vil ikke bli berørt i forhold til inngrep. På bakgrunn av dette konkluderer byggesaksavdelingen med at hensynene til allmenne interesser vesentlig tilsidesettes ved innvilgelse av dispensasjon.

Når det gjelder en samlet arealutnyttelse til det beste for både tiltakshaver, naboer og samfunnet for øvrig, er det sentralt at belastningen av et område helhetlig vurderes i forhold til hvilke arealer som skal nyttes til hvilke formål. En må vurdere om det er nødvendig med ytterligere infrastruktur og liknende i områder som skal utnyttes på en annen måte. I denne saken vil det være en samfunnsnyttig fordel at det etableres mer miljøvennlig sanitæranordninger, men verdien av dette som gjelder en enkelt eiendom, må vurderes i forhold til hvorvidt dette gir samfunnet for øvrig fordeler eller ulemper. Dermed vil en helhetlig vurdering, gjennom plan for et større område, kunne åpne andre muligheter enn dem som kommer frem ved behandling av enkeltsaker ved dispensasjon. Det vil være vanskelig og ivareta en sikker vurdering av konsekvenser ved innvilgelse av dispensasjon da det er forhold som er avhengig av utviklingen på omkringliggende eiendommer. For at området som helhet skal kunne

ivaretas, er informasjon, både til berørte myndigheter og til brukere av området, svært vesentlig. En plan har en mye bredere ivaretagelse av partenes interesseområder ved at det er strengere krav til hvem og hvordan det varsles. I et område som her, med mange brukere som har interesser i området, uten å være tilgrensende naboer, er det ekstra viktig at alle har muligheter til å ivareta sine tarv. Plan- og bygningssjefen kommer til at hensynene til tilstrekkelig informasjon ut til både naboer, allmennheten og andre berørte parter, samt en helhetlig vurdering av området, blir vesentlig tilsidesatt.

Et element som skal vurderes i forhold til innvilgelse av dispensasjon, er om innvilgelse av dispensasjon vil kunne gi en uheldig dispensasjonspraksis i området. Søker har vist til at det er innvilget dispensasjon på en eiendom i nærheten. Dette gjelder Gillshytta som ligger ca. 140 meter unna tiltakseiendommen. Gillshytta ble gitt dispensasjon for tilbygg av toalett i 2014. Innvilgelse av dispensasjon i den saken er begrunnet med blant annet at det er en hytte som benyttes av allmennheten i forbindelse med turer og rekreasjon i området. På bakgrunn av vurderingen og begrunnelsen, danner ikke innvilgelse av dispensasjon i den saken grunnlag for krav om likebehandling i omsøkte dispensasjon. Både terreng, plassering og bruk av de to eiendommene er vidt forskjellige. Omsøkte dispensasjon vil kunne danne presedens i området da tiltaket er forholdsvis stort, det er ikke terreng på eiendommen som gjør at tiltakets eksponering mot Gillsvann blir redusert og det foreligger, så langt plan- og bygningssjefen kan se, ikke elementer som gjør at dette tiltaket ikke kan sammenliknes med andre ønskede tiltak i området. Plan- og bygningssjefen konkluderer dermed med at innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Punkt 78/15: Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt

Bilag

SKMBT_C28014091110270.pdf

SKMBT_C28015010312510.pdf

Bergstøveien 31 - uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og pbl § 1-8 for fradeling av parsell og bruksendring av påstående anneks til fritidsbolig, gnr, 1 bnr. 27.pdf

VS_ Anmodning om uttalelse til bruksendring og fradeling, Bergstøveien 31, deres ref_ 201409136.msg



Arkivsak-dok. 201409136-13
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt
Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt fra 1/27.

Eiendommen ligger i et stort, uregulert område som omfatter ulik type bebyggelse, store eiendommer som egner seg for fortetting, fremtidig kyststi og som mangler lekeplasser. Videre har eiendommen atkomst via Mæbøveien hvor det pågår en prosess for å få til påkrevde utbedringer/utvidelser i forbindelse med reguleringsplan for gnr. 1 bnr. 6 m.fl. Mæbø, Flekkerøy.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er flere forhold som bør belyses og vurderes gjennom en planprosess. En dispensasjon i denne saken vil kunne danne presedens for andre saker. Det vil også gi en forventning om å kunne benytte eiendommen til noe mer enn den eksisterende boden.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny tomt som omsøkt. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det vises til begrunnelse og vurdering i saksfremlegget.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad med tilleggsdokumentasjon
- 2 Uttalelse fra andre etater

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplan for Kristiansand 2011-2022. Godkjent 22.6.2011. Formål: Bebyggelse og anlegg. Hensynssone - *Bevaring kulturmiljø*.

Eksisterende forhold

Eiendommen består av 6 teiger, hvorav 3 av dem deles med flere matrikkelenheter. De tre øvrige er én teig i sjø, én teig ned mot sjøen bebygd med fritidsbolig og redskapsbod samt én teig på vestsiden av Bergstøveien.



Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt er mottatt 11.9.2014. Parsellen som ønskes fradelt er oppgitt å være ca. 260 m². Det forelå ikke avkjørselstillatelse for eiendommene på søknadstidspunktet.

Det er samtidig søkt om bruksendring av redskapsbod til fritidsbolig. Dette behandles i egen sak, saksnr. 201409353.

Bakgrunnen for søknaden er at hjemmelshaverne ønsker å fordele bygningsmassene seg i mellom. Videre skriver tiltakshaver at det er tungvint å stå for felles vedlikehold av alle bygninger og uteområder, samt at fordeling av ferietid er et stort puslespill. Tiltakshaver skriver at redskapsboden har vært benyttet som anneks siden det ble oppført.

«I de senere år er det oppført en rekke bygninger/sjøboder godkjent for overnatting i nærheten av vår eiendom, bygd på knøttsmå tomter. Dette mener vi må tale for at vi med vår store eiendom på ca. 1200m² må gis tillatelse til å dele fra en eiendom på ca. 260 m². Bygningen som blir stående på parsellen, har fungert som anneks til overnatting siden den ble oppført i 1982. Parsellen som søkes fradelt har to parkeringsplasser på egen grunn.»

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen samt til Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen.

Fylkesmannen i Vest-Agder skriver: «(...) Miljøvernavdelingen har ut fra kommuneplanens arealformål ikke vesentlige merknader til søknaden. Vi forutsetter da at kommunen nøye vurderer hvilke konsekvenser et evt. dispensasjonsvedtak i dette tilfellet kan få med tanke på andre saker.(...)» Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Vest-Agder fylkeskommune skriver: (...) Omsøkte tiltak er lokalisert i strandkanten, i et byggeområde i kommuneplanen med plankrav. Området omfattes også av hensynssone H750-Kulturmiljø, og ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjøen. I utgangspunktet har vi ingen merknader til fradeling til uendret bruk. Men vi vil anbefale kommunen å vurdere å få området regulert slik at forholdet til strandsonen, byggegrenser, formål mm blir avklart.»

Ingeniørvesenet har muntlig gitt avkjørselstillatelse på vilkår av at det tinglyses en erklæring på begge eiendommene som sikrer frisktsoner.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Hensyn

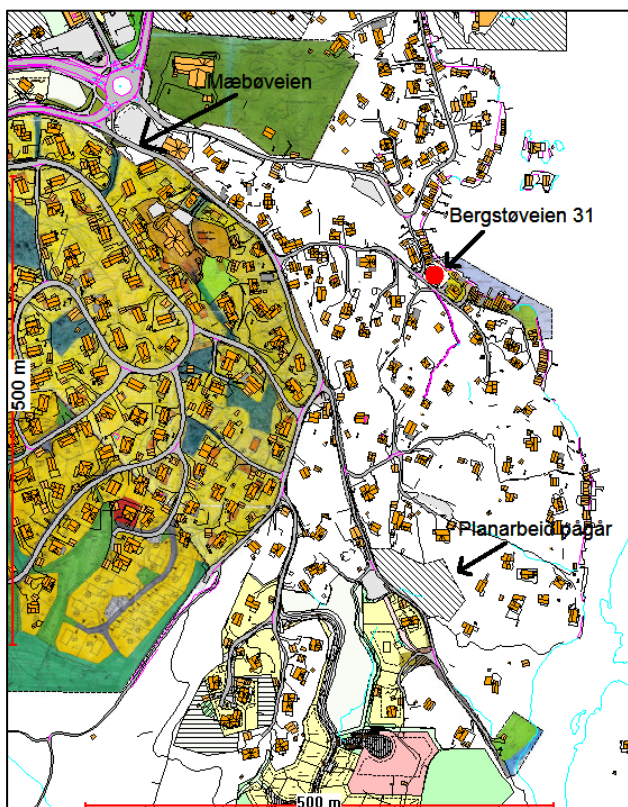
Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen skal kunne sikre en forsvarlig og gjennomtenkt arealutnyttelse av områdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen av området. Gjennom en planprosess vil berørte interesser og konsekvenser for naboer og omkringingliggende miljø bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er store arealer som er uregulert rundt aktuell eiendom. Området består av både boliger, fritidsboliger og sjøboder, store eiendommer med mulig fortetningspotensiale og ubebygde eiendommer. Det er ingen registrerte lekeplasser på vestsiden av Mæbøveien. Det er markert inn fremtidig kyststi langs hele kystlinjen i området.

Eiendommen har atkomst fra rundkjøringen på Flekkerøy via Mæbøveien. Store deler av vestsiden av Mæbøveien er regulert. På østsiden er det ingen reguleringsplaner. Det er planer under utarbeiding lenger sør for omsøkt eiendom.

I reguleringsplan for gnr. 1 bnr. 6 m.fl. Mæbø, Flekkerøy, er det stilt rekkefølgekrav om at Mæbøveien må være ferdig opparbeidet med fortau langs strekningene fra rundkjøringen til krysset Bergstøveien før igangsetting.



Arbeidet med å gjennomføre rekkefølgekravet knyttet til Mæbøveien er komplisert, da det er svært trangt og det ligger flere bygninger tett inn mot dagens vei. Kommunen er i dialog med grunneiere for å få til en brukbar løsning. Ingeniørvesenet har opplyst at veinettet i området er svært presset.

Det vil være svært uheldig om man nå gir dispensasjon fra plankrav, uten at disse må bidra til løsning på tilførselsveien. Dette vil gi svært uheldige signaler til de som allerede er involvert i prosessen, og vil kunne vanskeliggjøre fremdriften av denne.

Gjennom en planprosess vil man kunne vurdere hva slags bebyggelse man ønsker å ha i området. Man vil også kunne vurdere hva slags utnyttelse man ønsker, og hvor mye infrastrukturen tåler – eventuelt hvilke oppgraderinger som behøves. Videre vil man kunne sikre arealer til lekeplass, rekreasjon, vei og kyststi.

Administrasjonen har også hatt henvendelser fra andre innenfor det uregulerte området vedrørende fradelinger og oppføring av nye boenheter. Dette understreker behovet for å se på arealene gjennom en planprosess.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering finner plan- og bygningssjefen at hensynet bak bestemmelsen om plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt. Fordeler og ulemper ved en dispensasjon skal da ikke vurderes.

Plan- og bygningssjefens øvrige merknader

Eiendommen ligger tett ved sjøen, og har en rekke med sjøboder foran seg. Sjøbodene ligger i hovedsak på svært små eiendommer. Disse er ofte fradelt fra større eiendommer. Sjøbodene omfattes imidlertid av kommunedelplanen for Flekkerøy, deler av strandsonen. Disse sjøbodene kan ikke sies å være sammenlignbare med omsøkt bod. Reguleringsformål er ulikt, og bruken av bodene er ulik. Sjøbodene er satt opp i tilknytning til bruk av sjøen. Omsøkt bod er satt opp for lagring av blant annet ved og hageredskaper – som en vanlig bod uavhengig av eiendommens plassering i forhold til sjøen. Sjøbodene er ikke knyttet like sterkt sammen med bolighuset som en redskapsbod. Også boliger som ikke ligger langs sjøen har tradisjonelt sett kunnet ha sjøboder. Det har derfor vært akseptert at man i nyere tid kunne skille bolig og sjøbod.

Svært mange har redskapsboder på eiendommen sin. En fradeling i denne saken vil derfor gi presedens for veldig mange andre. Fradeling til uendret bruk, vil i utgangspunktet ikke gi noen stor endring i forhold til dagens situasjon. Men det vil være veldig spesielt å ha en eiendom innenfor formål *bebyggelse og anlegg* som kun er bebygd med en bod. Det vil gi en klar forventning om at man skal kunne benytte eiendommen til noe annet (bolig/fritidsbolig).

Punkt 79/15: Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av bod til fritidsbolig

Bilag

SKMBT_C28014091110270.pdf

SKMBT_C28015010312510.pdf

Bergstøveien 31 - uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og pbl § 1-8 for fradeling av parsell og bruksendring av påstående anneks til fritidsbolig, gnr, 1 bnr. 27.pdf



Arkivsak-dok. 201409353-9
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Bergstøveien 31 - 1/27 - søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring fra bod til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av bod til fritidsbolig.

Eiendommen ligger i et stort, uregulert område som omfatter ulik type bebyggelse, fremtidig kyststi og som mangler lekeplasser. Videre har eiendommen atkomst via Mæbøveien hvor det pågår en prosess for å få til påkrevde utbedringer/utvidelser i forbindelse med reguleringsplan for gnr. 1 bnr. 6 m.fl. Mæbø, Flekkerøy. Det vil være uheldig å åpne for nye enheter gjennom dispensasjon, når man er i en vanskelig prosess for å bedre atkomstveien inn i området.

Hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er flere forhold som bør belyses og vurderes gjennom en planprosess. En dispensasjon i denne saken vil kunne danne presedens for mange andre saker. Det bør ikke tillegges vekt at boden har vært benyttet som fritidsbolig uten tillatelse.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav for bruksendring av bod til fritidsbolig som omsøkt. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det vises til begrunnelse og vurdering i saksfremlegget.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad med tilleggsdokumentasjon
- 2 Uttalelse fra andre etater

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

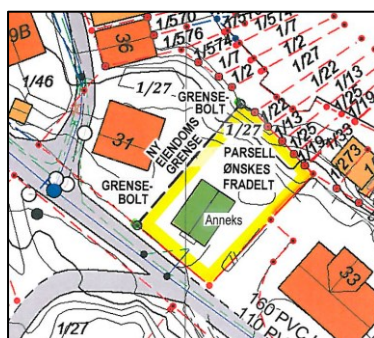


Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplan for Kristiansand 2011-2022. Godkjent 22.6.2011. Formål: Bebyggelse og anlegg. Hensynssone - *Bevaring kulturmiljø*.

Eksisterende forhold

Eiendommen består av 6 teiger, hvorav 3 av dem deles med flere matrikkelenheter. De tre øvrige er én teig i sjø, én teig ned mot sjøen bebygd med fritidsbolig og redskapsbod samt én teig på vestsiden av Bergstøveien.



Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av redskapsbod til fritidsbolig er mottatt 11.9.2014. Det forelå ikke avkjørselstillatelse for eiendommen på søknadstidspunktet.

Det er samtidig søkt om fradeling av tomt med redskapsboden til egen parsell. Dette behandles i egen sak, saksnr. 201409136. Tiltakshaver skriver at redskapsboden har vært benyttet som anneks siden det ble oppført, og at bruksendringen ikke vil bety

noen endring av bruken i praksis.

Bakgrunnen for søknaden er at hjemmelshaverne ønsker å fordele bygningsmassene seg i mellom. Videre skriver tiltakshaver at det er tungvint å stå for felles vedlikehold av alle bygninger og uteområder, samt at fordeling av ferietid er et stort puslespill.

«I de senere år er det oppført en rekke bygninger/sjøboder godkjent for overnatting i nærheten av vår eiendom, bygd på knøttsmå tomter. Dette mener vi må tale for at vi med vår store eiendom på ca. 1200m² må gis tillatelse til å dele fra en eiendom på ca. 260 m². Bygningen som blir stående på parsellen, har fungert som anneks til overnatting siden den ble oppført i 1982. Parsellen som søkes fradelt har to parkeringsplasser på egen grunn.»

Tiltakshaver har videre opplyst at bygningen er isolert og forskriftsmessig bygget, med vann og avløp lagt nær yttervegg (ikke innlagt). Tegningene tiltakshaver har viser at boden inneholder do, bod, kjøkkeninnredning, hems og oppholdsrom med sengebenger. Eierne har derfor tatt det for gitt at godkjenning for byggingen ga godkjenning for bruk av rommene.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen samt til Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen.

Fylkesmannen i Vest-Agder skriver: «(...) Miljøvernavdelingen har ut fra kommuneplanens arealformål ikke vesentlige merknader til søknaden. Vi forutsetter da at kommunen nøye vurderer hvilke konsekvenser et evt. dispensasjonsvedtak i dette tilfellet kan få med tanke på andre saker.(...)» Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Vest-Agder fylkeskommune skriver: (...) Omsøkte tiltak er lokalisert i strandkanten, i et byggeområde i kommuneplanen med plankrav. Området omfattes også av hensynssone H750-Kulturmiljø, og ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjøen. I utgangspunktet har vi ingen merknader til fradeling til uendret bruk. Men vi vil anbefale kommunen å vurdere å få området regulert slik at forholdet til strandsonen, byggegrenser, formål mm blir avklart.»

Ingeniørvesenet har muntlig gitt avkjørselstillatelse på vilkår av at det tinglyses en erklæring på begge eiendommene som sikrer frisiktsoner.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Hensyn

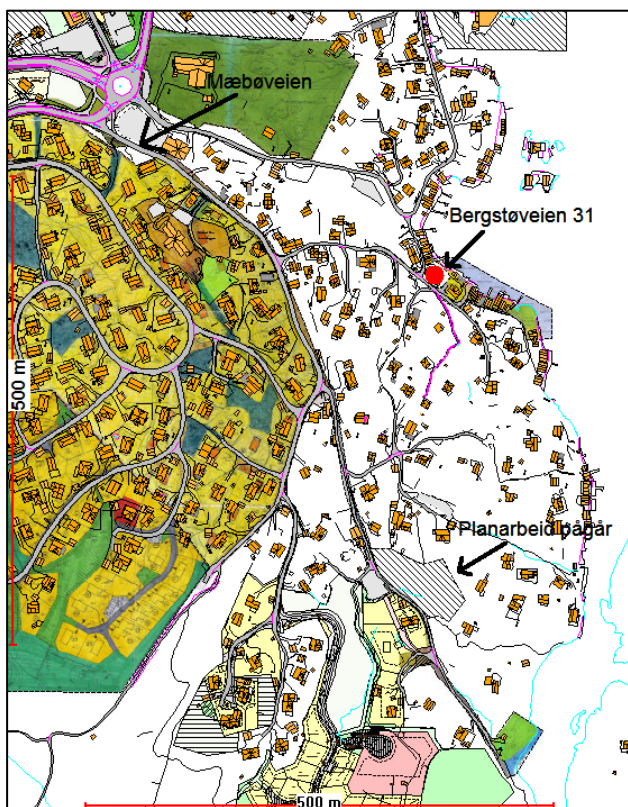
Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen skal kunne sikre en forsvarlig og gjennomtenkt arealutnyttelse av områdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen av området. Gjennom en planprosess vil berørte interesser og konsekvenser for naboer og omkringliggende miljø bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er store arealer som er uregulert rundt aktuell eiendom. Området består av både boliger, fritidsboliger og sjøboder, store eiendommer med mulig fortettpotensiale og ubebygde eiendommer. Det er ingen registrerte lekeplasser på vestsiden av Mæbøveien. Det er markert inn fremtidig kyststi langs hele kystlinjen i området.

Eiendommen har atkomst fra rundkjøringen på Flekkerøy via Mæbøveien. Store deler av vestsiden av Mæbøveien er regulert. På østsiden er det ingen reguleringsplaner. Det er planer under utarbeiding lenger sør for omsøkt eiendom.

I reguleringsplan for gnr. 1 bnr. 6 m.fl. Mæbø, Flekkerøy, er det stilt rekkefølgekrav om at Mæbøveien må være ferdig opparbeidet med fortau langs strekningene fra rundkjøringen til krysset Bergstøveien før igangsetting.



Arbeidet med å gjennomføre rekkefølgekravet knyttet til Mæbøveien er komplisert, da det er svært trangt og det ligger flere bygninger tett inn mot dagens vei. Kommunen er i dialog med grunneiere for å få til en brukbar løsning. Ingeniørvesenet har opplyst at veinettet i området er svært presset.

Det vil være svært uheldig om man nå gir dispensasjon fra plankrav, og gir tillatelse til nye enheter uten at de må bidra til løsning på tilførselsveien. Dette vil gi svært uheldige signaler til de som allerede er involvert i prosessen, og vil kunne vanskeliggjøre fremdriften av denne.

Gjennom en planprosess vil man kunne vurdere hva slags bebyggelse man ønsker å ha i området. Man vil også kunne vurdere hva slags utnyttelse man ønsker, og hvor mye infrastrukturen tåler – eventuelt hvilke oppgraderinger som behøves. Videre vil man kunne sikre arealer til lekeplass, rekreasjon, vei og kyststi.

Administrasjonen har også hatt henvendelser fra andre innenfor det uregulerte området vedrørende fradelinger og oppføring av nye boenheter. Dette understreker behovet for å se på arealene gjennom en planprosess.

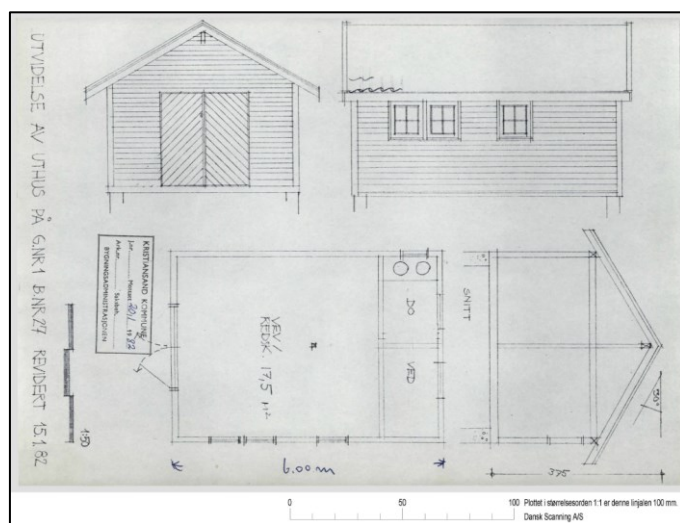
Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering finner plan- og bygningssjefen at hensynet bak bestemmelsen om plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt. Fordeler og ulemper ved en dispensasjon skal da ikke vurderes.

Plan- og bygningssjefens øvrige merknader

Tegningene som er sendt inn i forbindelse med søknad om oppføring av boden, viser rom for ved, vev/redskaper samt utedo. Det er ikke vist rom som legger opp til bruk som fritidsbolig.

Selv om boden siden oppføring er tatt i bruk som fritidsbolig (uten godkjenning), må saken behandles ut fra den godkjente bruken. Det fremgår klart av både søknad og vedtak om boden at det er en bod det søkes om – ikke en fritidsbolig. Dersom man skal legge ulovlig etablert bruk til grunn for vurderingen av søknaden, vil dette kunne danne uheldig presedens for andre eiendommer med godkjente uthus/boder. Det vil sende et signal om at man kan ta en bod ulovlig i bruk som bolig/fritidsbolig, og siden søke om bruksendring med dette som begrunnelse.



Godkjente tegninger

Eiendommen ligger tett ved sjøen, og har en rekke med sjøboder foran seg. Disse omfattes av kommunedelplanen for Flekkerøy, deler av strandsonen. Disse sjøbodene kan ikke sies å

være sammenlignbare med omsøkt bod. Reguleringsformål er ulikt, og bruken av bodene er ulik. Sjøbodene er satt opp i tilknytning til bruk av sjøen. Omsøkt bod er satt opp for lagring av blant annet ved og hageredskaper – som en vanlig bod uavhengig av eiendommens plassering i forhold til sjøen. Eventuell bruksendring av sjøbodene vil også måtte vurderes mot departementets definisjon av *historiske sjøboder*. Omsøkt bod kommer ikke inn under denne vurderingen.

Det er ikke sendt inn tegninger av fritidsboligen, eller søknad om ansvarsrett for prosjektering og utførelse. Dersom byutviklingsstyret kommer til en annen konklusjon enn plan- og bygningssjefen, er det viktig at det fremgår av vedtaket at det kun er dispensasjon fra plankrav for bruksendring som gis. Selve bruksendringen må deretter omsøkes med nødvendig dokumentasjon.

Punkt 80/15: Holta 11 - 2/214 - Klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav

Arkivsak-dok. 201406701-24
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Holta 11 - 2/214 - Klage på byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på byutviklingsstyrets vedtak av 15.1.2015 vedr. dispensasjon fra plankrav for oppføring av to nye boenheter på eiendommen 2/214, Holta 11.

Byutviklingsstyret la vekt på at tilgang til infrastruktur og vei er ivaretatt, og avkjørselstillatelse er gitt. Tomten er godt tilpasset fortetting, og ikke synlig fra sjøen. Det ble satt som vilkår at tiltakshaver avstår areal til lekeplass.

Vedtaket er påklaget av nabo i brev av 3.2.2015. Klagen går ut på at naboer føler byutviklingsstyret driver grov forskjellsbehandling av tilstøtende naboer. Klager er selv pålagt å utarbeide reguleringsplan, samt avgi areal til kyststi. Det anføres som grovt urimelig at to naboeiendommer behandles så ulikt. Videre anføres at tiltakshaver nå blir «gratispassasjerer» i forhold til rekkefølgekravene.

Det er viktig at byutviklingsstyret er tydelige på hvordan tilsvarende saker skal behandles med tanke på både plankrav og eventuelle vilkår for dispensasjon. Det oppleves urettferdig dersom det i noen saker stilles krav om reguleringsplan, noen får dispensasjon på vilkår, mens andre igjen får dispensasjon uten noen form for vilkår.

Forslag til vedtak

Alt. 1:

Byutviklingsstyret omgjør sitt vedtak av 15.1.2015. Det gis ikke dispensasjon fra plankrav som omsøkt. Klagen fra nabo datert 3..2015 tas til følge. Det vises til saksfremstilling ved behandling av søknaden, samt plan- og bygningssjefens vurdering ved klagesaksvurderingen.

Alt. 2:

Byutviklingsstyret omgjør sitt vedtak av 15.1.2015. Det gis dispensasjon fra plankrav som omsøkt på følgende vilkår:

«Før det kan gis delingstillatelse for fradeling av to tomter fra Holta 11 skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.»

Det vises til byutviklingsstyrets vurdering og begrunnelse i vedtak av 15.1.2015. Klage fra nabo tas delvis til følge.

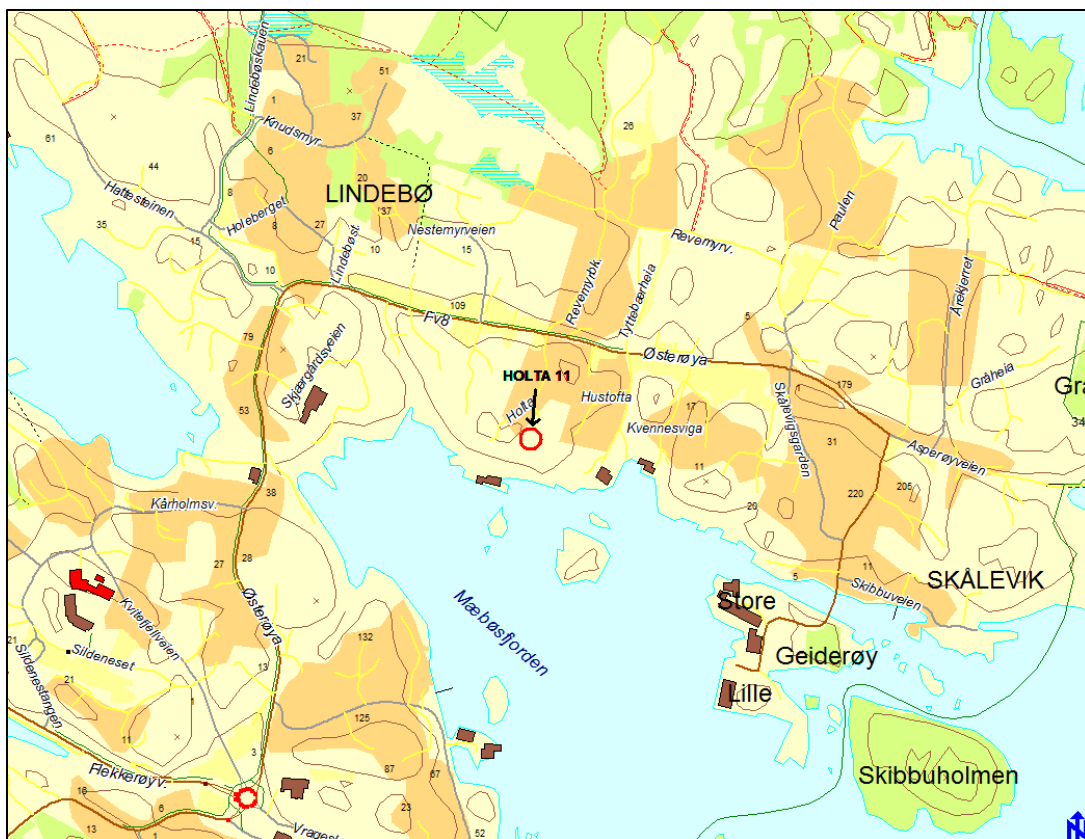
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand 2011-2022. Vedtatt 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag på 2960 m². Den er bebygd med to boliger, den ene med to boenheter. Det er totalt tre boenheter på eiendommen. I tillegg er det to garasjer på eiendommen.

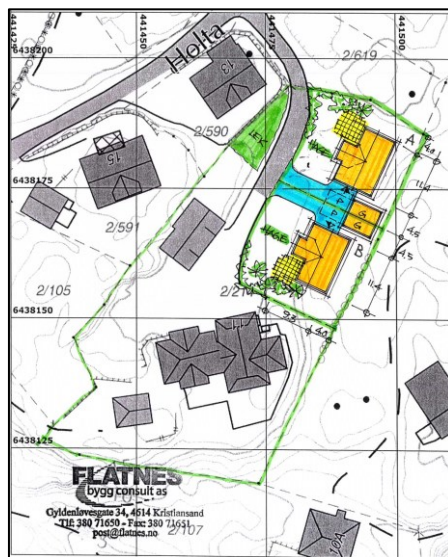
Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av to parseller fra boligeiendommen 2/214, Holta 11, til boligformål. Arealet som fradeles er oppgitt til 450 m² pr. ny tomt.

Tre naboer har protestert på tiltaket. Ingen av disse har påklaget vedtaket.

Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest-Agder anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for området. Parkvesenet viser til behov for arealer for sandlekeplass og kyststi. Angitt plassering og utforming av sandlekeplass er ikke i samsvar med kommunens arealkrav og er heller ikke særlig godt lokalisert.

Det vises for øvrig til saksfremstilling i forbindelse med førstegangs vedtak i saken.



Byutviklingsstyrets vedtak av 15.1.2015

Byutviklingsstyret behandlet søknaden i møte 15.1.2015, sak nr. 8/15. Byutviklingsstyret ga dispensasjon fra plankrav, og tillater fradeling av to parseller som omsøkt. Tilgang til infrastruktur og vei er ivarettatt, og avkjørselstillatelse er gitt. Tomten er godt tilpasset fortetting, og er ikke synlig fra sjøen. Byutviklingsstyret kan heller ikke se at allmennhetens interesser blir tilsidesatt. Det ble satt vilkår om at tiltakshaver avstår areal til lekeplass som anvist på situasjonskart.

Klage

Vedtaket er påklaget av Mariann Olsen og Vidar Olsen på vegne av Ann Margareta Olsen, eier av 2/256 i brev av 3.2.2015. Klagen er rettidig innkommet, og klager har rettslig klageinteresse.

«Vi fullmakts havere av 2/256 klager på vedtak om dispensasjon for 2 boliger på Holta 11. Vi mener det er grov forskjellsbehandling av tilstøtende naboer.

Vi grenser til Holta 11 og er blitt pålagt å utarbeide reguleringsplan for vår tomt sammen med naboer. I denne plan, Hustofta vest, er vi som tilstøtende nabo pålagt å avgi tomt til turvei/kyststi. Denne stien blir liggende på vår eiendom langs grense til Holta 11. Vi mener det er helt urimelig at tilstøtende eiendommer skal få så vidt forskjellig saksbehandling fra kommunen. Vi mener det hadde vært naturlig å pålegge begge eierne å avgi grunn til kyststi, slik at begge parter får redusert verdi og utnyttelse av tomter. Det står spesifikt i sakspapirer at utbyggingen blokkerer for en naturlig kobling av turvei mellom Holta og Hustofta, noe som også blokkerer adkomst til lekeplass fra turveien.

Vi som følger kommunens krav får flere rekkefølgebestemmelser som en eventuell dispensasjon gir fritak for. Plan- og bygningssjefen kommenterer også at dette vil medføre vansker for fremtidige søknader, samt at annen nabo allerede har varslet at de vil søke om dispensasjon som følge av vedtaket. Vi mener som plan- og bygningssjefen at våre naboer blir «gratispassasjerer» i forhold til rekkefølgekravene.

Konklusjonen til administrasjonen var at de frarådet å gi dispensasjon, vedtaket kom derfor svært overraskende.

Derfor anker vi vedtaket, som medfører en ensidig verdireduksjon på vår eiendom.»

Tilsvaret til klagen

Tiltakshaver har kommet med følgende kommentar til klagen:

«Da eier av 2/256 ikke benyttet muligheten til å klage i utgangspunktet på nabovarsel, er vi undrende til klagen på vedtaket av 15.1.2015.

Det de i hovedsak klager på er: sitat 'Det står spesifikt i sakspapirer at utbyggingen blokkerer for en naturlig kobling av turvei mellom Holta og Hustofta, noe som også blokkerer atkomst til lekeplass'.

Dette punktet er en feil vurdering av de faktiske forhold. Nye boliger sperrer ikke for fremkommeligheten i Holta/Hustofta eller for kyststi inntegnet i reguleringsplan for Hustofta Vest. (...).

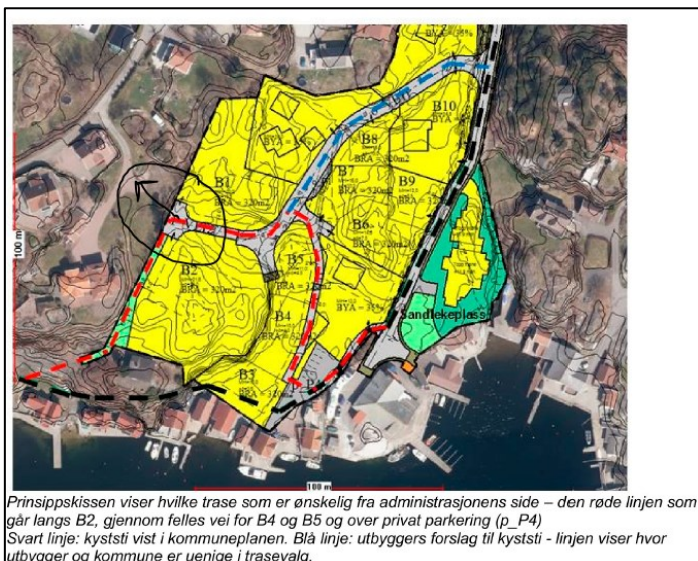
Vår konklusjon: Det er ikke kommet nye momenter i saken som kan ha innvirkning på vedtaket av 15.1.2015, og mener derfor at klagen ikke tas hensyn til.»

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er i klagen ikke bedt om at vedtaket gis utsatt iverksetting. Plan- og bygningssjefen finner heller ikke grunnlag for å gi klagen utsettende virkning for vedtaket.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Det at nabo ikke har kommet med innvendinger/merknader/protester i forbindelse med nabovarsling av tiltaket, fratar de ikke rett til å påklage vedtaket. Det kan være ulike årsaker til at det ikke ble sendt inn protest i forbindelse med nabovarslingen. Naboen er midt i en reguleringsprosess selv.

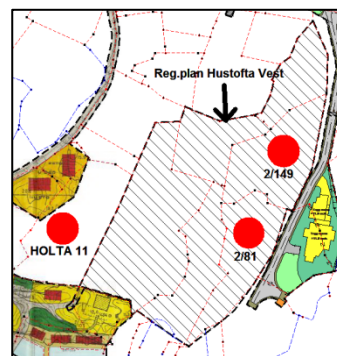


Vedrørende kyststi/gjennomgang: Bildet er hentet fra saksfremstillingen for reguleringsplanen Hustofta Vest, ved førstegangs behandling. Den sorte markeringen og pilen viser hvor parkvesenet tenker seg en gjennomgang mellom områdene ved eventuell regulering. Det er ikke snakk om at en dispensasjon i denne saken vil hindre fremføring av kyststien i pågående regulering for Hustofta Vest.

Plan- og bygningssjefen er i hovedsak lojale mot de vedtak som byutviklingsstyret fatter i forbindelse med eventuelle klagesaksbehandlinger. I denne saken er det imidlertid et par forhold som plan- og bygningssjefen ber byutviklingsstyret vurdere på nytt.

Byutviklingsstyret har i flere saker den siste tiden lagt inn et vilkår for dispensasjon fra plankrav knyttet til rekkefølgekrav til Vågsbygdveien og utbedring av denne i forhold til kapasitet. Dette kravet er ikke tatt inn i denne saken. Plan- og bygningssjefen ber byutviklingsstyret vurdere hvorvidt dette er gjort med hensikt, og eventuelt å legge en strategi for fremtidige saker. Det er svært uheldig dersom det blir tilfeldig hvilke saker der dette kravet stilles.

Plan- og bygningssjefen har forståelse for at klager oppfatter vedtaket som urimelig siden de selv er pålagt å regulere sin eiendom. Det kan være vanskelig å se at det er noen særlig forskjell på de to eiendommene/områdene som skulle tilsi den ulike behandlingen. Plan- og bygningssjefen har administrativt avslått to søknader om dispensasjon fra plankrav innenfor planområdet Hustofta Vest – noe som antakelig er en del av bakgrunnen for at reguleringsarbeidet kom i gang. Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av tomt fra 2/81 ble avslått i vedtak av 3.6.2010 (saksnr. 201000253). Vedtaket ble stadfestet av fylkesmannen. Søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av to nye boliger på eiendommen 2/149 ble avslått i vedtak av 23.8.2010 (saksnr. 201001298).



Det vises for øvrig til saksfremlegg med vurdering i forbindelse med vedtaket. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagesaken utover de som er påpekt i saksfremlegget.

Plan- og bygningssjefen ber byutviklingsstyret omgjøre sitt vedtak av 15.1.2015, og ikke gi dispensasjon som omsøkt. Det vises til vurdering i saksfremlegg, samt til vurdering av denne saken opp mot nabotomtene som har fått krav om regulering.

Dersom byutviklingsstyret ønsker å opprettholde sitt vedtak med dispensasjon fra plankrav, ber plan- og bygningssjefen om at det vurderes hvorvidt det skal settes vilkår i forbindelse med Vågsbygdveien. Eventuelt vilkår vil da kunne være:

«Før delingstillatelse for fradeling av to tomter fra Holta 11 kan gis, skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.»

Punkt 81/15: Alsviga 17 - Klage på tillatelse/dispensasjon - mur i grense

Bilag

Vedtak - rammetillatelse - dispensasjon.pdf

Klage på forstøtningsmur.pdf



Arkivsak-dok. 201007214-25
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	16.04.2015

Alsviga 17 - Klage på tillatelse/dispensasjon - mur i grense

Sammendrag:

Søknaden omfatter godkjenning av allerede oppført støttemur i nabogrense. Det foreligger klage på vedtaket fra nabo Inge Jarl Jakobsen, Alsviga 19. Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 3.11.2014. Klagen fra nabo mottatt 25. november 2014 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

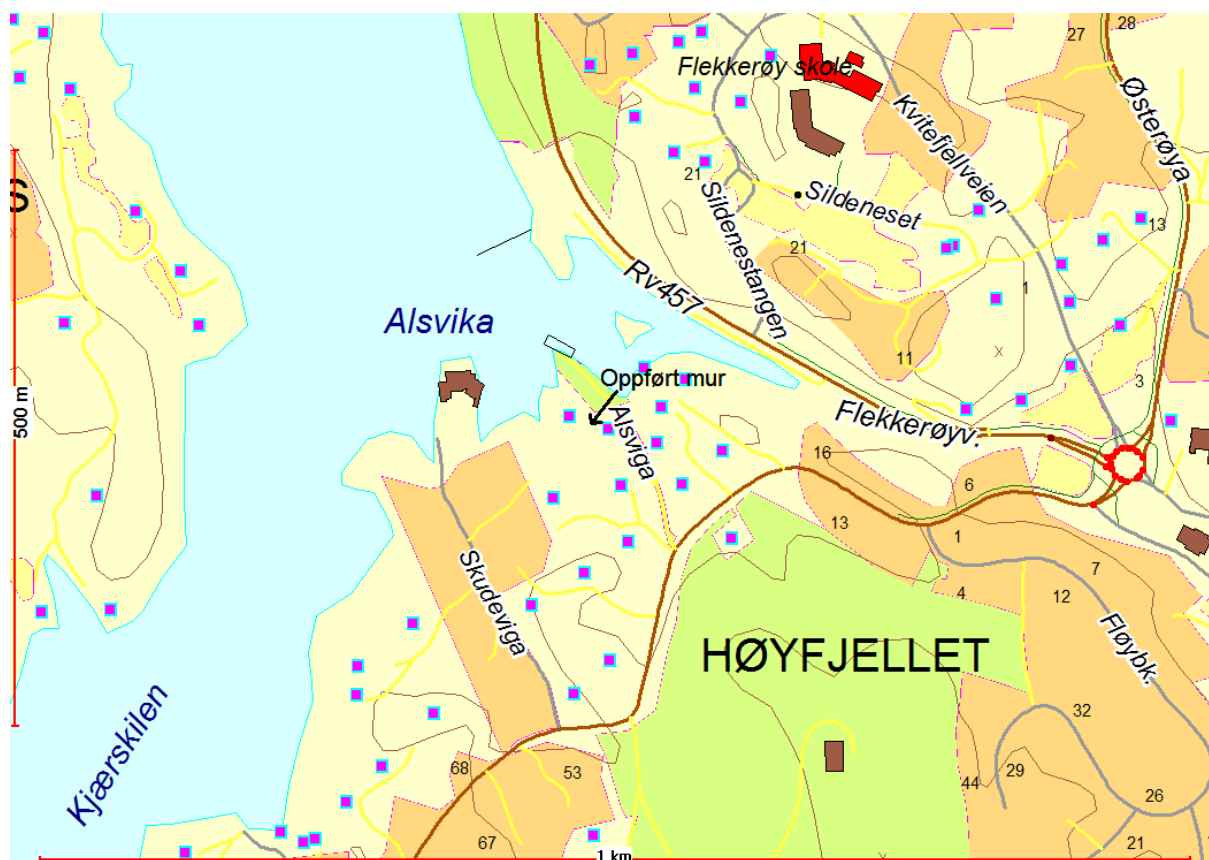
- 1 Plan- og bygningssjefens vedtak av 3.11.2014
- 2 Klage på vedtaket, mottatt 25.11.2014

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Oversiktskart over området (i målestokk 1:3000).



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde, bebyggelse og anlegg, nåværende, i arealdelen av kommuneplanen.

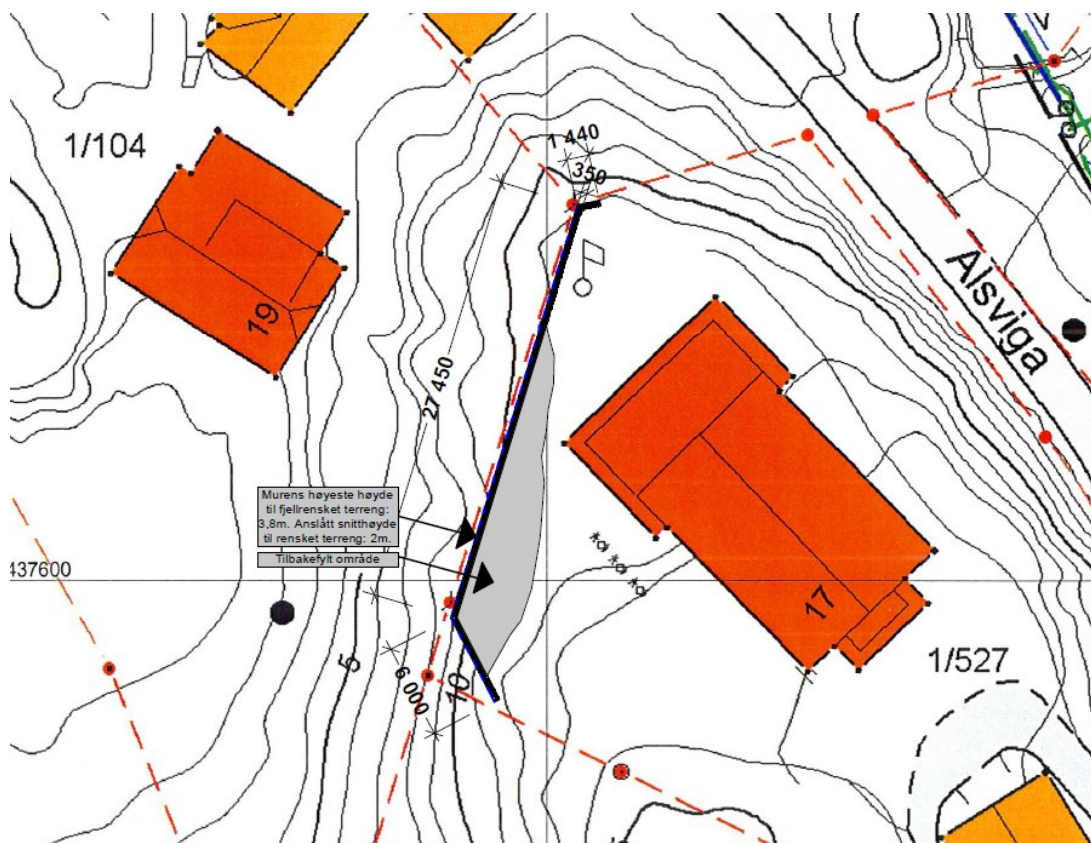
Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med bolig og garasje.

Søknaden

Forstøtningsmur og terrengendring er utført og det søkes om godkjenning i ettertid. Søknaden omfatter rammetillatelse for forstøtningsmur og terrengendring. Muren søkes oppført i nabogrense mot eiendommen gnr. 1 bnr. 104. I søknaden er opplyst at murens største høyde er på 3,8 meter og gjennomsnittshøyde på muren er ca. 2 meter. Murens totale lengde er på ca. 35 meter. Terrengtet på eiendommen bak muren er oppfylt for å få et flatere og mer hensiktsmessig uteområde.

Tiltakshaver opplyser at forskaling til muren ble påbegynt høsten 2010 og at støpearbeidene ble utført i flere omganger fram til våren 2011. Søknaden er mottatt 20. september 2011. Komplette søknad er mottatt 13. februar 2012.



Figur 1 Situasjonsplan

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen har, i brev av 26.01.2012, uttalt at dersom muren/fyllingen gjør det vanskelig å framføre en kyststi i området vil dispensasjon frarådes.

Parkvesenet har i notat av 28. oktober 2014 uttalt følgende:

- Kommuneplanen vist i GIS-line har en unøyaktighet for inntegning av kyststien. Denne avviker fra grunnlaget, som var kommunedelplan for Flekkerøya. Kyststien går – så vidt - utenom aktuell eiendom. Muren kommer da ikke i konflikt med stitraséen. Muren vil heller tydeliggjøre grensesnittet mellom den viste framtidige kyststi og eiendommen Alsviga 17. Denne typen tydeliggjøring vil kunne bidra til at stien føles mer offentlig og dermed mer tilgjengelig.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

På bakgrunn av uttalelse fra parkvesenet legges til grunn at kyststien ikke kommer i konflikt med omsøkte mur da kyststien er plassert rett på utsiden av omsøkte eiendom.

Merknader/protester

Det foreligger protester fra nabo Inge-Jarl Jakobsen, Alsviga 19 – gnr. 1 bnr. 104. Protesten går i hovedsak ut på følgende:

- Viser til byggereglene om søknadsplikt og unntak fra søknadsplikt. Nabo forventer at saken blir behandlet og avgjort i henhold til gjeldende regler og lover. Viser også til at kontakt med tiltakshaver i oppstartsfasen var om «en fin liten mur i nabogrensen» og at det utenpå betongen skulle legges stein. Oppført mur er langt fra liten og ikke steinsatt.
- Nabo viser til møte med tiltakshaver etter at muren ble satt opp der nabo foreslo å senke murens høyde med en meter. Tiltakshaver ønsket ikke dette, men foreslo å fylle masse og plante busker ved muren på naboeiendommen. Nabo hevder at det er gravd på naboeiendommen (Alsviga 19).

Tilsvaret til merknader/protester

Tiltakshaver har i hovedsak følgende kommentar til protest fra nabo:

- Viser til at nabo som protesterer tidligere har godtatt muren slik den nå er bygget og er usikker på om nabo etterpå kan protestere på muren.
- Aksepterer avbøtende tiltak som beplantning, skiferkledning.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 3.11.2014

Plan- og bygningssjefen har gitt følgende rammetillatelse/dispensasjon:

«I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Bilder av oppført mur og situasjonsplan mottatt 20. september 2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter forstøtningsmur og terrengendring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, § 2, plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i 100-metersbeltet) og samme lovs § 29-4 (avstand til nabogrense) for omsøkte forstøtningsmur i nabogrense på følgende vilkår:

- *Det må innsendes forslag til vegetasjonsskjerm for å dempe landskapsvirkning av muren.*

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes innen 3. desember 2014.

Det foreligger protester til søknaden. Protest fra Inge-Jarl Jakobsen, Alsviga 19, tas ikke til følge.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.»

Klage

Det er mottatt klage fra nabo i nordvest Inge Jarl Jakobsen. Klagen inneholder i hovedsak følgende:

- At muren senkes med 1 meter i full lengde og at vilkåret om vegetasjonsskjerm bortfaller da vegetasjonsskjerm vil henge over grensa. Det må ryddes opp i grensen langs muren etter anleggsarbeidet. Nabo aksepterer ikke at det legges jord slik at muren blir mindre synlig.
- Muren gir store negative landskapsvirkninger og ødelegger for estetikken i området. Murens størrelse og lengde har ingen byggetradisjoner i området. Muren er skjemmende og ligger med stor høyde i felles grense. På det meste er muren 3,8 meter. Høyden medfører at dette er blitt til betydelig sjenanse og er stygt i landskapet.
- Det er benyttet muddermasse fra sjøen nedenfor, tatt ut i bukta ved gnr 4 bnr. 104.
- Kyststi er feilaktig lagt i planen. Kyststi var ikke feilaktig lagt inn i planen da nabo søkte om tiltak på sin eiendom. Dette er forskjellsbehandling.
- Før muren ble satt opp ble det kjørt med motorsykler rundt huset. Området ved muren på naboeiendommen kan anlegges med terrasse, men med muren som bakgrunn reduseres områdets kvalitet for dette. Hele naboeiendommen vil få nedsatt verdi på grunn av betongklossen.

Tilsvaret til klagen

Søker har kommentert klagen. Kommentaren går i hovedsak ut på følgende:

- «Bildet i klagen merket "Oppfylling i terrenget" viser ikke oppfyllingen på eiendom 1/527, men på naboeiendommen. Dette fremgår også av selve bildet hvor forskalingene på enden av omsøkte mur sees helt til venstre i bildet. Følgelig er dette bildet i liten grad relevant for klagesaken.»
- «Tiltakshaver tilbakeviser at det er benyttet muddermasse til å fylle opp bak omsøkte mur.»

- «Om den nevnte befaringen mellom eier av bnr 104 og bnr 527, konstaterer ansvarlig søker at partene har markant forskjellige versjoner av hva som ble avtalt den gang.»
- «Kravet om vegetasjonsskjerm: Dette er i ferd med å løse seg på naturlig vis. Se vedlagte bilde.»

Utsatt iverksetting av vedtak

Tiltaket er allerede oppført.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Mottatt situasjonsplan er lagt til grunn ved godkjenning av tiltaket. Situasjonsplanen viser at muren søkes plassert 0,35 meter i minste avstand fra nabogrense. Vilåret om vegetasjonsskjerm er satt på bakgrunn av omsøkte avstand og innebærer at før det kan gis igangsettingstillatelse skal dette vilkåret være oppfylt.

Tiltakshaver er ansvarlig for at muren og tilbakefylling er utført i henhold til teknisk forskrift. Tiltaket skal oppføres i henhold til preakseptert løsning. Tilstrekkelig drenering oppnås bl.a. ved bruk av drenerende masser i tilbakefyllingen.

Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.



Figur 2 Bilde tatt av plan- og bygningsetaten, 12. juni 2011. Det hvite huset foran muren er klagers hus.

Punkt 82/15: Marviksletta senterområde – detaljregulering – offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart for 1. etasje, sist datert 12.03.15
2. Plankart for 2. etasje, sist datert 12.03.15
3. Plankart for 3.-8. etasje, sist datert 12.03.15
4. Plankart for underetasje, sist datert 12.03.15
5. Temakart med avgrensning av delfelter, sist datert 12.03.15
6. Bestemmelser, sist datert 16.03.15
7. Planbeskrivelse uten vedlegg, sist datert 16.03.15
8. Høyde illustrasjon, datert 12.03.15
9. 3D-illustrasjoner og snitt, datert 12.03.15
10. Sol og skygge diagrammer, datert 12.03.15
11. Uttalelser til melding om oppstart
12. Notat og oppsummering av innkommende merknader ved behandling av prinsippssaken i byutviklingsstyret den 05.06.14
13. Saksprotokoll fra 20.09.12
14. Saksprotokoll fra 05.06.14

Arkivsak-dok. 201212468-77
Saksbehandler Christina Rasmussen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Marviksletta senterområde – detaljregulering – offentlig ettersyn

Sammendrag

Rambøll Norge AS fremmer på vegne av Marvika Utvikling AS forslag til detaljregulering for Marviksletta senterområde. Planområdet ligger på den sørlige delen av Marviksletta på Lund.

Detaljreguleringen er den første i rekken som følger områdereguleringen for Marviksletta og skal sikre det første steg i transformasjonen av Marviksletta. Planforslaget detaljregulerer senterområdene S1 og S2, Torg 1 og delfelter BFT1, BKH1 og BKT1 fra områdeplanen. Reguleringsplanen hjemler etableringen og blandingen av ulike funksjoner innenfor planområdet, bl.a. boliger, forretning, bevertning, kontor, tjenesteyting og næring/håndverksbedrift. Totalt sett legges det opp til ca. 515 leiligheter med en gjennomsnittlig størrelse på 80-100 m², og 8000 m² forretningsareal. Utnyttelse og høyder følger føringer i områdeplanen.

Forutsetningen har alltid vært at detaljreguleringen skal følge områdeplanen, og den vil derfor måtte innordne seg eventuelle justeringer som følger av pågående høringsperiode for områdereguleringen og vedtaksdato vil følge områdeplanens.

Sentrale problemstillinger:

- Tilrettelegge for et spennende og attraktivt områdesenter, samt skape et godt bo- og bymiljø for dagens og fremtidige beboere og brukere
- Trafikksikkerhet, særlig for skolebarna
- Utformingen av og kvaliteter i uteoppholdsrommene, særlig med fokus på solforhold på bakkeplan
- Allmenn bevegelseslinjer og grønne forbindelser i et område hvor største del av de grønne arealer er felles/private.
- Utarbeidelse av en plan som ivaretar tekniske krav og kvalitetskrav, men også inneholder fleksibilitet til å løse disse kravene når et detaljert byggeprosjekt foreligger (bl.a. detaljdimensjonering av støyreducerende tiltak, endelig plassering av sandlek, plassering av renovasjonsløsning i delfeltene)
- Forrige punkt tilsier at mye ansvar ligger i prosjekteringsfasen for å ivareta gode løsninger og kvalitetsmessig utforming av planområdet

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det blir et tett bebyggt senterområde og planen byr på en god del utfordringer når det gjelder å ivareta kvaliteter på utearealene på bakkeplan. Tetthet og arealutnyttelse har vært tema for debatt og kritikk når prinsippssaken ble lagt ut på offentlig ettersyn, og det vil den sannsynligvis bli igjen når planforslaget nå høres. Planen som foreligger ivaretar visjonen om tett urban bydel og følger opp politiske vedtak gjort i forbindelse med behandling av områdeplanen. Det overlater mye ansvar til utbyggere og arkitektene i den enkelte detaljprosjektering for å utarbeide/utforme gode

løsninger for bo- og bymiljøet (både for kommende beboer og eksisterende naboer) og for markedet. Det er positivt at grunneierne har samarbeidet for å utarbeide en gjennomførbar plan i et utbyggingsmessig komplisert område.

Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten anbefaler at planen legges ut på offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Marviksletta senterområde sist datert 12.03.15, med bestemmelser sist datert 16.03.15, ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at det reduseres med en etasjehøyde på B3-3, B3-4 og deler av B2-1 som er vist med 5 etasjer i høyde illustrasjonen (vedlegg 8).
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må bestemmelse § 1.8.3 endres slik at det tillates maksimum 3 avkjørsler for delområdet 5.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Christina Rasmussen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart for 1. etasje, sist datert 12.03.15
2. Plankart for 2. etasje, sist datert 12.03.15
3. Plankart for 3.-8. etasje, sist datert 12.03.15
4. Plankart for underetasje, sist datert 12.03.15
5. Temakart med avgrensning av delfelter, sist datert 12.03.15
6. Bestemmelser, sist datert 16.03.15
7. Planbeskrivelse uten vedlegg, sist datert 16.03.15
8. Høyde illustrasjon, datert 12.03.15
9. 3D illustrasjoner og snitt, datert 12.03.15
10. Sol og skygge diagrammer, datert 12.03.15
11. Uttalelser til melding om oppstart
12. Notat og oppsummering av innkommende merknader ved behandling av prinsippssaken i byutviklingsstyret den 05.06.14
13. Saksprotokoll fra 20.09.12.
14. Saksprotokoll fra 05.06.14.

Utrykte vedlegg

1. Sakens øvrige dokumenter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll Norge AS fremmer på vegne av Marvika Utvikling AS forslag til detaljregulering for Marviksletta senterområde.

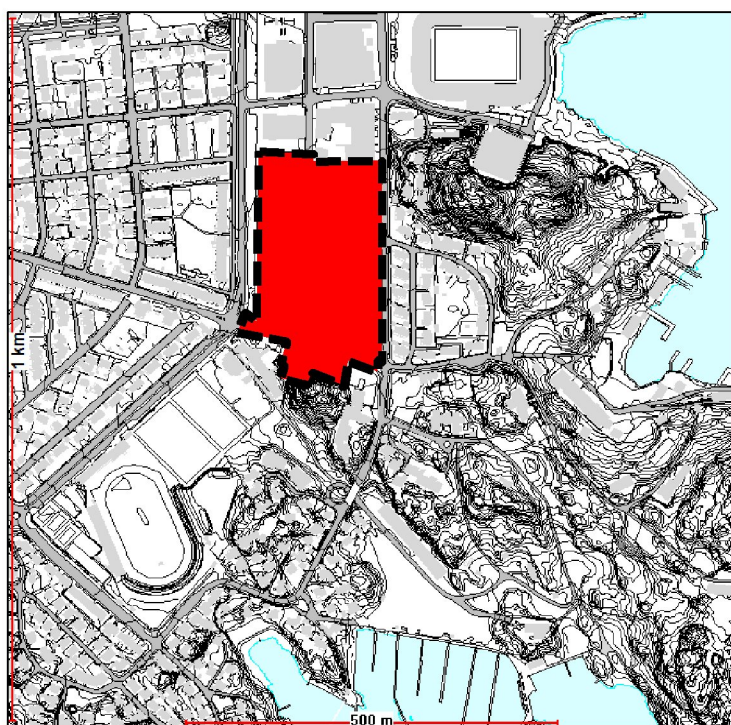
De ulike aktørene i området har samlet seg i selskapet Marvika Utvikling AS og ønsker å revitalisere eiendommene sine til ett attraktivt senterområde på Lund. Det er et ønske om å realisere en kombinasjon av forretning, kontor, tjenesteyting og boliger. En underliggende forutsetning har hele tiden vært at størsteparten av eksisterende bebyggelse skal rives og planområdet skal transformeres fra industribebyggelse til bybebyggelse.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på den sørlige delen av Marviksletta på Lund:



Situasjonskart. Planområdet er markert med svart stiplet sirkel.



Planområdets avgrensning

Planområdet avgrenses av Østre Ringvei (vest), Marviksveien (sør), Nye Teglverksvei (øst) og Kiwi og Europris (nord).

Sør for planområdet ligger Wilds Minne skole, Roligheden barnehage og gamle Kristiansand Stadion og kvartalslekeplass/nærmiljøpark. Kollen, som ligger i bakkant av Starthallen, benyttes i skolesammenheng og til rekreasjon.

I gåavstand fra planområdet finnes friområdene ved Roligheten Camping og Romleåsen som blant annet tilbyr gode tur- og bademuligheter.

Mot øst og vest er det etablert boligområder. Dagens bebyggelse består hovedsakelig av småhusbebyggelse i form av rekkehus, 2-4 mannsboliger og eneboliger. Nord for planområdet fortsetter industri- og næringsarealene. Disse forventes også endret overtid i tråd med områdereguleringen. Mot nordvest ligger Sør-Arena og havneområde under etablering.



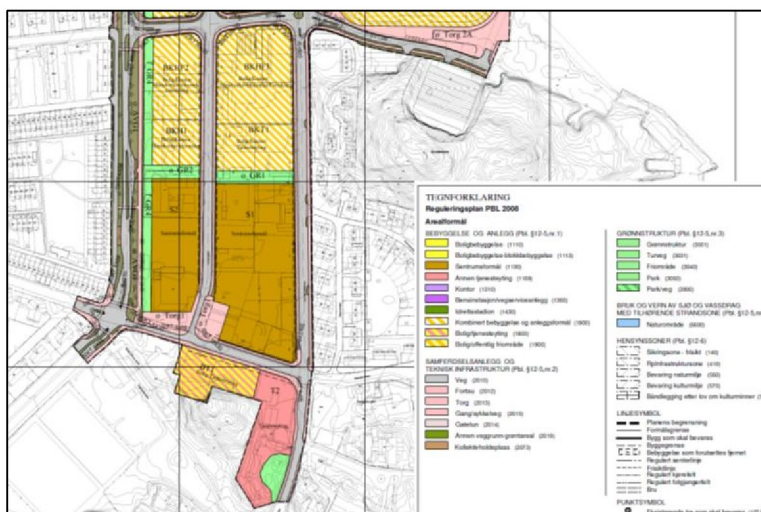
Skråfoto, planområdet per dags dato. Bebyggelsesstrukturen fremgår tydelig av bildet.

Planområdet består av mange ulike aktører. Disse har samlet seg i selskapet Marvika Utvikling AS. For detaljert oversikt av eierforholdene, se planbeskrivelsen.

Planens innhold

Detaljreguleringen er den første av rekken som skal videreføre plangrepene i områdereguleringen for Marviksletta og sikre transformasjonen av Marviksletta til en mer urban og attraktiv bydel. Planforslaget er en detaljregulering for senterområdene S1 og S2, Torg 1 og delfelter BFT1, BKH1 og BKT1 i områdeplanen.

Planens innhold er detaljert i planbeskrivelsen, kapittel 3.



Utsnitt fra områdeplanen

Formål og utnyttelse

Planen hjemler etableringen av en blanding av funksjoner i de to første etasjer, fordelt på

- boliger mot Nye Teglverksveien,
- forretning, bevertning, kontor, tjenesteyting rundt torgarealene
- næring/håndverksbedrift mot nord (BKH1 i områdeplanen)

Totalt sett legges det opp til en ca. 515 leiligheter med en gjennomsnittlig størrelse på 80-100 m², og 8000 m² forretningsareal.

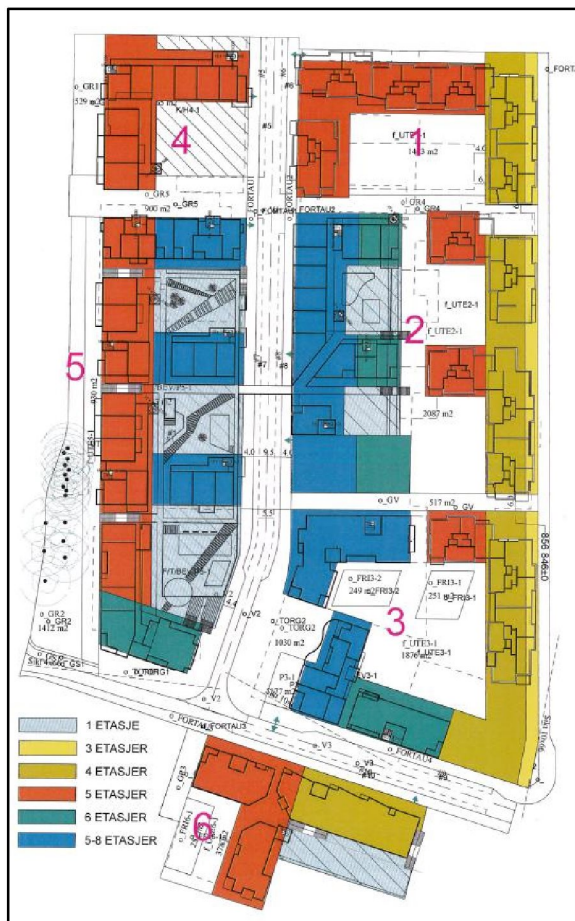
Det legges opp til handel, tjenesteyting, bevertning og kontorer i 1. og 2 etasje. Fra og med 3. etasje tilrettelegges det kun for bolig.

Torgarealet er etablert i den sørlige del av planområdet og agerer som knutepunkt i området med skolen, tjenesteyting, bevertning og butikker rundt. Gode solforhold og aktivitet er prioritert på o_TORG1B, mens bebyggelsen fra og med 2. etasje vil kunne krages noe ut over o_TORG1A.

Utnyttelse i de ulike delområder fremstår av tabellen herunder:

Delområde	Total utnyttelse % BRA	Utnyttelse bolig av total BRA	Utnyttelse forretning av total BRA
1	175 % BRA	Mellom 40-80 %	-
2	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m ²
3	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m ²
4	175 % BRA	Mellom 40-60 %	-
5	200 % BRA	Mellom 40-80 %	4000 m ²
6	200 % BRA	Maksimalt 80 %	-

Utnyttelsen følger føringer lagt i områdeplanen. I delområdet 5 (S2 i områdeplanen) er andel boliger økt fra 40-60% til 40-80% av total BRA for å ivareta færre boliger i delområde 6 (reduisert fra 100% boliger til 80%). Det begrunnes som en redistribusjon av andelen boliger hjemlet i områdeplanen.



Etasjehøyder i planområdet

Høyder

Etasjehøyder er avklart i forbindelse med planprosessen for områdereguleringen og videreføres i planforslaget. Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Denne ivaretar bl.a. isolasjon, takteking, fall til sluk og gesims, etablering av dekker for takterrasse/beplantning. Bestemmelser tillater i tillegg sikring og støyskjerming av takterrasser og utearealer over bakken som skal tilfredsstille tekniske forskrifter og detaljert støyanalyse for byggeprosjektet. Høydene er beregnet ut i fra gitt høyde på gate, dvs. kote +8,5 - +9,0. Det er tatt utgangspunkt i det reguleringsformålet som krever høyest brutto høyde. Bruttohøyden fremgår av områdereguleringen. Maksimum gesimshøyde i plankartet skal kvalitetssikres før sluttbehandling (ihht. føringer i veilederen for grad av utnyttning, H2300).

På grunn av kvalitetskrav og utnyttelsesgrad vil det bli en variasjon i høydene. Det er valgt å legge de høyeste byggene inn mot midten av planområdet slik at bebyggelsen stiger inn mot Industrigata fra både øst- og vestsiden. Se illustrasjoner i planbeskrivelsen side 23 – 24.

Teknisk infrastruktur

Den tekniske infrastruktur skal oppgraderes for å differensiere tydeligere mellom myke og motoriserte trafikanter. Trafikksikkerhet er en prioritet. Veistrukturen i områdeplanen videreføres med tilhørende gatesnitt. Parkering løses med parkeringskjeller under hvert delområde, gateparkering og et større fellesanlegg på bakkeplan i delområde 5 som inngår i bygningsvolumet. Parkeringsdekning følger krav avsatt i områdeplanen.

Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

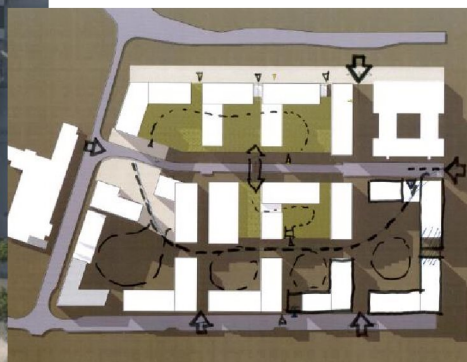
Grønnstrukturdrag i områdeplanen videreføres (o_GR4 og 5 i planforslaget) og skal sikre kopling vest-øst. Det legges opp til allmennferdsel i bakgården i form av en grønn bevegelseslinje som knytter sandlekeplassen. For hvert delområde er det avsatt felles uteoppholdsarealer med allmenn ferdsel gjennom disse. Offentlige utearealer/friområder (inkl. sandlekeplasser), takterrasser og balkonger inngår i uteoppholdsregnskapet. For delområde 5 regnes utearealer etablert på lokk, som utearealer på bakkeplan.

Sandlekeplasser er offentlige bortsett fra den i delområde 5. Her er uteoppholdsarealene og sandlekeplassen plassert på lokket til parkeringsanlegget. Det sikres etablering av en brei trappeatkomst som skal fungere som en utvidelse av torgarealene på bakkeplanet og invitere brukerne opp på lokket. Allmenheten kan ferdes over felles utearealene fra torgarealet til grønndraget i nord (o_GR5) men utearealene forventes likevel mest brukt av beboerne i delområde 5.

Planen sikrer etablering av turvei mot fremtidig kvartalslekeplass/nærmiljøpark sør for Wilds Minne skole og Starthallen.



Illustrasjon viser bevegelseslinjer innenfor felles bakgårdene (stiplet grønne piler), tverlinjer (mørke grønne piler) og plassering av sandlekeplassene (grønne sirkler). Skisse under fra en tidligere versjon av prosjektet viser allerede en refleksjon rundt bevegelseslinjer i planområdet.



Sol/skygge

Arealregnskap viser at totalt sett ivaretas kravet i kommuneplanen til sol på 50% av uteoppholdsarealene ved vårjevndøgn. I tillegg er krav satt spesifikt i bestemmelsene for de offentlige friområdene (sandlekeplassene). Sol/skygge diagrammene viser at solforholdene ikke er gode på bakkeplanet i høst/vår perioden. Sandlekeplassene vil akkurat kunne klare kravet, mens andre felles uteoppholdsrom ville være i skyggen. Det er balkongene og takterrassene som er utearealene med klart de beste solforhold. Skolegården påvirkes ikke av bygningene rundt, unntatt

Sol/skygge diagram den 20.03 kl.1500 (se også vedlegg 10)

eventuelt på morgentimene. Grønndragene i nord (o_GR4 og 5) er skyggefullt uansett.

Se arealregnskap og illustrasjoner i planbeskrivelsen side 28 – 32.

Støy

Se planbeskrivelsen side 38 – 46.

Universell tilgjengelighet

Se planbeskrivelsen side 48.

Estetikk og utforming

Planområdet vil fremstå med sitt eget uttrykk i formkarakter, material- og fargebruk i forhold til dagens bebyggelse. Men innenfor planområdet skal bygningsmassen ha ett helhetlig og sammenhengende uttrykk. Overganger mot eksisterende bebyggelse løses med nedtrapping av høydene mot tilstøtende boligområder. Overgang mot nord og fremtidig bebyggelse er ikke beskrevet ytterligere i planforslaget.

Arealer i 1. etasje skal inneholde publikumsrettede funksjoner. Disse skal kunne trekkes ut på en 2-meters aktiviseringssone mellom fasadelivet og det offentlige fortau. Det settes krav til minimum 50% glassfasade i 1. etasje og innganger fra gata. Beplantning og møblering vil bidra til å skape trivelig miljø i et område som blir tett utbygd. Utforming av takflater og fasader vil ha påvirkning på hvordan området oppleves og er en mulighet for å introdusere mer grønt og trivsel for beboer og bruker i området. Designmanualen for områdeplanen skal legges til grunn for utforming av området og utearealene, både offentlige og private.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer og regionale planer

Se planbeskrivelsen side 8 – 9.

Kommuneplan

Planområdet ligger under sentrumsformålet S1.

Bestemmelse § 2 i kommuneplanen setter krav om områdeplan for Marvika.

Kommuneplanen gir føringer for senterstrukturen i kommunen. Side 56 – 57 gir også føringer for funksjoner og synergieffekter som forutsettes innenfor et områdesenter.

Områderegulering

Planforslaget omfatter følgende delfelter fra områdeplanen: senterområdene S1 og S2, Torg 1 og delfelter BFT1, BKH1 og BKT1.

Forutsetningen er at detaljreguleringen skal følge områdeplanens føringer og koordineres på innhold og vedtaksdato. Vedtak som er gjort for senterområdet i forbindelse med politisk behandling av områdeplanen følges opp av planforslaget. Det er åpnet opp for at høre planforslaget for detaljreguleringen før områdereguleringen er vedtatt. Denne ligger nå ut til offentlig ettersyn og eventuelle justeringer som følge av høringen skal innarbeides i detaljplanforslaget. Detaljplanen kan ikke vedtas før områdereguleringen er vedtatt.

Tidligere saksgang

Byggehøyder i senterområdet

Ved første gangs behandling (20.09.12) av områdereguleringen for Marviksletta hvor hovedgrepene i planen ble diskutert fattet byutviklingsstyret følgende vedtak:

«Det åpnes for større variasjon i byggehøydene innenfor planområdet. I senterområdet kan byggehøydene variere mellom 5-8 etasjer, forutsatt at gode bokvaliteter opprettholdes. Det tilstrebes en urban bebyggelse. Mot tilgrensende boligbebyggelse i Nye Teglværksvei tillates maksimalt 3 etasjer med inntrukket 4. etasje. Mer eksakte høyder avklares i detaljreguleringen etter en detaljert analyse av konsekvenser for nabo- og uteområder.» (Enst)

Prinsippsak om utnyttelse

Grupperingen som jobber med detaljregulering for senterområdet tolket vedtaket til å omfatte en økning av utnyttelsen fra de opprinnelige 175%-BRA. Plan- og bygningsetaten sin tolkning var at utnyttelsen skulle beholdes, men at det var gitt rammer for større variasjon av høydene i området. Dette ville gi en plan med mindre fotavtrykk. Marviksletta utvikling AS har bedt administrasjonen om å fremme en separat sak til byutviklingsstyret for å høre prinsippet om økt utnyttelse i planområdet for detaljreguleringen.

Ved politisk behandling av områdeplanen i byutviklingsstyret den 05.06.2014 ble følgende vedtak fattet:

«For områdene S1, S2 og BT1 tillates prosent bruksareal (% BRA) = 200 %.

I område S2 tillates uteoppholdsareal på tak av 1. etasje.»

(7/2)

Plassering av uteoppholdsarealer på tak av 1. etasje i S2 følger av etablering av overdekket felles parkeringsanlegg (2600 m² BRA) på bakkenivå inne i byggevolumet for delområde 5.

Oppstart av planarbeidet

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte den 28.11.2012 hvor samarbeidsgruppa anbefalte oppstart av planarbeidet med følgende føringer:

«detaljreguleringen vil følge en parallell prosess med områdereguleringen. Intensjonen med dette er at planene vil kunne bidra til et samkjørt og robust resultat [...] En del overordnede elementer må være på plass før en kan igangsette utbygging av området. Når senterområdet starter som førstemann med detaljregulering, må en komme frem til et forholdsmessig forslag på fordeling av arbeid og kostnader. Kommunen må i stor grad legge til rette for og ta ansvar for det som går på overordnede avklaringer for hele området. Planideen som presenteres har positive elementer. Det må arbeides videre med løsninger som sikrer kvalitetene i området. Samarbeidsgruppa er opptatt av at kriteriene som er gitt i områdereguleringen følges, og er skeptiske til å utfordre disse.»

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet den 19.12.2012 med frist den 08.02.2013. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader gjelder:

- Uavklarte forhold i områdereguleringen tilsier at koordinering mellom de to planene er viktig, både hva inngår innhold og vedtaksdato. Bl.a. skal geotekniske forhold, forurensning i grunnen og støy avklares. Hovedveistruktur avklares i områdereguleringen og detaljreguleringen bør avgrenses i forhold til dette. Byggegrenser/byggelinjer og rekkefølgekrav i områdereguleringen må overholdes.
- Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale for detaljplanen må ikke være til hindring for andre delområder innenfor områdeplanen.
- Helse- og sosialetaten påpeker mulige konfliktsituasjoner/sjenanser mellom ulike funksjoner som planlegges for i området i forhold til drift, støy og lukt. Bl.a. sjenanser fra serveringssteder for naboer.
- Elevrådet på Wilds Minne skole ønsker mer aktivitet og mindre trafikk på Lund. Det er spesielt problematisk med trafikk forbi skoleområdet.

Ingen innsigelser er varslet på dette stadiet. Problemstillinger som har vært tema for innsigelse i områdeplanen er avklart i forbindelse med forslag som legges ut nå.

Detaljreguleringen følger områdeplanen på utnyttelse og høyder. Rekkefølgekrav og prinsipper for utbyggingsavtalen videreføres i detaljplanen.

Offentlig høring av prinsippet om økt utnyttelse

Prinsippsaken lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.10.2013 – 29.11.2013. Det kom inn 13 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av plan-, bygg- og oppmålingsetaten i

forbindelse med politisk behandling av områdeplanen den 06.05.2014. Notat vedlegges saksfremlegget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar innstilte da på å ikke øke utnyttelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader gjelder:

- Økt utnyttelse kan vurderes positivt i sentrumsnære og bymessige områder, med tanke på effektiv arealbruk og tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gang. Men utfordringene ligger i hvordan bokvaliteter for fremtidig og eksisterende beboer fortsatt kan ivaretas (leke- og uteoppholdsareal på bakken, gode solforhold, mm.)
- Generelt sett negative konsekvenser for dagens naboer i området (bl.a. innsyn/utsiktsforhold og tilpasning i bebyggelsesstrukturen).
- Trafikkvekst som følger av en økt utnyttelse i senterområdet, særlig problematisk ved Wilds Minne skole og dersom trafikkveksten medfører økt trafikk på Marviksveien. Wilds Minne skole v/ foreldrenes arbeidsutvalg påpeker særlig konflikt mellom elevene og annen trafikk når elevene går mellom skolen og Roligheden gård (hvor de har gymsal).
- Gjennomføring kan forsinkes dersom en økt utnyttelse ikke legges til grunn i planen, og dermed vil transformasjon av området ikke finne sted før langt frem i tid.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært negativ til en økt utnyttelse i området, særlig med tanke på å ivareta bokvalitetene for dagens og fremtidige beboer. Det har vært administrasjonens mening at områdeplanen har lagt opp til en omfattende transformasjon med allerede stor tetthet og høy utnyttelse. Ytterligere økt utnyttelse er ikke stor sammenlignet med de utfordringer den medfører for at ivareta bokvaliteter for området. Byutviklingsstyrets vedtak fra den 05.06.14 var avklarende i saken. Planforslaget følger nå opp dette vedtaket. Arealkrav og kvalitetskrav for solforhold ivaretas totalt sett, men det er tydelig at arealene på bakkenivå vil få mye skygge i vinterhalvåret.

Medvirkning

Det er lagt opp til vanlig lovpålagt medvirkning.

Det har ikke vært noe særskilt medvirkningstiltak for detaljreguleringen da hovedplangrep og problemstillinger har vært vurdert og avklart i forbindelse med medvirkningstiltak i planprosessen for områdereguleringen. Dette gjelder lovpålagt høringsperioder, avholdte velforeningsmøter og folkemøter i forbindelse med områdeplanen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa både ved behandling av prinsippssaken den 28.08.2013 og ved mottak av planforslag den 04.02.2015.

Hoved diskusjoner og problemstillinger som ble løftet i møtene har vært lik og gjelder:

- Bebyggelsens utforming, høyder, volum og hvor nedtrapping ville være aktuelt
- Solforhold, kvaliteter og attraktivt innhold for utearealene (felles uteoppholdsarealer, offentlige lekeplasser og ferdselslinjer, samt torgarealene)
- Gatesnitt skal følge områdeplanen/designmanualen
- Det skal ikke legges opp til en overdekning i parkering som vil medføre trafikkøkning.
- Renovasjon; krav om nedgravd løsning for boligene og plassering av disse i planen.
- Allmennferdsel og bevegelseslinjer mellom torgarealene til utearealene i bakgårdene: planen må ha fokus på fysisk tilgjengelighet, attraktive/inviterende utearealer, redusere mikroklima/vindtunneler.
- Er tilgjengelighet til utearealer/lekeplasser som er løftet opp fra gatenivå (f_UTE5) tilstrekkelig ivaretatt?
- Skolekapasiteten skal undersøkes/vurderes i forhold til boenheter som planlegges og som er lagt inn i boligprogrammet.

Merknader for tekniske justeringer (gatesnitt, renovasjon, og andre detaljer) er imøtekommet. Bebyggelsens utforming følger føringer i områdereguleringen, men det kunne nedtrappes noen få steder for å sikre litt mer sol inn i bakgårdene. Solforholdene på bakkeplan er ikke optimale i det hele tatt, og attraktivitet på uterommene (sandlekeplasser og felles uteopphold på bakken) vil være tett knyttet opp mot god/kreativ opparbeidelse og regelmessig vedlikehold på uterommene. Alle uterom er universell tilgjengelige og det er jobbet med

uavbrutte ferdselslinjer gjennom hele området. Om disse virkelig blir brukt og får den kvalitet som forventes blir avhengig av hvor god opparbeidelse disse arealene får. Tilgjengelighet til uteområdet på lokk (f_UTE5) vil ikke være nær så allment som i resten av området, men muligheten for allmenn ferdsel er ivaretatt ved etablering av bl.a. en brei trapp mellom utearealer på lokk og TORG1A. For å sikre universell tilgjengelighet opp til utearealene på lokket skal trappeatkomsten helst integrere en rampe i sin utforming. Men det er mulig at på grunn av plass og andre prioritering at tilgjengeligheten nøyes med å bli ivaretatt med en heis. Noe som vil være en dårlig løsning.

Skolekapasiteten er belyst i planbeskrivelsen. Boligtallet er spilt inn til boligprogrammet for hele områdeplanen med totalt 1500 enheter og prognosen legger til grunn en realisering av 35 boliger pr år.

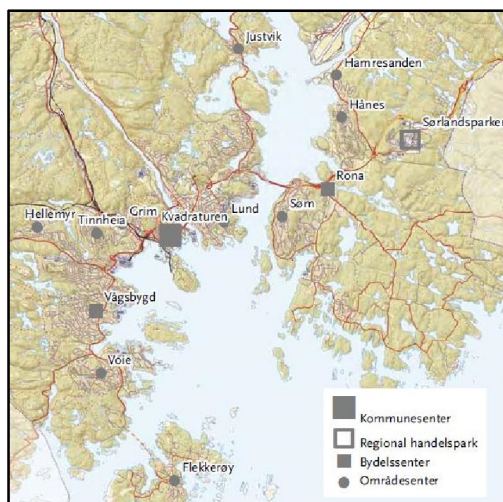
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Temavis vurdering følger herunder:

Senterstruktur; funksjoner, høyder og utnyttelse

Plasseringen av senterområdet er vurdert og avklart i forbindelse med områdeplanprosessen. Likeledes er torgarealene, funksjonssammensetningen, etasjehøydene i senterområdet og utnyttelsen. Dette gir rammene for utformingen av det som skal bli Marvikslettas tyngdepunkt for aktivitet og byliv. Et mangfold av funksjoner etablert i eksisterende og sentralt område i byen, nær kollektivakser og større innfartsveier (som E18) er et positivt og miljøvennlig plangrep. Etablering av senterområdet løfter også noen spørsmål, bl.a.:

- Hvilke type senterområde er det snak om med tanke på eksisterende handelssentre i byen (bl.a. forhold til Kvadraturen)?
- Hvordan ivaretas bokvalitetene i et blandet og tett bymiljø som dette – både for eksisterende og fremtidige beboer?
- Blir det et fremmed element i forhold til dagens bebyggelse og høyder?



Senterstruktur i kommuneplanen

Med tanke på senterstrukturen som kommuneplanen legger opp til vil Marviksletta senterområde være et *områdesenter*, dvs. en sosial møteplass i boligområdet, med nærbutikk, offentlig og privat tjenesteyting. Mindre virksomheter med kontor, forretning eller utstilling kan etablere seg her, samt dagligvarehandel og nærservice. Konklusjoner i handelsanalysen for områdeplanen viser at det vil være i fremtiden lav dekningsgrad for detaljhandel. Dette kan tyde på at det er en etterspørsel for detaljhandel i området som kunne imøtekommes i senterområdet. Den type handel vil også bidra til aktiviteten, bylivet og aktiviseringen av byrommene som ønskes i området.

Tettheten og utnyttelsen er som følge av det politiske vedtak i siste behandling av områdeplanen. Når prinsippaken ble sendt ut var administrasjonens innstilling negativ til en økt utnyttelse på totalt 200%. Dette var begrunnet i at administrasjonen fant det vanskelig å ivareta elementære kvaliteter for uteoppholdsrommene og boligene med en så høy utnyttelse. Solforhold på bakken er ikke gode for noen delområder. Det er også risiko for vindtunneler som vil ha konsekvensene for bruken av uteoppholdsrommene. Når krav til uteopphold ble redusert til 25 m² pr boenhet, var hensikten at felles arealene på bakkeplan skulle ha høy kvalitet for å sikre attraktive oppholdsarealer, sosiale møteplasser og barnas lek. Dette anses fortsatt som en utfordring i det aktuelle planforslag.

Fordeling av *etasjehøyder* i planområdet følger føringer i områdeplanen og er illustrert i følgende skisse.

En konsentrasjon av de høyeste bygg rundt torgarealene og Industrigata vil markere områdesentret og ivareta en gradvis nedtrapping mot tilstøtende veier og boligområder. Planområdet vil ha ett nytt arkitektonisk uttrykk i forhold til dagens bygningsmasse og dagens naboområder. Det er en naturlig konsekvens av transformasjonen og fortettingen av området.

Grønnstruktur og lokal overvannshåndtering

Hovedparten av de grønne arealer i planområdet er felles utearealene, og eventuelt takterrasser med beplantning. Ellers er det lagt opp til grønne øst-vest tverrforbindelser og allmenn nord-sør ferdsel/bevegelseslinjer i bakgårdene til delfeltene. For delområde 5 sikres allmenn ferdsel ved en bestemmelse, mens den indikeres tydelig på plankartet for delområdene 6, 3 og 2. Større friområder og naturområder finnes i nærmiljøet til planområdet med Roligheden camping, Bertes bukta, nærmiljøparken, Romleåsen, mm. De grønne forbindelser i planen har for hensikt å skape forbindelse til disse områder, men vil ellers fremstå som 'urban grønnstruktur'. På grunn av en tett utnyttelse av arealene har det vært viktig at forslagsstiller beskriver hvordan området forgrønnes.

Planbeskrivelsen viser mulige lokale fordrøyningsløsninger. Detaljert løsninger må vises i detaljprosjekteringen og utomhusplanen for hvert delfelt. Noen av arealene skal inneholde en del funksjoner fra før, og noen arealer er offentlige (bl.a. torg og fortau). Overvann skal håndteres innenfor de enkelte delområder.

Se også i planbeskrivelsen beskrivelse av gate- og torgarealene side 33 – 36, forslag til grønnarealfaktor og lokal overvannshåndtering side 38 – 40.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Forlagsstiller har vurdert forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Se også avsnitt i planbeskrivelsen side 44 – 45.

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget.
Området er undersøkt med hensyn til naturmangfold. Søk i naturbaser og i artsdatabanken gir treff på småsalamander i planområdet ved en av butikkene helt sør i planområdet. Kontakt med miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Vest-Agder bekrefter at småsalamander lokaliteten ligger utenfor planområdet.
 - § 9 Førevar prinsippet
Planen vurderes ikke å ha virkning for naturmiljøet.
 - § 10 Samlet belastning
Utbyggingen vil ikke påvirke eller skade viktige naturmiljøverdier.
 - § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode
De anses ikke aktuelle, gitt at planen ikke forventes å ha virkning for naturmiljøet.
- Administrasjonen anser at forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 å være ivaretatt.

Barn og unges interesser

Barn og unges bruk av arealene:

Ingen arealer innenfor planområdet er brukt i dag av barn og unge. Krav om erstatningsarealer er derfor ikke aktuelt.

Forslagstiller argumenterer for at det planlagte område og nye bymiljø vil kunne benyttes av barn og unge, bl.a. lekeplassene og uteoppholdsarealene. Det planlagte forslag vil i bedre grad ivareta barn og unges interesser enn dagens situasjon. Administrasjonen vurderer at trafikkmengden og boligtypen kan antas å være mindre attraktivt for barnefamilier. Men med Wilds Minne skole, den tilstøtende boligstruktur på Lund og nærliggende friområder (f.eks. Bertes bukta og Roligheden) er det mange barn i nærområdet som er potensielle brukere av det fremtidige Marviksletta.

Bevegelseslinjer i områdets bakgårder og en sammensetning av varierte lekeplasser kan bli et annerledes tilbud sammenlignet med de omkringliggende friområder på Lund.

Barnehage- og skolekapasitet:

I utgangspunktet er barnehage- og barneskolekapasiteten innenfor 12-årsperioden god i området. Ungdomsskolekapasiteten sprekker og utbygging av Havlimyra må påregnes. Boligtall for hele områdeplanen er spilt inn til boligprogrammet, som er bakgrunn for skolens prognoser. De 515 boenheter som detaljplanen vil kunne hjemle utgjør ca. 1/3 del av det innmeldte tall. Gitt planområdets omfang og formål som planlegges i de andre felter i områdeplanen virker det som en realistisk fordeling.

Sikker skolevei:

Elevrådet ved Wilds Minne skole har påpekt behov for bedre trafiksikkerhet rundt skoleområdet, særlig mellom skolen og gymsalen på Roligheden gård. Enveis kjørsel på Marviksveien på strekningen foran skolen og breiere fortau (utvidelse av fortauet og fastsatt byggelinje for delområdet 6) skal gi mer plass til barnas ferdsel mellom skolen og gymsalen. Krysningsspunkter skal opparbeides som trygge forbindelser for myke trafikanter. Detaljplanen viderefører herved de målsetninger som allerede lå til grunn i områdeplanen. Den nye planlagte situasjon skal derfor bli en forbedring i forhold til dagens trafikkbilde, selv om området vil få totalt sett en trafikkøkning.

Universell tilgjengelighet

Planområdet har et terreng som passer godt for å ivareta universell tilgjengelighet. Kommunens normaler for utomhusanlegg legger opp til at alle uterom skal utformes etter prinsippene om universell tilgjengelighet. I og med at det tilrettelegges for leilighetsbebyggelse vil alle boenheter kunne ha heisatkomst og være universell tilgjengelige. For utearealer/sandlekeplassen i delområde 5 kan tilgjengeligheten fra torget være utfordrende avhengig av valgt løsning: rampe i trappeatkomsten vil gi større tilgjengelighet enn en heis. En heisløsning vil kreve at denne er synlig, trygg og åpen hele døgnet rundt. Det er ikke sikkert at disse forholdene er compatible (f.eks. er den åpen hele døgnet vil den kanskje ikke føles trygg på grunn av hærverk og forsøpling i heisen, eller lignende).

Folkehelse og solforhold

Se planbeskrivelse side 43- 44 om folkehelse.

Tilgjengelighet og bevegelseslinjer samt de større friområder nær planområdet bør gi et godt aktivitet- og bevegelsesmulighet til beboer og brukere i planområdet. Dette anses som positivt i et folkehelseperspektiv. I tillegg er kvalitetene på oppholdsarealene viktige. Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen mener at det ikke er tilfredsstillende solforhold med tanke på å etablere et godt bomiljø. Det er riktig at solforholdene på uterommene på bakkenivå er ikke gode i flere delfelter.

En beregning av solarealene på bakkeplan viser følgende andel:

Delfelter	Av 50% uteoppholdsareal på bakken er følgende andel solbelyst:
1	40%
2	10%
3	30%
4	5%
5	50%
6	95%

Tettheten i planområdet medfører automatisk mer skyggefulle arealer. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har spilt inn til forslagstiller forslag om å nedtrappe høydene på noen bygninger noe mer for å oppnå en mindre forbedring av solforholdene på noen av utearealene (i delfelt 2 og 3). Dette er bakgrunnen for forslag til vedtakspunkt 1.

Trafikk og kollektiv transport

I perspektivet av samlet areal-, bolig- og transportplanlegging er etablering av boliger, kontor, tjenesteyting og næring i et sentralt område som Marviksletta, et godt grep. Området vil ha en stor trafikk men beboerne og brukerne vil også ha god mulighet for bruk av kollektivtransport, gåing og sykling.

Området ligger rett ved kollektivtrasé: tre bybusser passerer området på Østre Ringvei og metrobussen går nord langs E18 (ca. 1,5 km avstand fra torgarealene). Det er også planer

om en indre bussring som vil passere området. Gang- og sykkelvei i Østre Ringvei vil knytte seg opp mot den kommende sykkелеkspressveien.

Veinettet i planområdet er en videreførelse av det som er avklart i områdereguleringen. Området vil få en del trafikk. Det har derfor vært viktig å sikre trygge krysningspunkter for myke trafikanter. Rett ved skolen strammes Marviksveien inn til enveis kjørebane og fortauet utvides. Til sammen skal veinettet strammes opp, trafikkbildet bli mer oversiktlig og sikker ferdsel for områdets beboere og brukere ivaretas.

Parkering er sikret for hvert delområde i kjeller, samt et fellesanlegg plasseres i delområde 5. Gateparkering inngår i beregning av parkeringsdekningen og utforming følger rammer satt i områdeplanen og designmanualen. I Marviksveien o_V3 skal det bare være ensidig gateparkering. Antall avkjørsler er angitt for hvert delområde. Planforslaget angitt muligheten for 5 avkjørsler fra delområde 5 ut i Industrigata. Dette er mye og foreslås redusert til maks. 3 avkjørsler. Forslag til vedtakspunkter 2 følger av denne vurdering.

Planforslaget har foreløpig forholdt seg til alternativet med to kjørefelter i Østre Ringvei (av de to alternativer som er ute på offentlig ettersyn nå). Dersom alternativet med kollektivfelt velges (4 kjørebaneer) vil planforslaget forholde seg til det. Alternativet med 4 kjørebaneer ville kun slå ut på arealene avsatt som gårds plass (BGP) i foreliggende planforslag, og medføre en justering av disse i bredden.

Støy

Det er gjennomført en støyanalyse i forbindelse med områdereguleringen som beskriver støynivå for eksisterende boliger og nødvendige tiltak. Konklusjon på rapporten er at det skal utføres en detaljert støyberegning. Dette skal bidra til detaljdimensjoneringen av støyreduserende tiltak og krever derfor at bebyggelsen er ferdig prosjektert for å oppnå så nøyaktige beregninger som mulig. Likeledes kreves det et ferdig prosjektert bygg for å kunne beregne den forventet støy for fremtidige boenheter og uterom. Detaljert støyanalyse er derfor fastsatt som et rekkefølgekrav til det detaljerte byggeprosjekt.

Videre er det satt krav til fasadetiltak eller/og støyskjerming dersom grenser for innendørs støy ikke overholdes. Leiligheter skal også tilrettelegges slik at de alltid har minimum en stille side. Krav i retningslinjene for behandling av støy og i teknisk forskrift følges opp i planen.

Kulturminner

Det er ikke registret kulturminner i planområdet. Det er gjort noen funn lengere nord i forbindelse med undersøkelsene for områdereguleringen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-sjekkliste er utfylt og relevante temaer redegjort for i planbeskrivelsen side 50 – 51. Nødvendige bestemmelser eller rekkefølgekrav er innarbeidet i planforslaget for å ivareta geoteknisk stabilitet og forurenset grunn i forbindelse med utbyggingen.

Forurensning

Kommunens aktsomhetskart viser risiko for forurenset masser på østsiden av Nye Teglverksveien. Det skal gjennomføres masseutskifting i forbindelse med utbyggingen. Forurensning skal da avdekkes med enkelte undersøkelser for hvert delområde. Bestemmelsene sikrer dette ihht. forurensningsforskriftens kapittel 2.

Energi

Det forventes at området tilknyttes fjernvarme. Dersom alternativ energitilknytting eller byggeteknikk som kan dokumentere en like god, eller bedre miljømessig løsning, anses dette som positivt. Enerikrav ivaretas i teknisk forskrift.

Eierforhold og eiendomsgrenser

Det er mange ulike grunneiere innenfor planområdet. Sammenheng og gjennomføring er også avhengig av enighet mellom disse. Følgende tabell angir eierforholdene:

Kristiansand kommune	
Gnr/Bnr	Eier
152/440	God Driv AS
152/441	God Driv AS
152/443	Bjarne Fidje
152/444	Bjarne Fidje
152/1048	God Driv AS
152/1049	Øystein Holte
152/434	Jon Nordmo
152/436	God Driv AS
152/1045	God Driv AS
152/438	God Driv AS
152/1046	Arild Tønnesen
152/1047	Mardon Sæthre
152/1905	Mardon Sæthre
152/432	Knut Harald Nilsen
152/1000	Skeie Eiendom AS
152/1002	Sameiet Nye Tegleverksvei 1A
152/1039	Terje Frigstad
152/1043	Terje Frigstad
152/2045	Industrigata 2 AS
152/2054	Industrigata 2 AS
152/2055	Terje Frigstad
152/437	Terje Frigstad
152/431	Coop
152/433	God Driv AS
152/994	God Driv AS

Planen har ikke tatt stilling til eiendomsgrenser (hvilken oppheves) og eierforhold (f.eks. om eiendommene skal seksjoneres eller organiseres i borettslag) innenfor planområdet. Vanligvis vil dagens eiendomsgrenser oppheves til fordel for de nye formålsgrenser. Eiendomsgrenser må avklares i løpet av høringsperioden.

Friområdene og grønnstrukturdragene skal være offentlig. Der hvor disse er etablert over privat parkeringskjeller angir bestemmelse § 4.2.4. hvordan eierforholdet la seg løse.

Utbyggingspolitikk

Det vises til drøftinger og avtaler som er lagt til grunn for utbyggingspolitikken i områdereguleringen. Standard utbyggingspolitikk legger til grunn at utbygger er ansvarlig for tiltak/ utbygging innenfor utbyggingsområdet. Hovedprinsippene i utbyggingsavtalen for områdeplanen legger foreløpig opp til følgende ansvarsfordeling for planlegging / utbygging. Utbygger er ansvarlig for utbygging av delområdene med tilliggende anlegg. Det *offentlige* har ansvar for å gjennomføre planlegging / utbygging av større fellesanlegg (jf. avklaringer i områdereguleringsprosessen). Detaljer avklares deretter for hvert område og fastsettes ved politisk behandling av den endelige utbyggingsavtale.

Plan og bestemmelser har ikke gitt grunnlag for å styre utbyggingsrekkefølgen, men det er tydelig at planområdet skal bygges ut trinnvis. Bestemmelsene i planen legger til grunn at hovedtiltak skal være sikret gjennomført i forbindelse med utbygging av området. Hovedtiltak for teknisk infrastruktur skal sees under ett for hele området slik at koplinger mot tilliggende veier og V/A-nett er ivarettatt med bl.a. riktige høyder. Utbyggerne på sin side har signalisert behov for stor fleksibilitet for når et felt/områder kan/bør igangsettes.

Diskusjoner og avklaringer pågår internt da det er tydelig at utfordringer oppstår mellom igangsetting av utbygging for enkelte delområder og ivarettelse av kravene for opparbeidet hovedinfrastrukturen, særlig for V/A hovedanlegget.

Økonomiske konsekvenser

De foreløpige vurderinger knyttet til investeringer for kommunen er belyst i områdeplanens utbyggingspolitikk.

Driftsutgifter følger av generell utbyggingspolitikk og den ansvarsfordelingen som legges til grunn i utbyggingsavtalen for detaljreguleringen. Sandlekeplasser og friområdene i bakgårdene skal i hovedsak ha privat vedlikehold. Kommunen ved parkvesenet inngår en samarbeidsavtale med velforening eller borettslag for disse. Den kommunale utgift er anslått til ca. kr. 5.000 årlig pr stykk (2014- priser). Det er 6 sandlekeplasser hjemlet i planforslagt. Oppgraderingen av nærmiljøparken med kvartalslekeplass ut forbi planområdet vil få en driftskostnad for kommunen på ca. kr. 30.000 årlig. Gangveier og parkmessig opparbeidelse (for bevegelseslinjen i o_FRI3-1 og o_FRI2-1) ligger på henholdsvis kr. 10 og 20 pr m² (2014-priser).

Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Konklusjon

Planen som foreligger ivaretar visjonen om tett urbant bydel og følger opp politiske vedtak gjort i forbindelse med behandling av områdeplanen. Likeledes imøtekommer forslaget også forslagsstillers ønsker om fleksibilitet i planen med tanke på fremtidig utforming og salg innenfor delområdene. Det overlater mye ansvar til utbyggere og arkitektene i den enkelte detaljprosjektering for å utarbeide/utforme gode løsninger for bo- og bymiljøet (både for kommende beboer og eksisterende naboer) og for markedet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens mener at intensjonene i hele områdets transformasjon, samt videreføringen av disse i detaljplanen er positivt ut ifra prinsippene for fortetting innenfor eksisterende områder og sentral lokalisering av næring og tjenester. Det blir et tett bebygd senterområde og planen byr på en god del utfordringer når det gjelder å ivareta sol- og bokvalitetene. Tetthet og arealutnyttelse har vært tema for debatt og kritikk når prinsippene ble lagt ut på offentlig ettersyn.

De foreslås to vedtakspunkter hvor det ene går ut på en reduksjon i høyde for B3-3, B3-4 og deler av B2-1 som er vist med 5 etasjer i høyde illustrasjonen (vedlegg 8). De foreslås redusert med en etasjehøyde for å gi slippe litt mer sol inn på utearealene i delområde 2 og 3. Totalt vil det føre til en reduksjon på ca. 1700 m² boligareal (bruttoareal). Det kan svarer til en ca. 15 leiligheter.

Planen anbefales lagt ut til offentlig høring.

Christina Rasmussen, 17.03.15

Punkt 83/15: Justnesveien 31 - 37/1 omdisponering

Bilag

Søkand om fradeling.pdf

Kart 37 1.pdf

Dato 3. mars 2015
Saksnr.: 201412567-4
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.03.2015

Justnesveien 31 - 37/1 omdisponering

Sammendrag

Tove Burås Reinertsen søker om fradeling av en boligtomt fra landbrukseiendom gnr. 37, bnr. 1 på Justnes. Da tiltaket berører dyrka mark krever søknaden omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9.

Etter § 9 i jordloven må ikke dyrka mark brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Kommunen har delegert fullmakt og kan i særlige tilfeller gi dispensasjon dersom det etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike.

Dyrka og dyrka mark skal jf. jordlovens § 9 ha et sterkt vern. Omsøkte tomt omfatter dyrka mark og er en naturlig del av et sammenhengende jorde. Området er regulert til landbruk og dette er et moment av stor vekt som taler mot at arealene skal nyttes til andre formål enn landbruk.

På grunn av tomtens beliggenhet vil beboerne kunne påføres ulemper i form av støy, lukt og støv fra landbruksdriften. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksdriften og slik påføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Kulturlandskapet på Justnes er klassifisert som er A/B område dvs område med høyeste verdi som kulturlandskap/område med høy verdi som kulturlandskap. Ny bebyggelse vil endre dette landskapsbildet.

Det foreligger ikke samfunnsinteresser som taler for omdisponeringen.

En tillatelse til omdisponering vil være av varig karakter.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret avslår med hjemmel i jordlovens § 9 søknad om omdisponering av dyrka mark for oppføring av bolig på gnr. 37, bnr. 1

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Vedlegg:
1 Søknad om fradeling
2 Kart

Bakgrunn for saken

Tove Burås Reinertsen søker om fradeling av en tomt fra landbrukseiendom gnr. 37, bnr. 1 på Justnes. Tomten ønskes bebygd med bolighus og garasje.

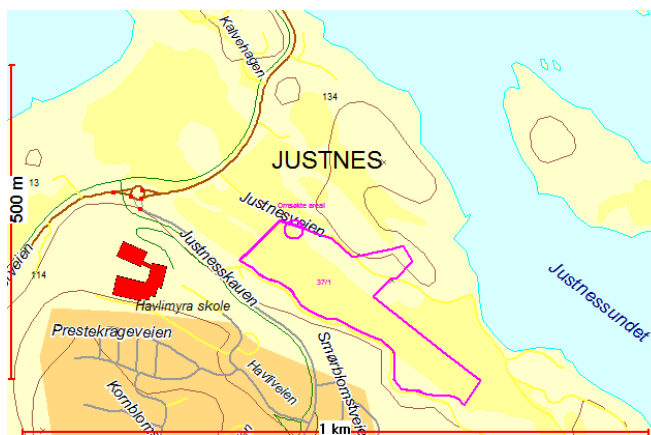
Eiendomsopplysninger

Gnr. 37, bnr. 1 er en landbrukseiendom på 384 daa, hvor 27 daa er fulldyrka jord, 3 daa beite, 344 daa skog/utmark og 10 daa annet areal.

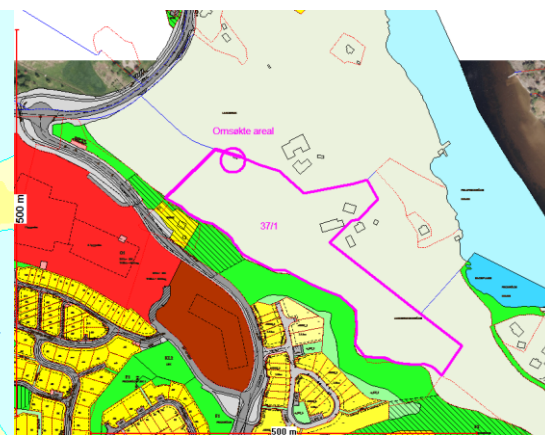
Eiendommen er bebygd med våningshus, driftsbygning og garasje.

Det drives sauehold på eiendommen.

Landbrukseiendommens jordbruksareal ligger på Justnes. Arealet på Justnes er regulert til landbruk i reguleringsplan nr 899 for Justneshalvøya, 25.1.2006.



Jordbruksarealer tilhørende 37/1



Reguleringsplan for området; regulert til landbruk

Saksbehandling

Lovgrunnlaget; jordloven av 12. mai 1995

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av

eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Kommunen har fra 1.1.2004 delegert fullmakt til å avgjøre søknader om omdisponering i henhold til jordlovens § 9 jf. delegasjonsbestemmelser gitt av landbruksdepartementet 8.12.2003.

Søknaden skal også vurderes etter naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12

Vurdering

Det er søkt om fradeling av tomt for oppføring av bolig fra gnr. 37, bnr. 1. Jordlovens § 12 gjelder for omsøkte område som er regulert til landbruk. Da søknaden berører dyrka mark kan ikke samtykke til deling gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9.

Etter § 9 i jordloven må ikke dyrka mark brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonn.

Forbudet mot omdisponering gjelder uavhengig av arealets størrelse. Forutsetningen er at arealet enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Omsøkte område er en naturlig del av et sammenhengende jorde og kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon.

Kravet om at særlige høve må foreligge for å kunne gi samtykke til omdisponering legger opp til et strengt jordvern.

Ved vurdering av søknad om omdisponering skal det tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven. I tettstedsnære områder bør bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. Området er regulert til landbruk og dette er et moment av stor vekt som taler mot at arealene skal nyttas til andre formål enn landbruk.

Ved en eventuell omdisponering og fradeling av arealet vil det bli opprettet en fritt omsettelig enhet. Omsøkt areal berører adkomsten til jordet og boligeiendommen vil bli liggende uten noen buffer mot fulldyrka mark. Det er gitt tillatelse til oppføring av et mindre sauefjøs, ca 50 m fra omsøkte tomt. På grunn av tomtens beliggenhet vil beboerne kunne påføres ulemper i form av støy, lukt og støv fra landbruksdriften. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksdriften og slik påføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Justnes er i kulturlandskaps klassifisering fra 1990 klassifisert som er A/B område dvs områder med høyeste verdi som kulturlandskap/områder med høy verdi som kulturlandskap. Ny bebyggelse vil endre dette landskapsbildet.

Tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer går inn under begrepet samfunnsgagn. Omsøkte tiltak er av privat karakter og faller ikke inn under dette begrepet.

Oppføring av bolig og garasje vil medføre at arealet ikke vil kunne føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven.

§ 8 kunnskapsgrunnlaget

Det er i naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning ingen registreringer for omsøkte område. I artsdatabankens artskart, er det ikke registrert prioriterte, truede eller nært truede arter. Området er et innmarksbeite / deler av et fulldyrka jorde og det er ikke fremkommet opplysninger i saken som tyder på at det kan finnes seg naturtyper eller arter i området som ikke er fanget opp av nevnte registreringer.

§ 9 Føre- var- prinsippet

Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å kunne ta stilling til søknaden.

Naturmangfoldet berøres i liten grad av omsøkte omdisponering og det kan ikke påvises effekter av en eventuell omdisponering på verdifull natur. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven. *§10 Prinsippet om økosystem-tilnærming og samlet belastning, § 11 Prinsippet om hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse og § 12 Prinsippene om miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder.* Prinsippene i Naturmangfoldloven vurderes med dette som ivaretatt.

Konklusjon

Området er regulert til landbruk og dette er et moment av stor vekt som taler mot at arealene skal nyttes til andre formål enn landbruk. Omdisponering av dyrka mark for etablering av bolighus er ikke i samsvar med jordlovens § 9 som er å verne produktive arealer og jordsmonn for matproduksjon. På grunn av tomtens beliggenhet vil beboerne kunne påføres ulemper i form av støy, lukt og støv fra landbruksdriften. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner på landbruksdriften og slik påføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Omsøkte tiltak er av privat karakter og faller ikke inn under samfunnsgavnet i jordlovens § 9.

Punkt 84/15: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 16.04.2015

Bilag

Klagesak til Fylkesmannen

Marviksletta - merknader til forslaget til områderegulering

Klage på rammetillatelse - Svaleveien 3 - 14/407

Varsel om mindre endring av bebyggelsesplan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2, tomt 103, vedtatt 16.08.07

Lauvåsen.pdf

Kvasleveien 27B - 116/381 - bolig og garasje - endelig vedtak fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Samfunnsavdelingen

Oversender klage til endelig behandling, Kuholmsveien 74, tomt 1

Arkivsak-dok. 201500002-10
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.04.2015

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 16.04.2015

- 38/15 Skjærbommen 101 – klagesak til fylkesmannen. Plan- og bygningssjefens skriv 09.03.2015. Trykt vedlegg.
- 39/15 Kom med merknader til forslaget til områderegulering for Marviksletta. Plan- og bygningssjefens skriv 05.03.2015. Trykt vedlegg.
- 40/15 Lauvåsen B11, varsel om oppstart av planarbeid. Asplan Viak AS skriv 11.03.2015.
- 41/15 GNR 14 BNR 407, Svaleveien 3. Klage på rammetillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 11.03.2015. Trykt vedlegg.
- 42/15 Seljeveien 33 – Klagebehandling – bolig. Plan- og bygningssjefens skriv 01.03.2015. Trykt vedlegg.
- 43/15 GNR. 19 BNR. 133, Setesdalsveien 317. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, om oppføring av tilbygg til bolig. Fylkesmannens skriv 10.03.2015. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 44/15 Varsel om igangsetting av detaljregulering Lagmannsholmen container- og cruisehavn. Skriv fra Vianova datert 04.03.2015.
- 45/15 Svaleveien 3 – klage på rammetillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 11.03.2015. Trykt vedlegg.
- 46/15 Varsel om mindre endring av bebyggelsesplan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2 – tomt 103, vedtatt 16.08.2007. Plan- og bygningssjefens skriv 16.03.2015. Trykt vedlegg.
- 47/15 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Lauvåsen B4, 1A, vedtatt 08.04.2010. Plan- og bygningssjefens skriv 17.03.2015. Trykt vedlegg.
- 48/15 Høring og offentlig ettersyn – konsekvensutredning av trasevalg for delstrekk 2 – sykkeleक्सpresseveg – Vollevann – Oddemarka. Statens Vegvesens skriv 16.03.2015.

- 49/15 GNRA. 116 BNR. 381, Kvaslevei 27 b. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om byggetillatelse for oppføring av enebolig og forstøtningsmurer, herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannens skriv 26.02.2015. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak hva gjelder dispensasjon og godkjenning av oppføring av enebolig og godkjenning av forstøtningsmurer. Den del av vedtaket som gjelder dispensasjon for oppføring av forstøtningsmurer oppheves, da tiltakene ikke krever dispensasjon. Trykt vedlegg.
- 50/15 Kuholmsveien 74 – oversender klage til endelig behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 16.03.2015. Trykt vedlegg.
- 51/15 GNR. 20 BNR. 108, Haslevollen 18. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt. Fylkesmannens skriv 27.02.2015. Fylkesmannen opprettholder kommunens dispensasjonsvedtak.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær