

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 29-11-2012

Møtedato Torsdag d. 29. november 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.2012.....	3
Forslag til planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018.....	5
Marviksveien - miljøgate. Oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 20.09.12.....	8
Kommunedelplan vann - 1. gangs behandling.....	13
Kommunedelplan avløp - 1. gangs behandling.....	21
Galgebergveien 7. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	30
Sørlandsparken - F/K 10 - deler av F/K 9 og F/K/I 10 Detaljregulering. Sluttbehandling etter mekli	42
Oddernesveien 8 - detaljreguleringsplan. Klagesak.....	46
Kristins vei 33C - 40/342 - oppføring av bolig - endringssøknad.....	53
Vågsbygdveien 69 C Gnr 12 Bnr 697 - Klage på plan- og bygningsetatens avslag på tilbygg til bod.	63
Kystveien 284 - Søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg ti	69
6/7, Andåsveien 91, Flekkerøy. Dispensasjon til fradeling av 4 boligtomter.....	74
Porsveien - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	81
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012.....	87
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012.....	89

Sak 221/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.2012

Vedlegg

Protokoll 08.11.2012



Dato: 13.11.2012
Saksnr.: 201200006-90
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 08.11.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 08.11.2012

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 222/12: Forslag til planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Forslag til planprogram



Dato: 05.11.2012
Saksnr.: 201205289-5
Arkivkode E: 143 D
Saksbehandler: Astri Edvardsen Sødal

Saksgang
Byutviklingsstyret
Kulturstyret
Formannskapet

Møtedato
29.11.2012
13.12.2012
19.12.2012

Forslag til planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

Formannskapet vedtok i 13.06. 2012, at arbeidet med utarbeidelse av kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2015-2018 for Kristiansand iverksettes. Formannskapet vedtok at hovedprinsippene i eksisterende kommunedelplan 2011-2014 legges til grunn, og godkjente foreslåtte organisering av planarbeidet.

Første steg i utarbeidelse av ny kommunedelplan, er utarbeidelse av forslag til planprogram som skisserer innhold i planen og gjennomføringsprosessen for selve planarbeidet. Forslag til planprogram skal ligge ute til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Videre skal innspill bearbeides og nytt planprogram fremmes for politisk sluttbehandling før selve planarbeidet iverksettes.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, innhold i planen og planprosessen med frister og deltakere, avklare rammer og premisser, opplegg for medvirkning spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger (jfr. § 4-1 i plan- og bygningsloven.)

Kommunedelplan idrett og friluftsliv er styringsdokument for kommunens utvikling i perioden på området idrett, friluftsliv og egenorganisert fysisk aktivitet. Kommunedelplan idrett og friluftsliv vil være et viktig bidrag til en styrt areal- og anleggsutvikling som er basert på helhetlige behovsvurderinger i kommunen. Endelig godkjent kommunedelplan er pålagt underlagsmateriale for at kommunen og private organisasjoner skal kunne søke årlig tildeling av statlige spillemidler til anlegg. Fylkeskommunen kan underkjenne planen dersom det er vesentlige mangler i forhold til Kulturdepartementets krav. Ny plan skal utarbeides hvert 4. år og planens handlingsprogram rulleres årlig som del av kommunens handlingsprogram. Ny stortingsmelding i idrett, Stortingsmelding nr. 26 (2011-2012) *Den norske idrettsmodellen*, viderefører plankravet.

Kommunedelplan for idrett og friluftsliv er tematisk, dvs. uten juridisk hjemmel når det gjelder disponering av arealer. Planen må knyttes opp til kommuneplanens arealdel, øvrige kommuneplaner og reguleringsplaner for å oppnå hjemmel. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jfr. «Forskrift om konsekvensutredninger av 1.4.2005, §2 pkt.b».

Kommunedelplanen revideres med utgangspunkt i eksisterende plan for 2011-2014. Hovedstruktur i gjeldende plan beholdes, men bearbeides videre for å styrke dokumentets funksjon som et tydelig styringsdokument. Det foreslås å beholde gjeldende visjon og mål. Kommunedelplanarbeidet samkjøres med pågående planarbeid for Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, og Regionplan Agder 2020. St.meld. nr.26 (2011-2012) *Den norske idrettsmodellen* som ble lagt frem i juni 2012, erstatter St.meld.nr.14 (1999-2000) *Om statens forhold til idrett og fysisk aktivitet*, som førende dokument for planarbeidet.

Vedlagte planprogram er et høringsforslag og skal sendes på høring sammen med melding om oppstart av planarbeidet. Endelig planprogram vedtas av formannskapet etter høring, og vil være formannskapets bestilling til kommunedelplanens innhold og prosess.

Forslag til planprogram skisserer innhold og utfordringer/problemstillinger til arbeidet med kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018. Kulturdepartements krav til innhold er innarbeidet. I tillegg har kommunen lokale emner som: *Helsefremmende og forebyggende arbeid, By- og bydelsoversikt, samt Idrett, nærmiljø og friluftsliv i et byutviklingsperspektiv*. I tillegg tilkommer aktuelle lokale utfordringer, kapasitet og fremtidige behov i forhold til egenorganisert fysisk aktivitet og idrett, med tilhørende areal- og anleggsbehov. Utredninger og behovsanalyser er nødvendig i planprosessen.

Medvirkningsprosesser vil bli gjennomført fortløpende som skissert i forslag til planprogram. Ungdom vil spesielt involveres via en egen prosess med Kristiansand Ungdomsutvalg.

Saken er diskutert med teknisk direktør som er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner at forslag til planprogram for revisjon av kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2015-2018, datert 05.11.2012, legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker og at det varsles oppstart av planarbeidet.

Tor Sommerseth
rådmann

Stein Tore Sørthe
kulturdirektør

Trykte vedlegg:

- Forslag til planprogram – Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

Utrykte vedlegg:

- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv for Kristiansand 2011-2014
- Formmskapssak 63/12. Revisjon av kommunedelplan idrett og friluftsliv for Kristiansand 2015 – 2018, rammer og organisering

**Sak 223/12: Marviksveien - miljøgate. Oversendelsesforslag fremsatt i
byutviklingsstyret 20.09.12**



Dato: 28.10.2012
Saksnr.: 201210947-1
Arkivkode E: 033 Q
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Marviksveien - miljøgate. Oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 20.09.12

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok på møte 20.09.12 at administrasjonen skulle vurdere om Marviksveien kan omgjøres til miljøgate.

Dagens utforming av Marviksveien ivaretar busstrafikk og separering av gående og syklende. Problemet med stor trafikk skyldes at veien fungerer som samlevei for et betydelig antall boliger og mange næringsvirksomheter. Ulykkessituasjonen har bedret seg betydelig i de siste årene.

En ombygging av gata vil måtte ivareta busstrafikk og separering av gående og syklende. Det vil samtidig være vanskelig å oppnå en større reduksjon i biltrafikken gjennom fysiske tiltak i Marviksveien. Etablering av ensidig sykkelvei i stedet for sykkelfelt kan medføre økt ulykkesrisiko bl.a. pga uklare vikepliktsforhold. Kostnader til ombygging med sykkelvei er anslått til 12 mill. kr.

På bakgrunn av ovennevnte foreslås dagens utforming opprettholdt.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar saken til orientering.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

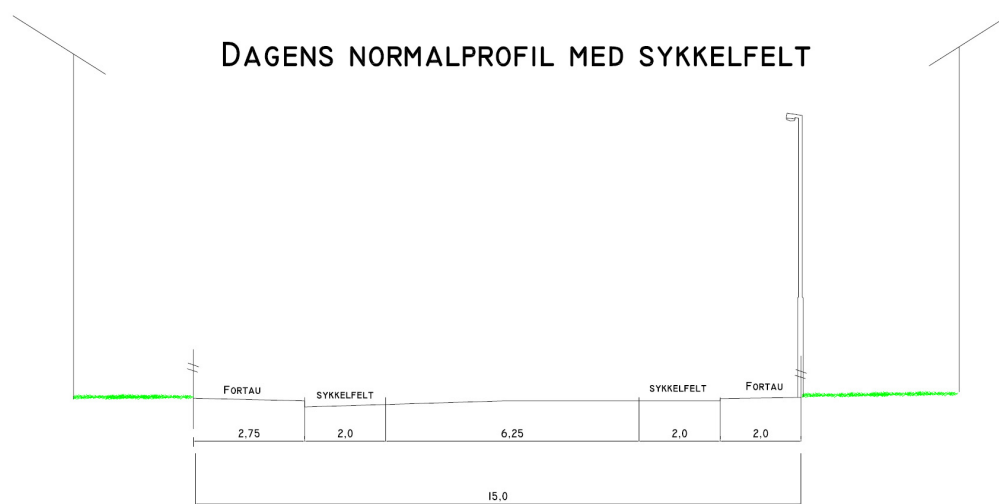
Ved byutviklingsstyrets behandling av områdeplan for Marviksletta 20.09.12, sak 179/12, ble følgende oversendelsesforslag vedtatt:

”Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere om Marviksveien kan omgjøres til miljøgate.” (Enst.)

Begrepet miljøgate er ikke klart definert, men normalt snakker man om en bygate med opphøyde kryss og brede fortau med trær, høy kvalitet på gatemøbler, belysning og belegg.

Dagens utforming

Det har i flere år vært jobbet med flere tiltak for å bedre trafikksikkerheten og redusere Marviksveiens attraktivitet som gjennomfartsåre. Strekningen mellom Lund kirke og Østre ringvei er 0,7 km og har i dag fartsdempere ved 5 av 8 gangfelt, intensivbelysning av 2 gangfelt og signalregulering av 2 gangfelt. Veien har en kjørefeltbredde på ca. 6,25 m, sykkelfelt med bredder på ca. 2x2,0 m og tosidig fortau med bredde på 2-3m (der det er kantsteinsparkering er fortausbredden ca. 1,5m). Det er en trerekke langs sydsiden av fortauet mellom Gartnerveien og Lillemyrveien. Veien er busstrasé.

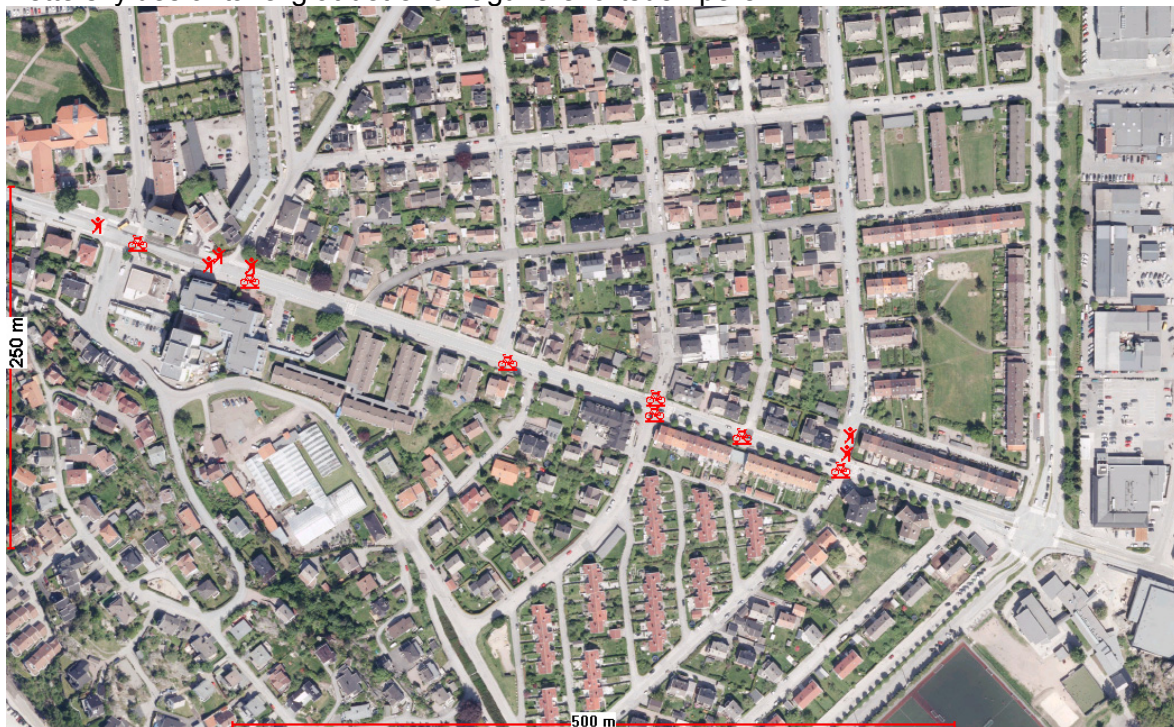


Ulykkessituasjon

Det har skjedd et stort antall ulykker i Marviksveien, spesielt mange sykkelulykker. Nedenstående tabell viser utviklingen av politirapporterte ulykker fra 2000 til i dag.

År	Syklister	Fotgjengere	MC	Biler	Sum
2000	2	0	1	1	4
2001	1	0	0	0	1
2002	0	1	1	2	4
2003	0	1	0	0	1
2004	0	0	0	0	0
2005	2	2	0	0	4
2006	1	1	0	0	2
2007	0	0	0	0	0
2008	0	1	0	0	1
2009	1	0	0	0	1
2010	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0
2012	0	0	0	0	0
Sum	7	6	2	3	18

Som det framgår av tabellen har det vært en positiv nedgang i ulykkestallet de senere årene. Dette skyldes antakelig at det er anlagt flere fartsdempere.

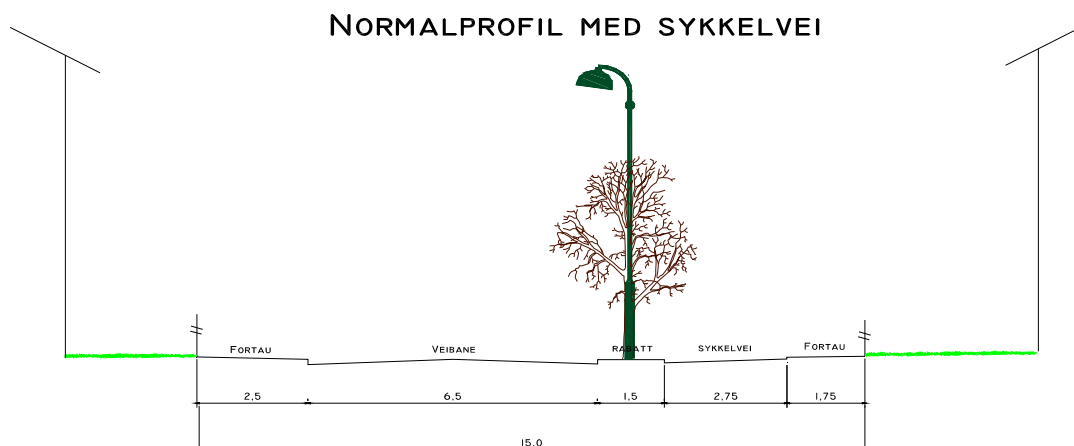


Fotgjenger og sykkelulykker 2000-2012

Da gata ble bygget om i 1996, ble det anlagt tosidig sykkelfelt og foretatt noen justeringer av fortauene. Dette skjedde etter en grundig diskusjon der alternativet var en tradisjonell kombinert gang-/sykkelvei på en side og fortau på den andre siden. Sykkelfelt ble valgt da dette synliggjør syklistene bedre i gatebildet og gir de samme rettigheter som bilister i kryss. De mange sykkelulykkene skyldes påkjørsel av avsvingende biler og i noen tilfeller at syklister har syklet mot kjøreretningene i sykkelfeltet. Sykkelretningene er nå vist med piler i asfalten.

Alternativ utforming

Dersom gata skal bygges om, må en definere hvilke trafikantgrupper som skal prioriteres og på hvilken måte dette skal gjøres. Foruten busstrafikk, er det viktig at gang- og sykkeltrafikk ivaretas på en slik måte at gående og syklende separeres. Tilgjengelig veiareal er ca. 15 m bredde. Et alternativ for ombygging kan være at det anlegges en ensidig sykkelvei med fortau (2,75+1,75m) og 2,5 m fortau på motsatt side. Mellomliggende veibredde må være 6,5 m aht busstrafikk. Dette gir ca. 1,5 m til rabatt mellom sykkelvei og kjørevei.



Faren ved å etablere en ensidig sykkelvei, er at syklistene blir mindre synlige i trafikkbildet og at det blir mer uklare vikepliktsforhold. En risikerer derfor at syklistene blir mer utsatt for ulykker ved kryssende sideveier.

Heving/ombygging av kryssene med gatestein anses lite hensiktsmessig, pga høye kostnader, problemer med støy og fordi veien er forkjørsvai med forholdsvis lite trafikk fra sideveiene. Dagens opphøyde gangfelt ser ut til å fungere godt for å ivareta sikkerhet for myke trafikanter.

Kostnader til ombygging på strekningen Lund kirke – Østre ringvei basert på ovennevnte er grovt beregnet til 12 mill. kr. Det er ikke avsatt midler til Marviksveien i ATP's handlingsprogram fram til og med 2017.

Et tiltak for å begrense biltrafikken kan være å etablere et kollektivfelt mot lyskrysset ved Østre ringvei og prioritere bussen mens biltrafikken holdes tilbake. For at dette skal ha noen effekt, må kollektivfeltet ha en viss lengde. Dette vil måtte gå på bekostning av sykkelfelt eller sykkelvei og anbefales ikke.

Konklusjon

Dagens utforming av Marviksveien ivaretar busstrafikk og separering av gående og syklende. Problemet med stor trafikk skyldes at veien fungerer som samlevei for et betydelig antall boliger og mange næringsvirksomheter. Ulykkessituasjonen har bedret seg betydelig i de siste årene.

En ombygging av gata vil måtte ivareta busstrafikk og separering av gående og syklende. Det vil samtidig være vanskelig å oppnå en større reduksjon i biltrafikken gjennom fysiske tiltak i Marviksveien. Etablering av ensidig sykkelvei i stedet for sykkelfelt kan medføre økt ulykkesrisiko.

På bakgrunn av ovennevnte foreslås dagens utforming opprettholdt.

Sak 224/12: Kommunedelplan vann - 1. gangs behandling

Vedlegg

Kommunedelplan vann - kortversjon



Dato: 07.11.2012
Saksnr.: 201211306-1
Arkivkode E: M10
Saksbehandler: Randi Skjelanger

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Kommunedelplan vann - 1. gangs behandling

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok 28. februar 2008 at det skal utarbeides en kommunedelplan for vannforsyningen. Planen skal være kommunens redskap for overordnet styring for vannforsyningen.

Kommunedelplan vann består av en kortversjon, en hovedrapport og 8 delrapporter. De åtte delrapportene omhandler hvert sitt tema, målstyring, rammebetingelser, regionalt samarbeid, vannkilder og vannbehandling, reservevannverk, vannett, drift og vedlikehold og saneringsplaner.

Vannforsyningen skal arbeide etter følgende målsettinger for å være med å bidra til de overordnede retningsmål og strategier i kommuneplanen.

- Nok vann – Alle abonnenter skal til enhver tid få tilstrekkelige mengder vann med passende trykk.
- Godt vann – Alle abonnenter skal få et tiltalende og helsemessig trygt vann.
- Sikker vannforsyning – Ingen abonnenter skal oppleve urimelig ulempe pga problemer med vannforsyningen.
- Effektivitet og service – Alle abonnenter skal oppleve at de får god service og at Ingeniørvesenet utnytter de økonomiske ressursene best mulig.
- Miljø og folkehelse – I arbeidet med vannforsyningen skal Ingeniørvesenet fremme folkehelsen og ta vare på det ytre miljø.

For å oppnå målene som er satt i kommunedelplanarbeidet, både i forhold til dagens status og fremtidig utbygging i kommunen, er det utarbeidet en oversikt over nødvendige tiltak innenfor vannforsyningen. Tiltakene er delt i driftstiltak og investeringstiltak.

- Driftsmidler for administrasjon, vannverk, pumpestasjoner og vannledninger er viktige for at eksisterende vannforsyningssystem skal kunne driftes og fungere så godt som mulig. Innsatsen for å søke opp og reparere lekkasjer foreslås økt for å redusere

lekkasjeandelen fra ledningsnett. Saneringsplaner utarbeides for å kartlegge behov for investeringer.

- Den største enkeltinvesteringen på vannforsyningssektoren de kommende årene er sikring av reservevannkilde for området øst for Topdalsfjorden. Dette er planlagt løst ved samarbeid med Lillesand kommune om overføring av vann fra Grimevannet. Etablering av to nye høydebassenger og tiltak på enkelte overføringsledninger er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kapasitet og forsyningssikkerhet for planlagte utbyggingsområder som Justneshalvøya, Benestad, Lauvåsen og Hamrevann. Det er behov for betydelig rehabilitering av ledninger for å unngå forringelse og økt lekkasjetap fra transportnett. Inndeling i flere målesoner og innkjøp av lekkasjebil kan bidra til at lekkasjer oppdages tidligere.

Tiltakene foreslått i kommunedelplanen vil nødvendigvis medføre økte kostnader for vannforsyningssektoren og dermed økte vanngebyrer for abonnentene.

Gebyrøkningen er beregnet til å bli på ca. 30 % innen 2017, gitt forutsetningene som er lagt til grunn og tiltakene som er foreslått i kommunedelplan vann.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til Kommunedelplan vann (kortversjon, hovedrapport og delrapporter for ulike tema) legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 11- 14.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Steinar Børresen
VA - sjef

Trykte vedlegg:
Kortversjon Kommunedelplan vann

Utrykte vedlegg:
Hovedrapport Kommunedelplan vann
Delrapportene:

- Målstyring
- Rammebetingelser
- Regionalt samarbeid
- Vannkilder m/ vedlegg
- Reservevannverk
- Vannett m/ vedlegg
- Drift og vedlikehold
- Saneringsplaner

Rapportene er lagt inn i saksbehandlingssystemet.

Bakgrunn for saken :

Kristiansands forrige hovedplan for vannforsyning ble vedtatt i byutviklingsstyret 14.4.1994. Vannforsyningssektoren er siden da utviklet i samsvar med målene i hovedplanen. Planen har senere vært revidert internt, men ikke behandlet politisk.

Oppstart av planarbeidet for kommunedelplan vann ble vedtatt av byutviklingsstyret 26. mars 2009. Hovedplanen for vann skulle utarbeides som en tematisk kommunedelplan og ta utgangspunkt i kommuneplanens visjoner og mål. Hovedplanen skulle sette opp status, ta en grundig gjennomgang av alle aktuelle problemstillinger innenfor sektoren og legge prinsipielle føringer for alle overordnede vannproblemstillinger i Kristiansand kommune. Forslag til kommunedelplan vann er nå ferdig utarbeidet, klar til å legges ut for offentlig ettersyn.

Arbeid hittil :

- Kommunedelplan vann - oppstart av planarbeid ble vedtatt av byutviklingsstyret 26. mars 2009. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fædrelandsvennen og sendt ut ved informasjonsbrev til eksterne referanser.
- Planprogrammet for kommunedelplan vann ble vedtatt i byutviklingsstyret 8.4.2010. Det kom inn noen innspill/ kommentarer under høring av forslaget til planprogram (planprogrammet basert på byutviklingsstyresak 72/09) som er omtalt her.
- Opprettelse av prosjektgruppe med prosjektleder fra VA-avdelingen. Det har vært noen utskiftninger av personer i gruppa underveis i arbeidet grunnet endrede arbeidsoppgaver og organisering.
- Engasjering av rådgiver (Asplan Viak AS) som bistår kommunen med utarbeidelse av planen og fungerer som sekretær for arbeidet.
- Opprettelse av administrativ styringsgruppe i Teknisk sektor. Styringsgruppa har fått alle rapporter til gjennomlesing etter hvert som disse har vært utarbeidet. Det har vært noen utskiftninger i gruppa underveis i arbeidet grunnet endrede arbeidsoppgaver og organiseringer.
- Referansegrupper av fagpersoner som vil kunne bidra med faglig interessante innspill har ikke blitt formelt opprettet. Samarbeid mot andre enheter i kommunen er gjennomført i noen grad. Høringsinstanser og velforeninger som meldte tilbake om interesse ved oppstart av planen vil bli invitert til planlagt presentasjon i forbindelse med høring av planen.

Rapporter :

Planen består av en kortversjon, en hovedrapport og 8 delrapporter.

De åtte delrapportene omhandler hvert sitt tema; målstyring, rammebetingelser, regionalt samarbeid, vannkilder og vannbehandling, reservevannverk, vannett, drift og vedlikehold og saneringsplaner.

Hovedpunktene i delrapportene er samlet i hovedrapporten. I tillegg oppsummeres det i hovedrapporten hvilke tiltak som foreslås gjennomført i løpet av planperioden.

Kortversjonen inneholder en oppsummering av hovedrapporten. Rapporten kan benyttes som informasjon til kommunens innbyggere.

Innhold i planen :

Vann- og avløpstjenestene må forholde seg til en rekke internasjonale og nasjonale lover og forskrifter, de viktigste av disse i forhold til vannforsyningen er drikkevannsforskriften, forskrift om krav til beredskapsplanlegging, IK-mat-forskriften, og vannressursloven. I tillegg kommer en rekke kommunale rammebetingelser.

Forventede klimaendringer kan få konsekvenser for vannforsyningen. Det kan, grunnet økt nedbør og avrenning, bli en forverring av fargetall, mikrobiologisk- og kjemisk sammensetning i vannkilden. I tillegg vil en kunne få en lengre sirkulasjonsperiode i vinterhalvåret på grunn av endrede temperaturforhold. Vannkummer vil kunne stå fylt av vann i lengre perioder enn i dag og det kan bli økt fare for flom og ras som kan føre til at vannledninger ødelegges.

Status for vannforsyningen i Kristiansand kan kort sammenfattes som følger

- Vannkildene har tilstrekkelig kapasitet og kvalitet
- Vannkvalitet og vanntrykk er godt hos de aller fleste abonnenter
- Ledningsnettet er gammelt, og fornyelsestakten er ikke tilstrekkelig til å hindre forfall
- Framtidig befolkningsvekst krever økt kapasitet og sikkerhet, særlig på østsiden av Topdalsfjorden
- Samarbeidet med nabokommunene er av begrenset omfang
- Det har til nå vært beskjedent fokus på miljø/klima

Ved bortfall av Rosse vann vannverk kan Tronstavannt interkommunale vannverk forsyne hele kommunen. Dersom TIV faller ut, vil Rosse vann kunne forsyne kommunen med unntak av området på østsiden av Topdalsfjorden. Dette kan forsynes fra krisevannkilden Vesvann i Tveit. I tillegg er Spegedalen og Lonane krisevannkilder. Disse ligger så høyt at de kan forsyne den sentrale lavtrykksonen ved selvfall.

Etter at TIV ble satt i drift har investeringene hovedsakelig gått til å styrke forsyningsnett. Det er flere årsaker til at ledningsnett rehabiliteres, noen eksempler på hva som medfører behov for rehabilitering kan være materialforringelse, lekkasjer, kapasitet, samordning mot andre aktører etc. En analyse av rehabiliteringsbehov grunnet materialforringelse utført i forbindelse med planarbeidet viser jevn økning i investeringsbehovet fremover.

Vannforsyningen skal arbeide etter følgende målsettinger for å være med å bidra til de overordnede retningsmål og strategier i kommuneplanen.

- Nok vann
 - Alle abonnenter skal til enhver tid få tilstrekkelige mengder vann med passende trykk.
- Godt vann
 - Alle abonnenter skal få et tiltalende og helsemessig trygt vann.
- Sikker vannforsyning
 - Ingen abonnenter skal oppleve urimelig ulempe pga problemer med vannforsyningen.
- Effektivitet og service
 - Alle abonnenter skal oppleve at de får god service og at Ingeniørvesenet utnytter de økonomiske ressursene best mulig.
- Miljø og folkehelse
 - I arbeidet med vannforsyningen skal Ingeniørvesenet fremme folkehelsen og ta vare på det ytre miljø.

Det er utarbeidet en handlingsplan med foreslåtte tiltak for å oppnå målene som er satt både i forhold til dagens status og fremtidig utbygging i kommunen. Tiltakene er delt i investeringstiltak og driftstiltak.

- Den største enkeltinvesteringen på vannforsyningssektoren de kommende årene er sikring av reservevannkilde for området øst for Topdalsfjorden. Dette er planlagt løst ved samarbeid med Lillesand kommune om overføring av vann fra Grimevannet. Etablering av to nye høydebassenger og tiltak på enkelte overføringsledninger er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kapasitet og forsyningssikkerhet for planlagte utbyggingsområder som Justneshalvøya, Benestad, Lauvåsen og Hamrevann. Det er behov for betydelig rehabilitering av ledninger for å unngå forringelse og økt lekkasjetap fra transportnettet. Inndeling i flere målesoner og innkjøp av lekkasjebil kan bidra til at lekkasjer oppdages tidligere. Kostnader er i millioner 2011 kroner.
- Driftsmidler for administrasjon, vannverk, pumpestasjoner og vannledninger er viktige for at eksisterende vannforsyningssystem skal kunne driftes og fungere så godt som mulig. Innsatsen for å søke opp og reparere lekkasjer foreslås økt for å redusere lekkasjeandelen fra ledningsnettet. Saneringsplaner utarbeides for å kartlegge behov for investeringer. Kostnader er i millioner 2011 kroner.

nr	Tiltak/beskrivelse	SUM	Tidsrom
I 1*	Overføring av vann fra Grimevannet, utredning	14,0	2012-2015
I 2	Overføring av vann fra Grimevannet, gjennomføring	276,0	Etter 2021
I 3	Rossevannsledningen oppgraderes	8,0	Ferdig 2012
I 4	Kapasitet Justvik / Eidet og høydebasseng Svandalsheia	18,0	2012-2013
I 5	Vannledning Vige Kongsgård	9,0	2014
I 6	Nytt basseng i Sørlandsparken	10,0	2013-2014
I 7	Vannforsyning Strømme	5,0	Ferdig 2012
I 8	Soneinndeling	5,0	2012-2016
I 9	Hovedvannledning Korsvik - Fidjeåsen	10,0	2014
I 1	Ny vannledning til Flekkerøy	4,0	2014
I 11*	Kartlegging av nett og vannkvalitet i nettet. Omlegging av spyleplan	0,9	2012-2014
I 12	Lekkasjesøkingsbil	1,6	2012
I 13*	Kvalitets- og miljøsertifisering	1,1	2014-2016
I 14	Fornyelse av ledningsnett	25,0 årlig	Årlig
I 15	Andre prosjekter iht arbeidsplan	7,0 årlig	Årlig

nr	Tiltak/beskrivelse	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
D 1	Utarbeidelse av saneringsplaner	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
D 2	Økt omfang av spyling	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
D 3	Egen stilling for kontroll av anlegg under utførelse		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
D 4	Økt innsats på reparasjon av lekkasjer og brudd	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
D 5	Lekkasjesøking i felt		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
D 6	Felles kontortjenester	9,6	9,6	9,6	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
D 7	Vann prosess - seksjon	7,3	7,5	7,3	7,3	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
D 8	Vannverk	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
D 9	Pumpestasjoner vann	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	4,0	4,0	4,0	4,0
D 10	Vannledninger	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,5	12,5	12,5
	SUM:	39,1	40,9	40,7	41,1	41,3	41,7	42,0	42,5	42,5	42,5

Merknader/ uttalelser :

Byutviklingsstyret behandlet oppstart av planarbeid for kommunedelplan vann 26.3.2009. Det ble fattet to vedtak.

1. Byutviklingsstyre gir sin tilslutning til opplegget for utarbeidelse av kommunedelplan for vannforsyningen.
2. Planen må også ta for seg forebygging av terror og beredskap ved eventuelle angrep på byens vannreserver.

En av 5 viktige målsetninger i kommunedelplan vann er; Sikker vannforsyning – ingen abonnenter skal oppleve urimelig ulempe pga problemer med vannforsyningen.

Tre av underpunktene i denne målsetningen ivaretar vedtak nr. 2 over;

- Alle områder i Kristiansand skal kunne forsynes fra to godkjente vannkilder (hvorav en kan være en godkjent krisevannkilde) i tilfelle forurensing av drikkevannskilden eller store ødeleggelser på fysiske anlegg, skal hver av kildene ha kapasitet til å forsyne området i 3 måneder.
- Ingeniørvesenet skal ha oppdaterte beredskapsplaner som er kjent for alle som arbeider med vannforsyningen.
- For alle kritiske deler skal ingeniørvesenet ha eget lager eller samarbeidsavtaler som sikrer rask levering også under ekstraordinære forhold.

Kommunens forebygging av terror og beredskap ved eventuelle angrep på byens vannreserver inngår i flere beredskapsplaner, både overordnet i kommunen og i beredskapsplanen for vannforsyningen. Underlaget for disse planene vil ikke være i like stor grad allmenn kjent som kommunedelplanen, noe som er fornuftig i forhold til denne typen planer og vurderinger.

Innspill/ kommentarer som kom inn i forbindelse med høring av forslag til planprogram er omtalt i kommunedelplan vann – vedtak av planprogram ble behandlet i byutviklingsstyret 8.4.2010.

Ett av innspillene omhandlet bebyggelse med fast bosetting som ikke er tilkoblet offentlig vannforsyning. Disse vurderingene inngår ikke i hovedplanen. Det er imidlertid tatt inn i delrapport saneringsplan at en ved utarbeidelse av saneringsplaner, som er en samordnet

plan for utbedringstiltak i et avgrenset geografisk område, skal «vurdere om det er behov for utvidelse av ledningsnettet for tilknytning av husstander som i dag har egen vannforsyning».

Konsekvensutredning :

Ved oppstart av planarbeidet ble behov for konsekvensutredning etter plan og bygningsloven vurdert. Det er ikke funnet behov for en slik konsekvensutredning.

Begrunnelsen var at kommunedelplanen i seg selv er en form for konsekvensutredning. Konsekvensene av å utarbeide en kommunedelplan for vannforsyningen er at kommunen blir bevisstgjort på hvilke utfordringer en har i denne sektoren, og at en trekker opp de overordnede linjene.

Kommunedelplanen ble funnet ikke å skulle legge føringer som etter plan og bygningsloven krevde en konsekvensutredning som endring av nedbørsfelt, oppdemming av vann etc.

Økonomiske konsekvenser for kommunen :

Vann og avløpstjenestene finansieres ved avgifter etter "Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter" og forurensingsforskriften kapittel 16 Kommunale vann- og avløpsgebyrer. Gebyrene for brukene baseres på dekning av selvkost.

Tiltakene som er foreslått i denne kommunedelplanen vil nødvendigvis medføre økte kostnader for vannforsyningssektoren og dermed økte vanngebyrer for abonnentene. Gebyrøkningen er beregnet til å bli på ca. 30 % innen 2017, gitt forutsetningene som er lagt til grunn og tiltakene som er foreslått i kommunedelplan vann.

Konklusjon og anbefaling :

Arbeidet med kommunedelplan vann har bidratt til å sette opp status for vannforsyningssektoren i Kristiansand kommune og det er gjennomført en grundig gjennomgang av alle problemstillinger for sektoren. Med dette grunnlaget er det foreslått prinsipielle føringer for overordnede vannforsyningsproblemstillinger i Kristiansand kommune. Kommunedelplanen vil være et viktig styringsverktøy for sektoren i årene som kommer.

Arbeidet med kommunedelplan vann har tatt flere år, enkelte beregninger og tall er fra den perioden vurderingen/ beregningen ble utført. Det er valgt ikke å oppdatere alle disse tallene senere i arbeidet, da dette for enkelte beregninger/ vurderinger er svært tidkrevende.

Kommunedelplan for vannforsyningen følger planperioden for kommuneplanen og skal være i samsvar med de målsetninger og strategier som er vedtatt i kommuneplanen. En revisjon av kommuneplanen vil derfor medføre behov for revisjon av kommunedelplan for vannforsyningen.

Sak 225/12: Kommunedelplan avløp - 1. gangs behandling

Vedlegg

Kommunedelplan - Avløp - Kortversjon



Dato: 07.11.2012
Saksnr.: 201211305-1
Arkivkode E: M30
Saksbehandler: Randi Skjelanger

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Kommunedelplan avløp - 1. gangs behandling

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok 28. februar 2008 at det skal utarbeides en kommunedelplan for avløp. Planen skal være kommunens redskap for overordnet styring for avløpshåndteringen.

Kommunedelplan avløp består av en kortversjonsrapport, en hovedrapport og 9 delrapporter. De ni delrapportene omhandler hvert sitt tema, målstyring, rammebetingelser, regionalt samarbeid, vannmiljø, renseanlegg, avløpsnett, overvann og flomtiltak, drift og vedlikehold og saneringsplaner.

Avløpsvirksomheten skal arbeide etter følgende målsettinger for å være med å bidra til de overordnede retningsmål og strategier i kommuneplanen.

- Vannmiljø – Kristiansand kommune skal arbeide for god tilgang til gode vannmiljøer.
- Sikker avløpshåndtering – Ingen abonnenter skal oppleve urimelig ulempe på grunn av problemer med avløpshåndteringen.
- Effektivitet og service – Alle abonnenter skal oppleve at de får god service og at Kristiansand kommune utnytter de økonomiske ressursene best mulig.
- Miljø og folkehelse – Kristiansand kommune skal fremme folkehelsen og ta vare på det ytre miljø i arbeidet med avløpshåndteringen.

For å oppnå målene som er satt, er det i kommunedelplanarbeidet arbeidet med strategier for viktige fremtidige retningsvalg innen fagområdet. Det er utarbeidet en oversikt over nødvendige tiltak for å oppnå målene. Tiltakene er delt i administrative tiltak, drifts- og vedlikeholdstiltak, plantiltak og investeringstiltak.

- De viktigste administrative tiltakene er kartlegging, registrering og oppfølging av private anlegg, tilkoblinger, næringslivskunder og eksisterende stikkledninger.
- Det er behov for en generell økning av innsatsen på drift og vedlikehold for at eksisterende avløpssystem skal kunne fungere så godt som mulig. Fremmedvann i ledningsnett bør reduseres for å unngå kapasitetsproblemer og redusere utslipp.

Bedre utslippspunkter og mer overvåkning av overløp kan bidra til bedret vannkvalitet i lokale vassdrag. Etter NVEs retningslinjer må det gjennomføres damkontroller.

- Plantiltak har til hensikt å forberede senere investeringstiltak eller drifts- og vedlikeholdstiltak. Utarbeidelse av saneringsplaner og oppbygging av ledningsnettmodeller gir et godt grunnlag for planlegging og prioritering av tiltak.
- Den største enkeltinvesteringen på avløpssektoren de kommende årene er utvidelse og oppgradering av Odderøya renseanlegg til sekundærrensing. Prosjektet er startet. Det er i tillegg behov for betydelig rehabilitering av transportnettet (ledninger og pumpestasjoner) for å unngå forringelse og økt forurensingstap. I enkelte områder er det, blant annet grunnet utbygging og/ eller klimaendringer, behov for økt kapasitet.

Tiltakene som er foreslått i kommunedelplanen vil medføre økte kostnader for avløpssektoren og dermed økte avløpsgebyrer for abonnentene.

Gebyrøkningen er beregnet til å bli på ca. 40 % innen 2017, gitt forutsetningene som er lagt til grunn og tiltakene som er foreslått i kommunedelplan avløp.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til Kommunedelplan avløp (kortversjon, hovedrapport og delrapporter for ulike tema) legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 11- 14.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Steinar Børresen
VA - sjef

Trykte vedlegg:

Kortversjon kommunedelplan avløp

Utrykte vedlegg:

Hovedrapport kommunedelplan avløp

Delrapportene:

- Målstyring
- Rammebetingelser
- Regionalt samarbeid
- Vannmiljø m/ vedlegg
- Renseanlegg
- Avløpsnettet m/ vedlegg
- Overvann og flomtiltak m/ vedlegg
- Drift og vedlikehold
- Saneringsplaner

Rapportene er lagt inn i saksbehandlingssystemet.

Bakgrunn for saken :

Gjeldende planverk innen avløpssektoren i kommunen er Kloakkplanen (1972, revidert 1978 og 1987), Saneringsplaner (1990 – 1995), tillatelse til utslipp fra kommunale avløpsanlegg på Flekkerøy (utslippstillatelse 1982) og utslippstillatelse Sørlandsparken overvann (1978 med senere revisjoner).

Avløp har historisk sett vært et sterkt teknisk preget fagområde. Den senere tiden har det blitt økt fokus på vannmiljø, noe som har ført til et bredere engasjement, også rundt avløpsspørsmål. EUs vannrammedirektiv har vært med å innvirke for dette. Direktivet stiller krav om helhetlig og felles forvaltning av vannområder uavhengig av administrative grenser.

Oppstart av planarbeidet ble vedtatt av byutviklingsstyret 28. februar 2008. Hovedplanen for avløp skulle utarbeides som en tematisk kommunedelplan med utgangspunkt i kommuneplanens visjoner og mål. Hovedplanen skulle sette opp status, ta en grundig gjennomgang av alle aktuelle problemstillinger innenfor sektoren og legge prinsipielle føringer for alle overordnede avløpsproblemstillinger i Kristiansand kommune. Forslag til kommunedelplan avløp er nå ferdig utarbeidet, klar til å legges ut for offentlig ettersyn.

Arbeid hittil :

- Kommunedelplan avløp - oppstart av planarbeid ble vedtatt av byutviklingsstyret 28. februar 2008. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Fædrelandsvennen og sendt ut ved informasjonsbrev til eksterne referanser.
- Planprogrammet for kommunedelplan avløp ble vedtatt i byutviklingsstyret 8.4.2010. Det kom inn noen innspill/ kommentarer under høring av forslaget til planprogram (planprogrammet basert på byutviklingsstyresak 41/08) som er ivaretatt her.
- Opprettelse av prosjektgruppe med prosjektleder fra VA-avdelingen. Det har vært noen utskiftninger av personer i gruppa underveis i arbeidet grunnet endrede arbeidsoppgaver og organisering.
- Engasjering av rådgiver (Asplan Viak AS) som bistår kommunen med utarbeidelse av planen og fungerer som sekretær for arbeidet.
- Opprettelse av administrativ styringsgruppe i Teknisk sektor. Styringsgruppa har fått alle rapporter til gjennomlesing etter hvert som disse har vært utarbeidet. Det har vært noen utskiftninger i styringsgruppa underveis i arbeidet grunnet endrede arbeidsoppgaver og organiseringer.
- Referansegrupper av fagpersoner som vil kunne bidra med faglig interessante innspill har ikke blitt formelt opprettet. Samarbeid mot andre enheter i kommunen er gjennomført i noen grad. Høringsinstanser og velforeninger som meldte tilbake om interesse ved oppstart av planen vil bli invitert til planlagt presentasjon i forbindelse med høring av planen.

Rapporter :

Planen består av en kortversjon, en hovedrapport og 9 delrapporter.

De ni delrapportene omhandler hvert sitt tema; målstyring, rammebetingelser, regionalt samarbeid, vannmiljø, renseanlegg, avløpsnett, overvann og flomtiltak, drift og vedlikehold og saneringsplaner.

Hovedpunktene i delrapportene er samlet i hovedrapporten. I tillegg oppsummeres det i hovedrapporten hvilke tiltak som foreslås gjennomført i løpet av planperioden.

Kortversjonen inneholder en oppsummering av hovedrapporten. Rapporten kan benyttes som informasjon til kommunens innbyggere.

Innhold i planen :

Vann- og avløpstjenestene må forholde seg til en rekke internasjonale og nasjonale lover og forskrifter. De viktigste av disse i forhold til avløpssektoren er; vannforvaltningsforskriften, forurensningsforskriften, internkontrollforskriften, avfallsforskriften og gjødselvarerforskriften (slam). I tillegg kommer en rekke kommunale rammebetingelser.

Forventede klimaendringer er et område som er viktig for avløpssektoren å ta hensyn til. Klimaendringene med mer nedbør og vind og økt temperatur og havnivå vil kunne medføre store utfordringer på avløpsnett i Kristiansand. Dette gjelder spesielt i områdene Kvadraturen og Lund hvor det er fellessystem (overvann og spillvann i samme ledning). Endret bruk av bygninger og fortetting av områder med økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur medfører også betydelige utfordringer for avløpssektoren.

I forbindelse med planarbeidet ble tidligere utførte vannprøver i kommunen systematisert og analysert. Gjennomgående øker innholdet av termotolerante koliforme bakterier (TKB) nedover i vassdragene med tettheten av befolkning. Kloakkutslipp fra overløp og utett ledningsnett er med stor sannsynlighet hovedkilden.

Vannkvaliteten i overflatelaget i kystvannet og fjordene i Vest-Agder er med få unntak av god kvalitet. Resipientundersøkelser ved utslippspunktene for kommunalt avløpsvann i Kristiansand viser ingen påvirkning av utslippene.

Avløpssystemet og avløpshåndteringen bør være slik at dagens variasjoner av TKB innhold i vannprøver fra badeplasser og bekker blir mindre, og at det generelle nivået på utslipp senkes. Man bør ikke være prisgitt nedbørsforholdene for å oppnå og/ eller opprettholde god badevannskvalitet på viktige badeplasser i kommunen.

Kommunen har to renseanlegg som behandler kommunens avløpsvann, Odderøya RA og Bredalsholmen RA. Det arbeides nå med å oppgradere Odderøya for å tilfredsstille sekundærrensekravet (planlagt ferdigstilling 2016). Bredalsholmen er besluttet lagt ned og avløpsvannet overført til Odderøya når Odderøya er ferdig oppgradert.

Avløpsnett i Kvadraturen og deler av Lund er fellessystem (overvann og spillvann i samme ledning). Fellessystemet utgjør ca. 10 % av det totale ledningsnett. Det meste av kommunen for øvrig er separatsystem (overvann og spillvann i hver sin ledning).

Fellessystemet tilføres mye overvann, systemet er derfor utstyrt med overløp («nødventiler») som regulerer den videreførte vannmengden til renseanlegg. Det som ikke føres videre ut til renseanlegget, slippes til nærmeste resipient. I tillegg til nedbørsavhengig overløpsdrift kan det oppstå overløpsdrift grunnet fortetting og tilstopping i ledninger og overløp.

Også separatsystemene i Kristiansand er utstyrt med regnvannsoverløp, noe som tyder på at også dette ledningsnett tilføres store mengder fremmedvann. Fremmedvann kan defineres som alt vann som tilføres avløpsnett som ikke er sanitært eller industrielt avløpsvann.

Det er satt opp et forurensningsregnskap basert på 2005 tall som viser at den totale summen av utslipp fra Kristiansand var på ca. 33 % av forurensningsproduksjonen i kommunen. Ca. 25 % av forurensningsproduksjonen var tap fra transportsystemet. Tap fra transportsystemet kan

skje via overløp, utett ledningsnett, tiltetninger, feilkoblinger, svikt i pumpesystemet etc. Dette viser at det absolutt største potensialet for å redusere forurensingsutslippene i kommunen har man ved å redusere utslippene fra transportsystemet.

Ledningsnett rehabiliteres av ulike årsaker, for eksempler grunnet materialforringelse, innlekk/ utlekk, kapasitetsmangel, samordning mot andre aktører etc. En analyse av rehabiliteringsbehov grunnet materialforringelse utført i forbindelse med planarbeidet viser en jevn økning i investeringsbehovet fremover.

Avløpsvirksomheten skal arbeide etter følgende målsettinger for å være med å bidra til de overordnede retningsmål og strategier i kommuneplanen.

- Vannmiljø
 - Kristiansand kommune skal arbeide for god tilgang til gode vannmiljøer.
- Sikker avløpshåndtering
 - Ingen abonnenter skal oppleve urimelig ulempe på grunn av problemer med avløpshåndteringen.
- Effektivitet og service
 - Alle abonnenter skal oppleve at de får god service og at Kristiansand kommune utnytter de økonomiske ressursene best mulig.
- Miljø og folkehelse
 - Kristiansand kommune skal fremme folkehelsen og ta vare på det ytre miljø i arbeidet med avløpshåndteringen.

For å oppnå målene som er satt, er det i kommunedelplanarbeidet arbeidet med strategier for viktige fremtidige retningsvalg innen fagområdet.

- Strategi vedrørende omlegging fra fellessystem til separatsystem.
- Strategi vedrørende kortslutning av slamavskillere.
- Strategi vedrørende oppfylning av sekundærrensekravet.
- Strategi for å møte klimaendringene.
- Strategi vedrørende opprydding i avløp fra spredt bebyggelse/ fritidsbebyggelse.
- Strategi vedrørende bedring av tilstand på avløpssystemet – saneringsplanlegging.

Det er utarbeidet en oversikt over nødvendige tiltak for å oppnå målene. Tiltakene er delt i administrative tiltak, drifts- og vedlikeholdstiltak, plantiltak og investeringstiltak.

- De viktigste administrative tiltakene er kartlegging, registrering og oppfølging av private anlegg, tilkoblinger, næringslivskunder og eksisterende stikkledninger. Kostnadene er oppgitt i 1000 kroner.
- Det er behov for en generell økning av innsatsen på drift og vedlikehold for at eksisterende avløpssystem skal kunne fungere så godt som mulig. Fremmedvann i ledningsnettet bør reduseres for å unngå kapasitetsproblemer og redusere utslipp. Bedre utslippspunkter og mer overvåkning av overløp kan bidra til bedret vannkvalitet i lokale vassdrag. Etter NVEs retningslinjer må det gjennomføres damkontroller. Kostnadene er oppgitt i 1000 kroner.
- Plantiltak har til hensikt å forberede senere investeringstiltak eller drifts- og vedlikeholdstiltak. Utarbeidelse av saneringsplaner og oppbygging av ledningsnettmodeller gir et godt grunnlag for planlegging og prioritering av tiltak. Kostnadene er oppgitt i 1000 kroner.
- Den største enkeltinvesteringen på avløpssektoren de kommende årene er utvidelse og oppgradering av Odderøya renseanlegg til sekundærrensing. Prosjektet er startet. Det er i tillegg behov for betydelig rehabilitering av transportnettet (ledninger og pumpestasjoner) for å unngå forringelse og økt forurensningstap. I enkelte områder er det, blant annet grunnet utbygging og/ eller klimaendringer, behov for økt kapasitet. Kostnadene er oppgitt i millioner kroner.

Administrative tiltak og drifts og vedlikeholdstiltak. Kostnader oppgitt i 1000 kroner.

Nr	Tiltak/beskrivelse	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
A 1	Kartlegging av avløpsforholdene i fritidsbebyggelse og spredt bebyggelse.	200	200	200							
A 2	Økt samarbeid innen teknisk sektor	50									
A 3	Avklare grensegangen mellom Servicebutikken/ Kundesenteret og VA-avdelingen	50									
A 4	Registreringer av tilkoblinger	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A 5	Rutine for feilkoblingskontroll	50									
A 6	Utarbeidelse av lokal forskrift for påslipp fra industri/ virksomheter til kommunalt avløpsnett.		100	100							
A 7	Register over næringslivskunder		50	50							
A 8	Brukerundersøkelser		100		100		100		100		100
A 9	Arealplanlegging, byggesaksbehandling og overvannshåndtering/ flom			20							
A 10	Utarbeidelse av påslippsavtaler/ enkeltvedtak				100	20	20	20	20	20	20
A 11	Lokal overvannsdiskonering				20						
A 12	Registrering av eksisterende stikkledninger				200	200	200	200			
A 13	Utkobling av slamavskillere på fellessystemet									50	50
A 14	Gemini VA- vurdering av ledningsfunksjon	50	50								
D 1	Miljøovervåkning for bekker	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
D 2	Reduksjon av nedbørsavhengig fremmedvann separatsystemet	100	300	300	300						
D 3	Reduksjon av fremmedvann på grunn av jevn innlekking	100	300	300	300						
D 4	Drifts- og vedlikeholdsrutiner	100	200	200	100	50	50	50	50	50	50
D 5	Forlenge utslippsledninger fra overløp (vurderinger)		50								
D 6	Feilkoblinger		200	200	200	200	200	200	200	200	200
D 7	Videreutvikling og utbygging av driftskontrollanlegget	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
D 8	Damkontroll (NVE retningslinjer)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
D 9	Generell økning av innsatsen på drift og vedlikehold	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
D 10	Overvåkning av overløp	200	200	200	200	100	100	100	100	100	100
D11	Reduksjon av lukt	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	SUM:	3200	4050	3870	3820	2870	2970	2870	2770	2720	2820

Plantiltak. Kostnader oppgitt i 1000 kroner.

Nr	Tiltak/beskrivelse	Sum	Tidsrom
P 1	Saneringsplan Kvadraturen	400	2012
P 2	Risiko- og sårbarhetsanalyser, beredskapsplaner, flomberedskapsplan	300	2012-2013
P 3	Grunnlagsdata for saneringsplanlegging	400	2012-2015
P 4	Nettmodellering Lund del 2 – Nedenfor Lundsbrua	500	2012-2013
P 5	Utarbeiding av flomkart	300	2013-2014
P 6	Modellering av overvannsnett	2400	2014-2019
P 7	Nettmodellering Grim- Slaktehuset	1000	2014-2015
P 8	Reduksjon av utslipp fra fellessystemet på Lund. Del 1 – ovenfor Lundsbrua	200	2014
P 9	Saneringsplanlegging	400 årlig	Oppstart 2013
P 10	Innsamling og strukturering av driftsdata	600	2014-2015
P 11	Reduksjon av utslipp fra fellessystemet på Lund. Del 2 – nedenfor Lundsbrua	400	2014-2015
P 12	Revisjon av beredskapsplan for dammer	200	2015
P 13	Reduksjon av utslipp fra avløpssystemet på Grim	400	2016-2017
P 14	Konsekvenser av klimaendringer	300	2015
P 15	Nettmodellering øst for Topdalsfjorden	1000	2012-2013
P 16	Systemvurdering øst for Topdalsfjorden	400	2014-2015

Investerings tiltak. Kostnader oppgitt i millioner kroner.

Nr	Tiltak/beskrivelse	Sum	Tidsrom
I 1	Sekundærrensing	260	2012-2015
I 2	Kapasitetsforbedring på eksisterende overvannsnett	9	*) – Løpende
I 3	Etablering av flomveger	7,5	*) – Løpende
I 4	Rehabilitering av transportsystemet på grunn av forringelse	172	*) – Løpende
I 5	Rehabilitering av transportsystemet generelt	155	*) – Løpende
I 6	Rehabilitering pumpestasjoner	53	*) – Løpende
I 7	Tilknytning av spredt avløp til kommunalt avløpsnett	15	*) – Løpende
I 8	Reduksjon av utslipp fra Kvadraturen	21	2013-2015
I 9	Reduksjon av utslipp på Lund	20	2016-2019
I 10	Tilknytning av direkteutslipp Søm	1,5	2017
I 11	Systemvurdering nedre del av Kvadraturen	9	2013-2015
I 12	Oppdimensjonering av avløpssystemet øst for Topdalsfjorden	6	Oppstart 2015
	Div tiltak innen flomsikring	12	2012

*) Oppgitt beløp er samlet behov for perioden 2012 – 2020. Behov vil fortsette utover planperioden.

Merknader/ uttalelser :

Innspill/ kommentarer som kom inn i forbindelse med høring av forslag til planprogram er omtalt i kommunedelplan avløp – vedtak av planprogram behandlet i byutviklingsstyret 8.4.2010.

Konsekvensutredning :

Ved oppstart av planarbeidet ble behov for konsekvensutredning etter plan og bygningsloven vurdert. Det er ikke funnet behov for en slik konsekvensutredning.

Begrunnelsen var at kommunedelplanen i seg selv er en form for konsekvensutredning.

Konsekvensene av å utarbeide en kommunedelplan for avløp er at kommunen blir bevisstgjort på hvilke utfordringer en har i denne sektoren, og at en trekker opp de overordnede linjene.

Kommunedelplanen ble funnet ikke å skulle legge føringer som etter plan og bygningsloven krevde en konsekvensutredning som endring av nedbørsfelt, oppdemming av vann etc.

Økonomiske konsekvenser for kommunen :

Vann og avløpstjenestene finansieres ved avgifter etter "Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter" og forurensingsforskriften kapittel 16 Kommunale vann- og avløpsgebyrer. Gebyrene for brukene baseres på dekning av selvkost.

Tiltakene som er foreslått i denne kommunedelplanen vil nødvendigvis medføre økte kostnader for avløpssektoren og dermed økte avløpsgebyrer for abonnentene.

Gebyrøkningen er beregnet til å bli på ca. 40 % innen 2017, gitt forutsetningene som er lagt til grunn og tiltakene som er foreslått i kommunedelplan avløp.

Konklusjon og anbefaling :

Arbeidet med kommunedelplan avløp har bidratt til å sette opp status for avløpssektoren i Kristiansand. Det er gjennomført en grundig gjennomgang av alle problemstillinger innenfor sektoren. Det er foreslått prinsipielle føringer for overordnede avløpsproblemstillinger i kommunen. Kommunedelplanen vil være et viktig styringsverktøy for sektoren i årene som kommer.

Arbeidet med kommunedelplan avløp har tatt flere år, enkelte beregninger og tall er fra den perioden vurderingen/ beregningen ble utført. Det er valgt ikke å oppdatere alle disse tallene senere i arbeidet, da dette for enkelte beregninger/ vurderinger er svært tidkrevende.

Kommunedelplan for avløp følger planperioden for kommuneplanen og skal være i samsvar med de målsetninger og strategier som er vedtatt i kommuneplanen.

En revisjon av kommuneplanen vil derfor medføre behov for revisjon av kommunedelplan avløp.

Sak 226/12: Galgebergveien 7. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

5. 3D modell 1
6. 3D modell 2
8. Merknader fra naboer
7. Sol-og skyggeanalyse
4. Planbeskrivelse med vedlegg
3. Bestemmelser, sist rev 291012
2. Plankart kjeller, sist rev 291012
1. Plankart bakkeplan, sist rev 291012



Dato: 31.10.212
Saksnr.: 201107042-34
Arkivkode E: L12
Saksbehandler: Isabel Lenzion

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
29.11.2012
12.12.2012

Galgebergveien 7. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Tiltaket befinner seg på Galgebergtangen i den sydvestlige delen av Lund.

Planforslag for Galgebergveien 7 legger til rette for oppføring av inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2 etasjer. Under planlagt bebyggelse skal det anlegges parkeringskjeller med 11 plasser. I denne forbindelse vil også veien ved planlagt boligtiltak bli noe utvidet og få oppgradert standard. Syd i planområdet legges det til rette for etablering av lekeplass.

Det anses som positivt for planforslaget at 5 av 6 boenheter skal vær tilgjengelig for alle, slik at alle hovedfunksjoner ligger på et nivå.

Problemstillinger i planprosessen har berodd på blant annet tilgrensende fjellparti og behov for geologiske undersøkelser og eventuelle tiltak. Videre har antall lekeplasser i området og deres kvaliteter vært et tema i planprosessen.

Det er eksisterende bebyggelse på alle kanter av planområdet. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder: villabebyggelse (i tre eller mur) og eldre trebebyggelse overflyttet fra kvadraturen («Den Gamble By») fra 50 og 60 tallet; og nyere, mer bymessig bebyggelse vest fra planområdet (langs Galgebergveien og Gabriel Scotts vei). Karakteristisk for arkitekturen i området er saltaks-hus i to etasjer og loft med garasjer mellom eiendommene; og bygget i kjede. Nord fra planområdet er det oppført en ny leilighetsblokk.

I det siste Byutviklingsstyremøtet (sak nr.54/12) ble det vedtatt at:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Galgebergveien 7 sist datert 12.01.12, med bestemmelser sist datert 16.02.12, ut til offentlig ettersyn. (Enst)
2. I høringsrunden ber man spesielt om synspunkter knyttet til volum og hvordan arkitekturen er tilpasset opprinnelig bebyggelse på Galgeberg. (Enst).

I høringsrunden (30.3.12 - 11.5.12) kom det inn flere merknader som omfatter uttalelser vedr. arkitektur, bygningsvolumer og utnyttelse. Det vedlegges alle merknader fra naboer for at Byutviklingsstyret kan vurdere synspunkter knyttet til arkitekturen og volumet.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til bygningsvolumen og antall boenheter ift kvalitet og kvantitet av uteoppholdsarealer og lekeplass. Med bakgrunn i dette anbefaler administrasjonen at antall boenheter reduseres fra 6 til 4. De fleste omkringliggende eiendommene viser en tetthet på 4 boenheter per daa.

Plan- og bygningsetaten anbefaler befaringsplan for planområdet.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Galgebergveien 7 sist datert 29.10.2012, med bestemmelser sist datert 29.10.2012 med følgende endringer: -
Bygningsmassen skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra eiendommens grensen 157/255
Antall boenheter reduseres fra 6 til 4
Lekeplass utvides fra 102m² til 250m²
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart bakkeplan, sist rev. 29.10.12
2. Plankart kjeller, sist rev. 29.10.12
3. Bestemmelser, sist rev. 29.10.12
4. Planbeskrivelse (sist datert 12.01.12) med vedlegg
5. 3D modeller
6. Sol- og skyggeanalyse
7. Merknader fra naboer



Ortofoto. Planområdet er markert med hvit linje.

BAKGRUNN FOR SAKEN

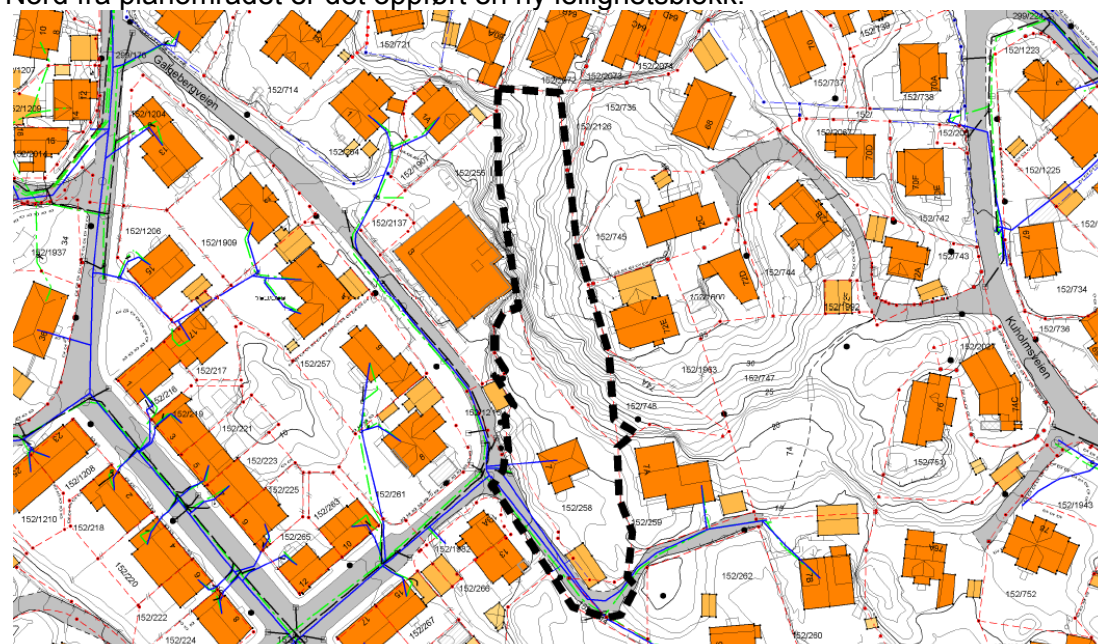
Arkitektkontoret Dolva AS ved sivilarkitekt Ole Johan Dolva og sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer planforslaget på vegne av Galgebergveien 7 AS. Formålet er å legge til rette for oppføring av seks boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg på Galgebergtangen i den sydvestlige delen av Lund. Det omfatter eiendommen Galgebergveien 7, del av tilgrensende vegggrunn samt deler av eiendommene Galgebergveien 3.

Det er en eldre villa i planområdet i dag. Det er eksisterende bebyggelse på alle kanter av planområdet. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder: med villabebyggelse (i tre eller mur) og eldre trebebyggelse overflyttet fra kvadraturen («Den Gamble By») fra 50 og 60 taller; og med nyere, mer bymessig bebyggelse vest fra planområdet (langs Galgebergveien og Gabriel Scotts vei). Karakteristisk for arkitekturen i området er saltaks-hus i to etasjer og loft med garasjer mellom eiendommene; og bygget i kjede.

Nord fra planområdet er det oppført en ny leilighetsblokk.



Situasjonskart. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

Planens innhold

Planen inneholder formålene bolig, friområde lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, hensynssoner (ras- og skredfare, friskt); og uteoppholdsareal. I felt BK 1 legges det til rette for inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2 etasjer. Det skal bygges en parkeringskjeller med til sammen 11 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Den delen av underetasjen som skal sprenges ut til parkering vil ha yttervegger mot Galgebergveien oppført i murt naturstein.

Syd for boligene skal det anlegges offentlig tilgjengelig lekeplass. Det settes av min. 70 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Planlagt bebyggelse vil få gode solforhold med sol fra rundt kl 12.00 til den går ned. Innen formålet vegareal vil Galgebergveien bli noe utbedret og utvidet og det legges til rette for innkjøring til garasjeanlegg. Nord i planområdet reguleres et fjellparti som privat område tilhørende boligblokken i Galgebergveien 3. Her er det også lagt inn soner for ras- og skredfare.



Forslagsstillers illustrasjon av planlagt bebyggelse med nabobebyggelse tegnet inn.

PLANPROSESSEN

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens bestemmelser sier blant annet:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangs plan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for. Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven skal i størst mulig grad tilpasse seg landskapet og eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomten. Større byggverk eller anlegg med særskilt betydning for fellesskapet eller med fremtredende plassering, kan bryte med eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Nye uterom skal formes slik at de forsterker og utvikler eksisterende struktur. Utformingen av vinduer, dører og kledningsmateriale bør søke å nytolke og videreutvikle snarere enn å kopiere lokale bygningstyper og -tradisjoner.

Reguleringsforslaget ansees for å være i tråd med arealbruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft: Ingen særskilt betydning.

Byen det er godt å leve i: Boligformål i felt BK1 vil ligge solrikt og nær friområder av høy kvalitet. Det vil ligge til rette for å kunne oppnå god bo- og livskvalitet.

Klimabyen: Sentrumsnære boliger reduserer transportbehovet og kan føre til redusert avhengighet av bil.

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Lund er opphevet i forbindelse med vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsstatus

Bygeområdet i forslag til reguleringsplan er i dag uregulert. Vegarealet er i en liten flik av planområdet omfattet av reguleringsplan nr. 203. Vegformål i denne planen videreføres i forslag til ny plan. Felt AU er omfattet av reguleringsplan nr. 857 for Galgebergveien 3 hvor det har formål friområde. I forslag til ny plan legges det inn under formål bebyggelse og anlegg.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.3.12 - 11.5.12. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 24.4.12

- Plandokumentet operer med flere ulike formål på utearealene. Det er viktig å presisere hvilke av disse er private og hvilke er offentlige. Videre anbefaler Fylkesmannen å krysslese bestemmelsene og plankartet slik at det er entydig hvilke bestemmelser som hører til hvilke «grønne» formåler.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Reguleringskartet og – bestemmelsene ble revidert iht. overnevnte.

Agder Energi Nett AS, brev datert 27.4.2012

- I området som inngår i planen har Agder Energi en bestående nettstasjon med et tilhørende høy- og lavspentnett. Agder Energi viser på at nettstasjonen på 152/1215 eies av Agder Energi og at det må ikke foretas byggearbeider som medfører at bruk av anlegg eller rettigheter på denne eiendommen blir redusert. En evt. omlegging eller flytting av Agder Energis anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Sameiet Galgebergveien 3, brev datert 10.4.12 og 9.5.12

Brev datert 10.4.12

- Ønsker å få presisert, hvorfor det allerede regulerte arealet «Friområde – Landskapselement i privat eie» (fra planid. 857 Galgebergveien 3, GNR. 152, BNR. 255) skal reguleres på nytt i reguleringsplan for Galgebergveien 7.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Området som er tatt inn i reguleringsplanen er del av eiendommen 152/255 og er i privat eie. I gjeldende reguleringsplan for Galgebergveien 3 er det gitt formål «Friområde – Landskapselement». Ved oppstart av arbeid med pågående reguleringsplan anføres det fra parkvesenet i oppstartsmøte:

«I reguleringsplanen på naboeiendom ble det avsatt et område til "Friområde-landskapselement". Ifølge pbl 1985 skal friområde være offentlig eid og dermed er det offentlige ansvarlig for vedlikehold m.m. Imidlertid var det ikke intensjonen at det offentlige skal ha ansvar for dette område da planen ble utarbeidet. Bruk av reguleringsformål friområde må derfor anses som en feil. Det anses som ønskelig at denne feilen rettes i forbindelse med regulerings-planarbeid for eiendommen Galgebergveien 7. Derfor bør planområde omfatte dette arealet og reguleres til fellesareal eller privat.»

I Plan- og bygningsloven 2008 videreføres formål «friområde» som offentlig areal. Det skal samtidig angis eieform ved utarbeiding av reguleringsplan. Området som del av eiendommen 152/25 er tatt med i detaljregulering for Galgebergveien 7 for å rette opp o gjeldende forhold og er tenkt gitt formål «bebyggelse og anlegg – annet uteopphold» med privat eieform.

Brev datert 9.5.12

- Sprengning og sikring av fjellet på Galgebergveien 3: Sameiet Galgebergveien 3 er bekymret for mulige skader i fjellet (St. Hansheia). Utbygger må planlegge ut sikring på egen eiendom, og Sameiet Galgebergveien 3 vil ikke akseptere sprengningsskader og oppriving av fjelloverflaten på egen side.
- Utbygger overholder ikke 4-metersgrensen mot Galgebergveien 3: Det vises til kart hvor SMS Arkitekter AS har tegnet inn 4 meters grensen (se vedlegg). Kristiansand kommune har tidligere, i sak 48/05, presisert nødvendigheten av å opprettholde 4-metersgrensen i forbindelse med utbygging av Galgebergveien 3. Da presenterte kommunen grensen som ufravikelig. Derav vil Sameiet i Galgebergveien 3 ikke akseptere å fravike PBL § 70.
- Galgebergveien 3 har 4 etasjer og ikke 5 som beskrevet i planbeskrivelsen.
- Den totale arealbruken i planbeskrivelsen er ikke korrekt: Reguleringsplanen for Galgebergveien 3 (saknr. 462/03) som viser det tilstøtende grøntareal som friareal, er del av eiendommen 152/255 (Galgebergveien 3). Det kan ikke være korrekt at man skal kunne bruke det samme arealet to ganger.
- Tomtearealet gir ikke mer rom enn for 4 boenheter.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Iht. sprengning og sikring av fjellet på Galgebergveien 3 er det sikret i bestemmelsene (4.2) at: «Sikringsgjerdet skal i utgangspunktet være ca. 1,2 meter høyt og plasseres ca. 2m fra nabogrense og vinkellrett på fjelloverflaten.»
- 4-metersgrense mot Galgebergveien 3: i vedtaket anbefales det at prosjektet ikke plasseres nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensen 157/255.
- I planbeskrivelsen er det kun nevnt at hele planområdet omfatter også arealet (AU - annet uteoppholdsareal) men i bestemmelsene til planen er det sikret at dette området er i privat eie til Galgebergveien 3: «Område AU er regulert som annet uteoppholdsareal som skal være felles for beboere i Galgebergveien 3, eiendom 152/255.»

Lillian og Andreas Aase, brev datert 8.5.12

- Volum og arkitektur: nye bygninger passer ikke inn i eksisterende bebyggelse; det planlagte leilighetskompleks virker skjemmende i omgivelsen. Utbyggeren fikk beskjed om at nye bygninger skal ikke være høyere enn den eksisterende bygningen på Galgebergveien 7. Aase påpeker at leilighetsbygget i Galgebergveien 3 er et fremmedelement på Galgebergtangenen. Nye leiligheter vil kunne gi ubehagelige innsyn i privatlivet til naboene. I tillegg er Aase bekymret for at nye bygninger vil påvirke sol- og lysforholdene negativt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Iht. den vedlagte sol -og skygge analysen blir eiendommen til Lillian og Andreas Aase delvis negativt berørt (se vedlagt sol -og skyggeanalyse).

Eilif Hansen, Elina og Eevi Fager, brev datert 10.5.12

- Oppfordrer at bygningsmassen trekkes ca. 9-10 meter tilbake til det som nå er skissert, pga.:
Friområdet/lekeplassen fremstår som liten og privatisert
Bygningsmassen som nå er skissert er enorm (fasadelengde på 47 m)
Ubehagelig tett innsyn i naboens hage

Dårligere solforhold (særlig morgensol)

- I tillegg ble det vist på dårlige vegforhold (smal veg/fortau ift. trafikkmengden og antall boenheter). Farger mener at lengden på fasaden er altfor langt.
- Farger ønsker at utbygger illustrerer byggets lengde, volum og størrelse for beboere og i at det blir gjennomført befaringsavviklingsstyret.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning og det vises til vedlagte 3D modeller.

Lars Christian Østeby med naboer, brev datert 11.5.12

- «Med over 80 boenheter skal veien iht. Veinormal for Kristiansand Kommune være 10 m bred og fortauet være min. 2,5 m bredt. Veien opp fra Galgeberg dvs. Prestvikveien er nå under 6 m bred og fortauet er første halvdel av bakken ca. 1,2 m. All videreutvikling av Galgeberg bør opphøre inntil veien og fortauet utbedres til kommunens vedtatte normal. [...] Under saksprosessen til Galgebergveien 3 ble utbyggeren pålagt å opparbeide fortau fra krysset ved Galgebergveien 8 og opp til bakketoppen ved Galgebergveien 4. Fortau videre ned mot Prestvikveien skulle senere opparbeides av kommunen. Dette er ennå ikke påbegynt. [...] Byggets lengde, volum og størrelse fremstår i planbeskrivelsen som enorm: 8-10 ganger større enn det eksisterende bygget på tomten.»

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Nila og Lars Erik Larsson, brev datert 11.05.12

- Volum og bygningsmasse: forslaget bryter dramatisk med det bygghistoriske og arkitektoniske bomiljø på Galgeberg. Fasaden av bygningsmassen vil være i overkant av 40 m, noe som vil fremstå svært dominerende i området. Det tiltenkte planområdet synes å ligge innenfor «A. Villabebyggelse» i gjeldende reguleringsplan, hvor det iht. vedtektene fremgår at bebyggelsen skal være villamessig. Opprinnelig bebyggelse på Galgeberg har gjennomgående saltak, noe bebyggelsen i planforslaget er i fullstendig motstrid til. «Primært oppfordres Byutviklingsstyret til å ikke å godta utbygging av Galgebergveien 7. I den grad noe utbygging godkjennes til erstatning av eksisterende bebyggelse på eiendommen, må tiltaket vesentlig reduseres i volum samt at det må stilles krav om at bebyggelsen i langt større grad må være i tråd med den opprinnelige bebyggelse på Galgeberg.»
- Trafikk: Bygging av 6 boenheter vil ha sterk negativ effekt på trafikken i området, herunder medføre betydelig økt trafikkbelastning i Prestvikveien og Galgebergveien.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Inger Lise og Erik Thoresen, brev datert 11.5.12

- Thoresen peker på at særlig den nedre delen av Prestvikbakken er altfor smal ift. veinormal for Kristiansand Kommune. Videre er krysset Galgebergveien/Prestvikveien uoversiktlig og må utbredes. Thoresen mener også at bygningen skal reduseres med 2 boenheter for å få en bedre tilpasning til omgivelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Brit Herborg Bergby, brev datert 14.5.12

- Uttalelsen fra Bergby omfatter hovedsakelig arkitekturen, volumet, vegproblematikken og sprengningsarbeidene. Bergby mener at prosjektet vil ødelegge miljøet på Galgeberg «Den gamle by» og at det aktuelle prosjektet med 6 boenheter blir erstattet av 2 boenheter. Hun påpeker at en ny reguleringsplan for hele Galgeberg kunne være en god måte at også beboerne kunne uttale seg og få bestemmelser som er forutsigbare og helhetlige.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til etterretning.

Samarbeidsgruppa for bydelen sentrum

Planforslaget ble flere ganger diskutert i samarbeidsgruppa for bydelen sentrum og den siste gagen 10.10.2012 og i geo-gruppa sentrum 15.10.2012.

Problemstillinger i diskusjonene har berodd på hovedsakelig bygningsvolumen (antall boenheter), kvalitet av uteoppholdsarealer og lekeplass, samt vegsituasjonen på Galgeberg. Fortau mellom Galgebergveien og Kuholmsveien er som det påpekes smalere enn hva veinormalen angir, det er for smalt til at det brøytes, dette medfører at gående må bruke veibanen deler av vinteren.

Murer/bygg nær vei gjør det svært kostbart og utvide fortau, med et så lite planområde vil planen ikke være gjennomførbar dersom det stilles rekkefølgekrav til utbedring av fortauet. Dette kunne lettere ha latt seg gjennomføre dersom en hadde stilt krav til at Galgeberg området ble regulert under et.

Lekeplassen som er innregulert har en størrelse på 102m². Parkvesenet anbefaler å utvide lekeplassen til 250m² som er minstekravet i den gjeldende kommuneplanen 2011-2022.

Ut i fra ønske om å redusere trafikkmengde, større lekeplass anbefaler samarbeidsgruppa sentrum at antall boenheter og utbyggingsvolum reduseres.

Konklusjonen i plan og bygningsetaten er å redusere planforslaget fra 6 til 4 boenheter.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrepet er å legge til rette for oppføring av inntil 6 boenheter i kjedet bebyggelse/leilighetsbygg med 3 og 2 etasjer. Under planlagt bebyggelse skal det etableres parkeringskjeller med 11 parkeringsplasser. I denne forbindelse vil også veien ved planlagt boligtiltak bli noe utvidet og få oppgradert standard. Syd for boligene skal det anlegges offentlig tilgjengelig lekeplass. Dette er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene sammen med bidrag til oppgradering av kvartalslekeplass ytterst på Galgebergtangen ved Blomsbukta. Med i planområdet er også et større fjellparti tilhørende nabotomta Galgebergveien 3. Dette fjellpartiet blir delvis regulert til faresoner i henhold til geologisk undersøkelse.

Det ansees som positivt for planforslaget at det legges til rette for en ny lekeplass, samt oppgradering av eksisterende kvartalslek. Disse tiltakene vil være positive for barn i området som får flere og bedre arealer å leke på.

Videre ansees det som positivt for planforslaget at 5 av 6 boenheter skal vær tilgjengelig for alle, slik at alle hovedfunksjoner ligger på et nivå.

Problemstillinger i planprosessen har berodd på blant annet tilgrensende fjellparti og behov for geologiske undersøkelser og eventuelle tiltak. Videre har antall lekeplasser i området og deres kvaliteter vært et tema i planprosessen.

I det siste Byutviklingsstyremøtet (sak nr.54/12) ble det vedtatt at:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Galgebergveien 7 sist datert 12.01.12, med bestemmelser sist datert 16.02.12, ut til offentlig ettersyn. (Enst)
2. I høringsrunden ber man spesielt om synspunkter knyttet til volum og hvordan arkitekturen er tilpasset opprinnelig bebyggelse på Galgeberg. (Enst).

I høringsrunden (30.3.12 - 11.5.12) kom det inn flere merknader som omfatter uttalelser vedr. arkitektur, bygningsvolumer og utnyttelse. Det vedlegges alle merknader fra naboer for at Byutviklingsstyret kan vurdere synspunkter knyttet til arkitekturen og volumen.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til bygningsvolumen og antall boenheter ift kvalitet og kvantitet av uteoppholdsarealer og lekeplass. De fleste omkringliggende eiendommene viser en tetthet på 4 boenheter per daa.

Biologisk mangfold

Alle plansaker skal bli vurdert ift. naturmangfoldloven § 6, § 7, prinsippene i § 8 til 12. Jf. Naturbase, biologisk mangfold, er det ikke noen registrering i omsøkte område. Tiltaket vurderes å ikke innebære risiko for skade på registreringen eller naturmangfoldet. Tiltaket berører ingen kjente naturtyper eller arter som vurderes å kunne påvirkes negativt.

Kulturminner

I kulturminnevernplanen er det ikke markert kulturlandskap eller bevaringsverdige bygg innenfor planområdet. I kulturminnevernregistreringen for Lund er det ikke markert bygg innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Det skal anlegges sandlekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen er plassert syd i planområdet hvor det er lite trafikk. Nærmeste kvartalslekeplasser er ved Kuholmsveien 80 og ved Gabriel Scotts vei 34. Avstandene til disse er henholdsvis 170 m og 240 m målt i luftlinje. Opparbeiding av sandlekeplassen og utbedring av kvartalslekeplass i Gabriel Scotts vei er lagt som rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen.

Skolevei for barn på Galgebergtangen vil være Prestvikveien. Det kan også tenkes at skolebarn vil bruke snarveien gjennom Kuholmsveien 74 hvor det er sti og en eldre trapp. Fortau i øverste del av Prestvikveien og i krysset ved Kuholmsveien skal utbedres i forbindelse med andre reguleringsplaner i området. Utbedring av fortau ligger som rekkefølgebestemmelse i planen.

Universell utforming

5 av 6 boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Videre skal 2 parkeringsplasser settes av til HC-plasser med en bredde på minst 4,5 meter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS analyse er utført av regulant og følger saken som trykt vedlegg. I analysen er det satt merknad ved 3 emner hvor de to viktigste omhandler naturgitte forhold. Regulant har videre utført en ingeniørgeologisk rapport som viser 2 områder som kan være utsatt for snø/isras. Disse er tegnet inn på plankartet som faresoner og tiltak er angitt i bestemmelsene. Forhold som angår mulig radon i grunnen er tilstrekkelig sikret i TEK 10.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Forslag til reguleringsplan medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Grønnstruktur

Planområdet er i grønnstrukturutredningen angitt som område under utbygging.

Transport

Planforslaget legger til rette for utbedring av Galgebergveien ved planlagt bebyggelse. Veien vil bli noe bredere ved at eksisterende garasje fjernes samt at det etableres tilstrekkelig sikt ved utkjøring fra parkeringsanlegg under planlagt bebyggelse. Her legges det til rette for inntil 11 parkeringsplasser. Videre skal fortau i øverste del av Prestvikveien og i krysset ved Kuholmsveien utbedres. Dette er omtalt tidligere i saksfremstillingen.



Utklipp viser ortofoto med situasjonskart over og bilde av veistykke ved Galgebergveien 13A (Skiermdump Google Streetview).

Annet rekkefølgekrav som ligger i planbestemmelsene er opparbeidelse av regulert sideareal til vei forbi Galgebergveien 13A. Dette ligger utenfor planområdet og tilhører reguleringsplan for Galgebergveien 3. I forbindelse med gjennomføring av denne planen ble utvidelse av veien på dette strekket ikke utført. Veiutvidelsen er ifølge ingeniørvesenet nødvendig med tanke på veiens kapasitet når det legges til rette for nye boenheter. For beboere i Galgebergveien 13A vil tiltaket medføre en større endring. Hagen her ligger fra ca 1 – 1,7 meter inne på kommunal grunn og vil måtte trekkes tilbake tilsvarende for å gjennomføre veiutvidelsen. Plan- og bygningsetaten forventer merknader på dette punktet ved utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehage er Barnas rom avd Lund om lag 240 m fra planområdet. Nærmeste barneskole er Wilds minde skole om lag 600 m fra planområdet. Nærmeste ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1200 m fra planområdet. Alle oppgitte avstander er i luftlinje.

Støy

Boliger innenfor planområdet er ikke markert på kommuneplanens vedlegg 4L som omhandler støy. Det er ikke grunn til å tro at det vil være nødvendig med tiltak utover det som fremgår av teknisk forskrift i forhold til støy.

Forurensning

Det er ikke registrert forurensning innenfor planområdet

Energi

Tiltak i felt BK1 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg innenfor dette området skal knyttes til og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

Utbyggingspolitikk

Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

Foreslått bebyggelse vil gi gode boforhold i et område med muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Planforslaget følger opp kommuneplanens intensjoner om fortetting i sentrale strøk.

Det er en eldre villa i planområdet i dag. Det er eksisterende bebyggelse på alle kanter av planområdet. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder: med villabebyggelse (i tre eller mur) og eldre trebebyggelse overflyttet fra kvadraturen («Den Gamble By») fra 50 og 60 tallet; og med nyere, mer bymessig bebyggelse vest fra planområdet (langs Galgebergveien og Gabriel Scotts vei). Karakteristisk for arkitekturen i området er saltaks-hus i to etasjer og loft med garasjer mellom eiendommene; og bygget i kjede.

Nord fra planområdet er det oppført en ny leilighetsblokk.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til bygningsvolumen og antall boenheter ift kvalitet og kvantitet av uteoppholdsarealer og lekeplass. Med bakgrunn i dette anbefaler administrasjonen at antall boenheter reduseres fra 6 til 4. De fleste omkringliggende eiendommer viser en tetthet på 4 boenheter per daa. Plan- og bygningsetaten anbefaler befaring av planområdet.

Sak 227/12: Sørlandsparken - F/K 10 - deler av F/K 9 og F/K/I 10 Detaljregulering. Sluttbehandling etter mekling.

Vedlegg

Saksprotokoll

4. Protokoll fra sluttbehandling i bystyret
3. Meklingsprotokoll datert 18.10.2012
2. Bestemmelser, sist datert 05.11.2012
1. Plankart, sist datert 30.11.2011



Dato: 13.11.2012
Saksnr.: 201100071-45
Arkivkode O: PLAN: 1305
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
29.11.2012
16.01.2013

Sørlandsparken - F/K 10 - deler av F/K 9 og F/K/I 10 Detaljregulering.
Sluttbehandling etter mekling.

Sammendrag

Detaljreguleringsplan for Sørlandsparken, FK 10 - deler av FK9 og FKI 10 ble vedtatt av bystyret i sak 123/12, den 05.09.2012 men kunne ikke egengodkjennes da det forelå innsigelse fra fylkeskommunen på formålet tjenesteyting. Begrunnelsen fra fylkeskommunen på innsigelsen er at formålet tjenesteyting i dette området ikke er i tråd med overordnede planer, og at endringer i overordna senterstruktur må tas gjennom overordna planprosesser og ikke i en detaljreguleringsplan.

I meklingen av 18.10.2012 er det kommet fram til enighet ved at formålet reduseres med 1000 m2 fra 3000 m2 til totalt 2000 m2, og at hvert underformål bowling, lekeland og treningssenter kan utgjøre maksimum 1000m2.

Reviderte bestemmelser som ligger med saken er rettet opp på dette pkt.

Teknisk direktør anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Sørlandsparken - F/K 10 - deler av F/K 9 og F/K/I 10 sist datert 30.11.2011, med bestemmelser sist datert 05.11.2012 i samsvar med meklingsresultatet av 18.10.2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

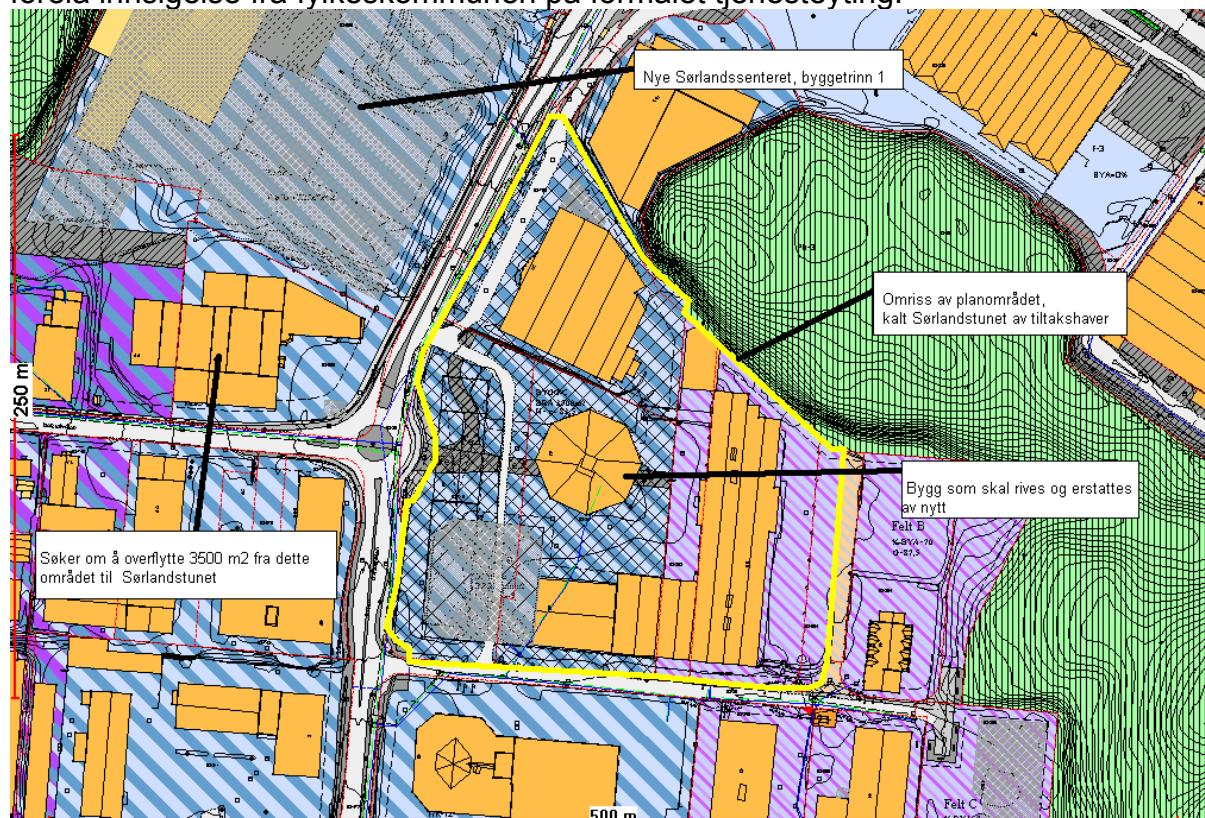
1. Plankart, sist datert 30.11.2011.
2. Bestemmelser, sist datert 05.11.2012.
3. Meklingsprotokoll datert 18.10.2012.
4. Protokoll fra sluttbehandling i bystyret.

Utrykte vedlegg

1. Planbeskrivelse, sist datert 30.11.2011 med illustrasjoner
2. ROS -analyse
3. Følgerev, mindre endring
4. Følgerev mindre endring

BAKGRUNN FOR SAKEN

Detaljreguleringsplan for Sørlandsparken, FK 10 - deler av FK9 og FK1 10 ble vedtatt av bystyret i sak 123/12, den 05.09.2012 men kunne ikke egengodkjennes da det forelå innsigelse fra fylkeskommunen på formålet tjenesteyting.



Lokalisering av planområdet

Begrunnelsen fra fylkeskommunen på innsigelsen er at formålet tjenesteyting i dette området ikke er i tråd med overordnede planer, og at endringer i overordna senterstruktur må tas gjennom overordna planprosesser og ikke i en detaljreguleringsplan.

I meklingen er det kommet fram til enighet ved at formålet begrenses med 1000 m², fra 3000 m² til totalt 2000 m² og at hvert underformål bowling, lekeland og treningssenter kan utgjøre maksimum 1000 m².

Endret pkt. i bestemmelsene er:

Maksimalt antall m² BRA for de enkelte formål:

Forretning (detaljhandel)	19 500 m ²
Forretning (plasskrevende varer)	24 800 m ²
Kontor	8 070 m ²
Annen privat tjenesteyting	2000 m ²

Annen privat tjenesteyting (kode 1169) omfatter treningssenter, bowlinghall og lekeland for barn, og kan maksimalt være inntil 1000 m² for hvert underformål (treningssenter, bowlinghall og lekeland).

Kommunen forpliktet seg samtidig til ikke å dispensere fra formålet tjenesteyting innen planen for Sørlandsparken er revidert (se meklingsprotokoll). Revidering av reguleringsplanen for Sørlandsparken er lagt inn i forslag til plan – og utredningsprogram med oppstart i 2013.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 13.11.2012

Sak 228/12: Oddernesveien 8 - detaljreguleringsplan. Klagesak

Vedlegg

2. Klage fra Line Eidsvig - Ole Christian Hapnes, Ole Bulls gate 5
11. Trafikkvurdering
10. Planbeskrivelse datert 14.05.2012
9. Snitt illustrasjon, vedtatt plan
8. Planbestemmelser
7. Plankart, parkeringskjeller
6. Plankart, bakkeplan
5. Saksframlegg sluttbehandling'
4. Saksprotokoll
3. Klage fra Anne Marie og Øysteien Nordvik, Ole Bulls gate 7
1. Klage fra Marit Moland, Ole Bulls gate 9 (Advokatfirma Wigemyr & Co. DA)



Dato: 05.11.2011
Saksnr.: 201100401-61
Arkivkode O: GNBK: 1285
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Oddernesveien 8 - detaljreguleringsplan. Klagesak

Bystyret har vedtatt detaljplan for Oddernesveien 8 i møte den 05.09.12, sak 124/12. I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Vedtatt utnyttelse og bebyggelse og dagens bebyggelse
- Forholdet til kommuneplanen
- Ulemper og urimelige følger for naboene
- Trafikksikkerhet og trafikale forhold
- Mangefull og feilaktig framstilling av prosjektet

Plan- og bygningsetaten viser til at alle planmesigge av ovennevnte påklagde forhold er vurdert i planarbeidet. Etter Plan- og bygningsetatens anbefaling har forslagstiller under planprosessen vurdert og utarbeidet flere alternative forslag og løsninger (vises til vedlagt saksframlegg og planbeskrivelse), og disse ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Under sluttbehandlingen ble alle alternative planforslag og merknader presentert og opplyst da saken ble behandlet av Byutviklingsstyret og Bystyret. Alle merknader til planalternativer ble vurdert og kommentert.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Klagene på Bystyrets vedtak om detaljplan for Oddernesveien 8 tas ikke til følge. Saken sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Planlegger

Trykte vedlegg:

- 1.Klage fra Marit Moland, Ole Bulls gate 9 (Advokat firma Wigemyr & Co DA)
- 2.Klage fra Line Eidsvig/ Ole Christian Hapnes, Ole Bulls gate 5
- 3.Klage fra Anne Marie og Øystein Nordvik, Ole Bulls gate 7
- 4.Saksprotokoll
- 5.Saksframlegg, sluttbehandling
- 6.Plankart, bakkeplan
- 7.Plankart, parkeringskjeller
- 8.Planbestemmelser
- 9.Snitt illustrasjon, vedtatt plan
- 10.Planbeskrivelse datert 14.05.2012
- 11.Trafikkvurdering

Bakgrunn for saken :

Bystyret har vedtatt detaljplan for Oddernesveien 8 i møte den 05.09.12, sak 124/12 I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

Klager:

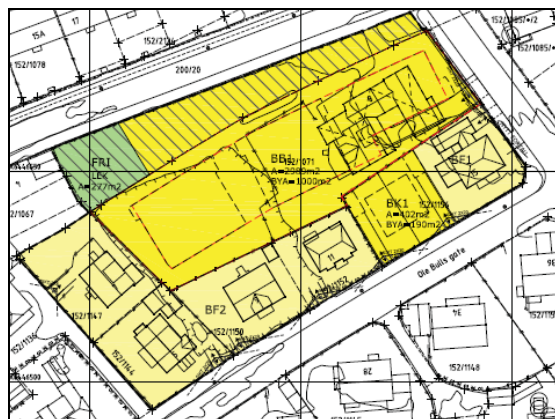
Marit Moland, Ole Bulls gate 9 (Advokat firma Wigemyr & Co DA)
Line Eidsvig/ Ole Christian Hapnes, Ole Bulls gate 5
Anne Marie og Øystein Nordvik, Ole Bulls gate 7

Klagene omhandler følgende forhold:

- Vedtatt utnyttelse og bebyggelse og dagens bebyggelse
- Avstand mellom ny og dagens bebyggelse
- Forholdet til kommuneplanen
- Ulemper og urimelige følger for naboene
- Trafikksikkerhet og trafikale forhold
- Presentasjon og framstilling av prosjektet
- Saksbehandlers opptreden
- Spørsmål om habilitet hos H- politiker

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

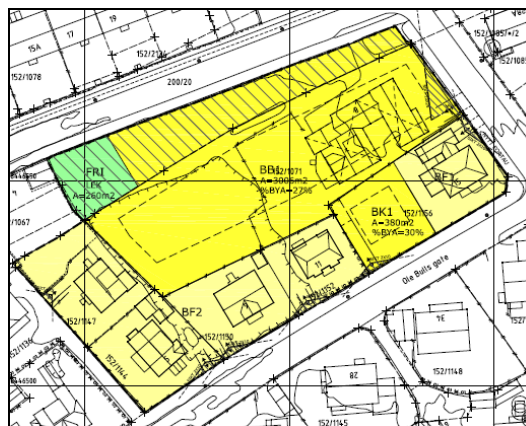
Plan- og bygningsetaten har i sin vurdering av hele situasjonen i område prøvd å finne en løsning som kan være både realistisk og praktisk. Samtidig var det viktig å ta hensyn til nærmeste naboer og nære omgivelser. Forslagsstiller ble derfor oppfordret hele tiden om å lage flere alternative løsninger, og det ble gjennomført flere utredninger.



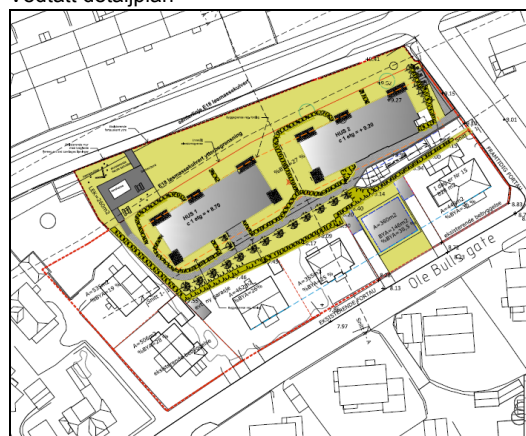
Alternativ 1 – detaljplan (1.gangs behandling)



Alternativ 1 – illustrasjon (1.gangs behandling)



Vedtatt detaljplan



Illustrasjon – nytt planforslag (14.05.2012) sluttbehandling

Illustrasjoner over viser planmessige konseptendringer og justeringer som ble foretatt i prosessen. Endringene handler om:

- utnyttelse, avstand, vurdering av type bebyggelse og forhold til eksisterende bebyggelse
- ulemper og følger for naboene

Forholdet til ny kommuneplan er vurdert fra oppstarten av planarbeid og frem til sluttbehandlingen. Byutviklingsstyret og Bystyret diskuterte forholdet i sine møter og det ble foretatt en felles befaring i området. Under befaringen presenterte berørte beboere sine synspunkter. Vedtatt plan viser at det er valgt en løsning med slankere bygningskropper for å øke avstanden til bebyggelsen i Ole Bulls gate. Planen viser at det blir et akseptabelt avstand og rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Husbredden blir mer lik Schoderrekka og bebyggelsen vis a vis i Oddernesveien, dvs. mer tilpasset eksisterende bebyggelse.



Krysset Parkveien/Ole Bulls gate omtrent slik det vil bli med ny bebyggelse. Huset som er manipulert inn i Ole Bulls gate 13 er lik vår enebolig. Huset som er planlagt bygget er større enn dette og vil ha innkjørsler på begge sider av huset. Tetthet og volum på dette hjørnet vil fullstendig overskride det man forbinder med villabebyggelse.

Illustrasjon – merknad/ naboens planforståelse



Illustrasjon – ny bebyggelse i samsvar med vedtatt plan



Illustrasjon – protest merknad/ naboens planforståelse



Illustrasjon – ny bebyggelse i samsvar med vedtatt plan



Illustrasjon – protest merknad/ naboens planforståelse



Illustrasjon – ny bebyggelse i samsvar med vedtatt plan

Bilder/ illustrasjoner over viser:

- til venstre vises bilder/ illustrasjoner som presenterer naboens forståelse og konsekvenser av planlagt bebyggelse.
- til høyre er det tilsvarende illustrasjoner som viser faktiske forhold og planlagt bebyggelse i samsvar med vedtatt plan.

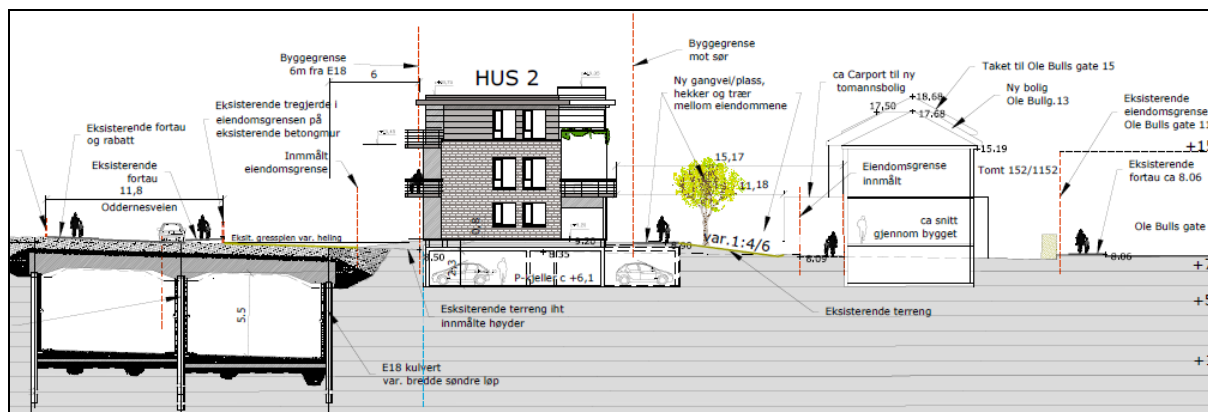
Trafikkforhold er vurdert, og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødalområdet. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gang- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standarden for gående og syklende.

I mellomtiden har situasjon for gående og syklende, skole barn og eldre blitt enda bedre. Det er etablert en ny gang- og sykkel forbindelse i nærområdet, fra starten av Ole Bulls gate og langs Oddernesveien.



Bilder av ny etablert gang- og sykkelforbindelse

Plan- og bygningsetaten oppfordret forslagsstiller hele tiden i prosessen til en grundig gjennomgang av innkomne innspill og merknader. Alt ble diskutert og vurdert. Det handlet om viktige prinsipper og mulige forbedringer som resulterte i at forslagstiller ble enig om å prøve nye alternativer. Det var viktig å finne løsninger som kunne bidra å forebygge mulige konflikter og samtidig skape et godt forhold til eksisterende miljø og til nabobebyggelse.

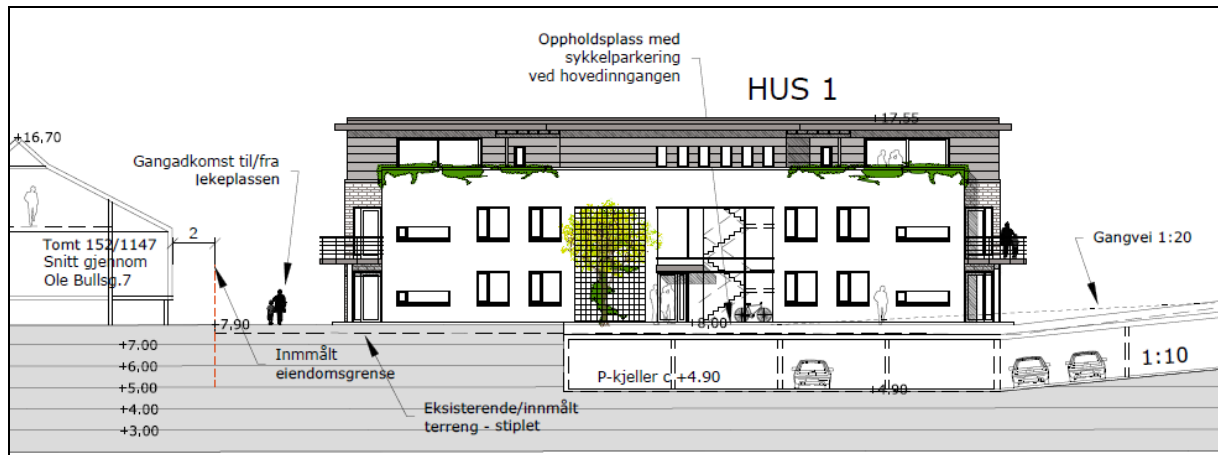


Illustrasjon vedtatt plan- snitt/ oppris sett fra nord – vest, (BB1)

Snitt illustrasjon over viser at det blir god/ akseptabelt avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m²** dvs. %- **BYA=816/3006 x 100 = 27%**. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1.

Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m². Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m². %-**TU=1813/3006 x 100=60%**. Utnyttelsen er redusert i forhold til tidligere plan, KDP for Lund (TU 75%).



Illustrasjon – snitt/ oppris vedtatt plan – forhold til Ole Bulls gate 7

I vedtatt plan er det følgende forhold:

- ca 5m avstand mellom eiendomsgrensa for Ole Bulls gate 7 og ny byggegrense
- ca 8m avstand mellom eiendomsgrensa for Ole Bulls gate 9 og ny byggegrense
- ca 6,5m avstand mellom eiendomsgrensa for Ole Bulls gate 5 og ny byggegrense

Bystyret har vedtatt at fasadetegninger med materialvalg skal forelegges Byutviklingsstyret før rammetillatelse gis.

Plan- og bygningsetaten har ikke vurdert habilitetsspørsmålet som er reist i klagesaken.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagene fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

Sak 229/12: Kristins vei 33C - 40/342 - oppføring av bolig - endringssøknad



Dato: 01.11.12
Saksnr.: 201107093-32
Arkivkode O: GNB: 40,342

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Kristins vei 33C - 40/342 - oppføring av bolig - endringssøknad

Sammendrag:

Saken gjelder endringssøknad i ettertid for nylig oppført enebolig. Endringene består i endret bygningsvolum, nytt fasadeuttrykk ved at utbygg i tre er fjernet, endring av terrasser og forstøtningsmurer.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret avslår endringssøknad for Kristins vei 33 C mottatt 01.10.12. Tiltaket er ikke estetisk tilfredsstillende i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf pbl § 29-2, og må endres i tråd med opprinnelig godkjent konsept. Reviderte tegninger legges fram for byutviklingsstyret for godkjenning.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

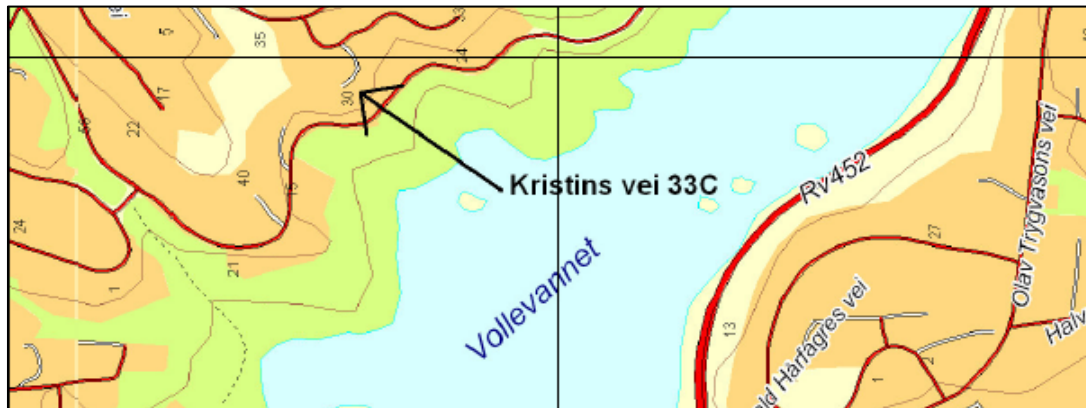
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

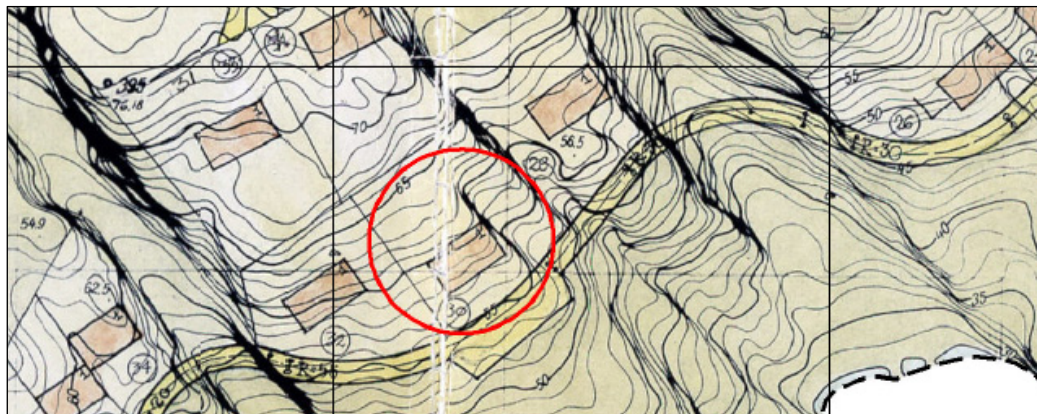
Bakgrunn for saken

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan nr 143 for Gimlekollen 2. Godkjent 10.03.1964. Formål bolig.



Utdrag av gjeldende reguleringsbestemmelser:

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen m.h.t. husplassering og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større sjenanse for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2.

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse. Den skal bestå av 1- og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter samt rekkehus. Etasjeantallet er for den enkelte tomt avmerket på reguleringskartet.

§ 5.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. På hver tomt kan bygges garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppført i nabogrense.

§ 7.

Våningshus skal oppføres i tre. Unntagelsesvis kan byggene eller deler av byggene godkjennes oppført i mur eller betong. Ytterkledning i annet materiale er ikke tillatt uten for mindre flater.

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe får en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det best mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc. Dog skal takvinkelen på 1- og 2-etasjes hus ikke overstige 23°.

§ 14.

Bygningsrådet kan tillate fravikelser fra foranstående vedtekter når det foreligger begrunnet ansøking om dette, og fravikelsen etter bygningsrådets skjønn kan innrømmes uten nevneverdig ulempe for naboer, og slik at fravikelsen ligger innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes.

Eksisterende forhold/historikk

Eiendommen grenser til Bergtoras vei med 16 m høydeforskjell opp til atkomstvei fra Kristins vei.



Forhåndskonferanse ble avholdt 24.02.11 basert på innsendte tegninger:



Plan- og bygningsetaten opplyste om at tiltaket var avhengig av dispensasjon fra plan og reguleringsbestemmelser vedrørende plassering, etasjetall og materialvalg.

Søknad om oppføring av enebolig med dispensasjonssøknader ble mottatt 18.04.2011:

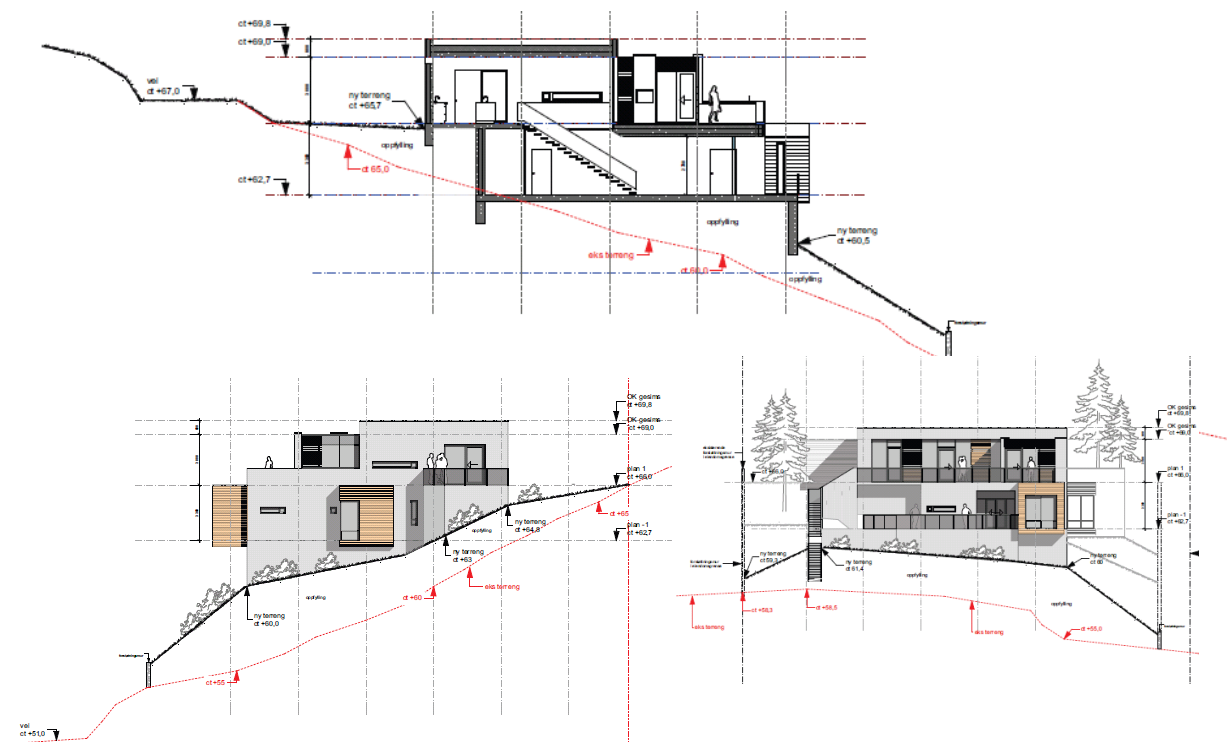


Søknaden omfattet oppføring av enebolig med garasje og carport for Belinda Helene Bjerke på tidligere ubebyggt tomt i Kristins vei 33C (tidl. Bergtoras vei 30). Søknad om carport ble senere trukket.

I reguleringsplanen er adkomst til tomten planlagt fra Bergtoras vei, men senere etablert stikkvei fra Kristins vei gir mulighet for adkomst fra nord, og dette er utgangspunkt for arkitektens plassering av boligen på tomten som medfører at bebyggelsen kommer på linje med Kristins vei 28 og 32

Boligens hovedetasje er lagt på cote 66,0 som samsvarer med veinivå i tomtas nordvestre del. Tomten er sterkt skrånende mot sør og øst og en av hovedutfordringene er å få en til god terrengtilpasning. Arkitekten har terrassert boligen ved å trekke fram underetasjen, men dette medfører at boligen formmessig avviker sterkt fra den øvrige bebyggelsen i området som har en tradisjonell rektangulær bygningskropp. Ny bolig har en mer oppløst form med terrasser og utstikkende elementer med trekledning. Hovedmaterialet er betongelementer.

Etter gjennomgang av innlevert søknad ba saksbehandler om eksisterende terreng ble lagt inn på snitt og fasadetegninger.



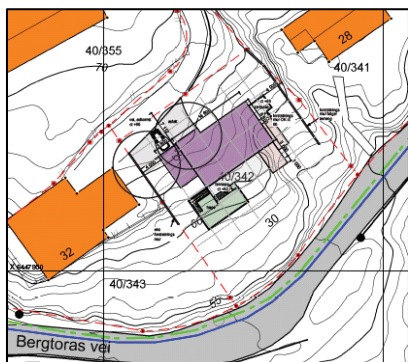
Fasade mot nordøst

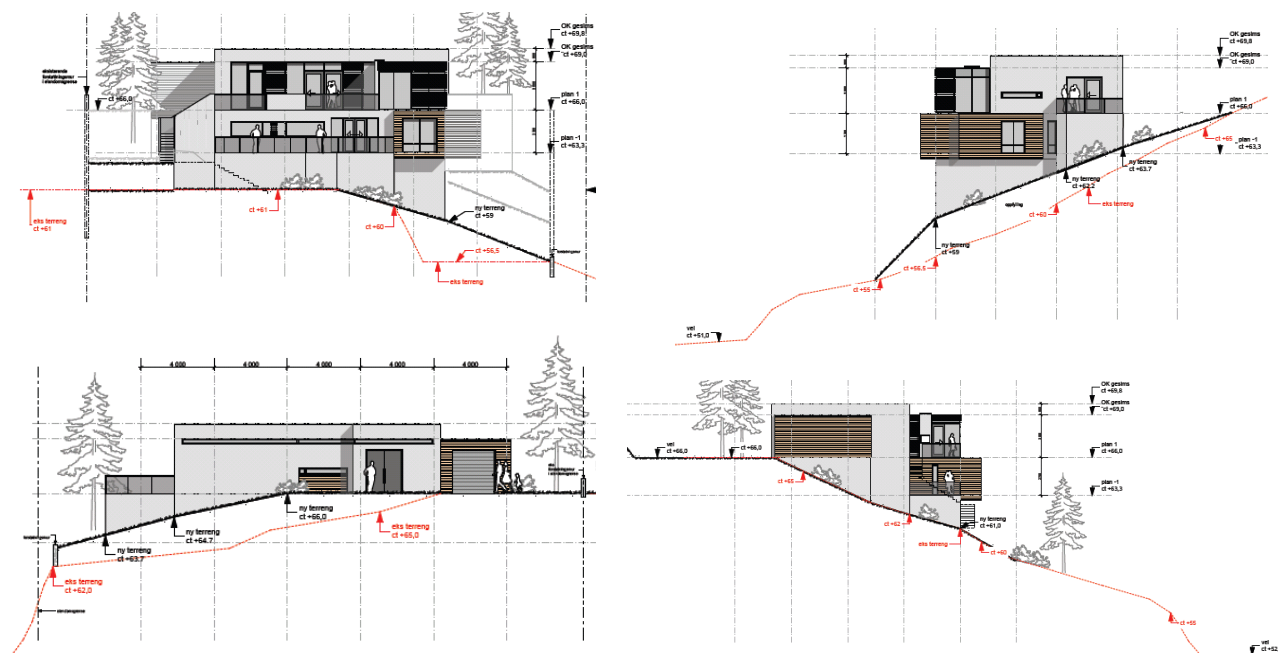
Fasade mot sørøst

Reviderte tegninger mottatt 17.06.11 viste at det var nødvendig å etablere en betydelig fylling for å få plassert bygget. Byggesaksleder og saksbehandler befarte tomte 22.06.11. Saksbehandler anbefalte deretter ansvarlig søker/arkitekt (Svensson arkitekter as) å revidere prosjektet ved å trekke u.etasjen tilbake for å oppnå bedre terrengtilpasning og tilpasning til eksisterende bygningskropper i området.

Revidert rammesøknad

Revidert søknad ble mottatt 08.07.11.





Reviderte tegninger medfører at bygningsvolumet endres i forhold til første utkast ved at underetasjen trekkes inn under hovedetasjen og fyllingen reduseres. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, fritok Plan- og bygningsetaten for ny nabovarsling siden prosjektet var redusert i forhold opprinnelig søknad og naboers interesser ikke ville bli berørt av endringen.

Dispensasjonssøknader

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonssøknader:

Fra § 1 vedrørende boligens plassering

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at boligen er lagt med flatt tak. Hovedretningen på huset er lagt som anvist i reguleringsplanen. I underetasjen er 2 rom forskjøvet noe på tvers av hovedlengden av bygningskroppen for å skape spennende aksenter i fasadelivet og for å skape et harmonisk skjermet uteareal/terrasse. I forhold til opprinnelig søknad er nå underetasjen trukket tilbake ca. 4 m, hvilket også gir en bedre terrengtilpasning. Det synlige fjellet ned mot Bergtoras vei blir beholdt. Husets uttrykk er nå i tråd med vedtektene i reguleringsplanen, selv om mindre forskyvninger av underetasjen er satt på tvers i forhold til lengderetningen. Dette er ikke til sjenanse for naboene. Det søkes derfor om godkjenning for denne plasseringen.

Fra § 2 vedrørende etasjetall

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at huset er bygget med en hovedetasje og underetasje – etter gjeldende regler er dette to etasjer. Reguleringsplanen fra 1964 angir med et 1-tall at denne tomten kan bebygges med et en-etasjes hus. Vi bygger etter det naturlige fallet/skråningen som er i terrenget. Alt annet ville ikke bli fint. Med en tilbaketrukket revidert underetasje vil terrengtilpasning bli god, med bedre tilpasning til nabogrensene.

Fra § 7 vedrørende materialvalg

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at man ønsker å bruke betong i deler av husets fasader for nedre grense av tomten er ren stein. Overgangen mellom stein og betong synes mer naturlig enn en tilsvarende overgang mellom trepanel og stein. Når man ønsker deler av fasaden kledd med tre er dette gjort for å få en mykere balanse i huset hvor betong og tre sammen skal gi en naturlig tilpasning til terreng med alle trærne, og ikke minst nabobebyggelse.

Vi poengterer at ingen naboer har merknader til søknaden, noe som kanskje gjenspeiler husets tilpasningsevne. Derfor mener vi at den foreslåtte materialbruk er riktig i forhold til tomt og omkringliggende miljø, og er med på å berike området.

Samlet sett gjentar vi at husets plassering i terrenget er i tråd med dagens arkitektur. At det kan være avvik etter litt runde bestemmelser fra 1964 er positivt i seg selv. Huset glir pent inn i omkringliggende

omgivelser med små interessante momenter i fasaden; uttrykk som gjør huset spesielt. Vi kan derfor ikke se annet enn at de punkter som det her søkes dispensasjon for er positive i forhold til byggesaken.”

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon i rammetillatelse gitt 08.07.11:

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er blant annet det offentlige behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på tilpasning til terreng, enhetlig bebyggelse, estetisk utforming og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Etter plan- og bygningsetatens oppfatning blir ikke hensynene bak bestemmelsene om plassering, etasjetall og materialvalg vesentlig tilsidesatt med de endringer som er foretatt i revidert prosjekt.

Bygningskroppen er trukket ca. 13 m mot nordvest i forhold til plankartets plassering med atkomst fra stikkvei inn fra Kristins vei (etablert som en endring i forhold til plankartet når Kristins vei 31 og 33 ble sammenslått og Bergtoras vei 32 ble oppført). Plankartets plassering av bebyggelsen var basert på atkomst fra Bergtoras vei, men atkomst fra Kristins vei gir en bedre atkomstløsning for denne tomte og en bedre plassering av boligen i forhold til nabobebyggelsen. Omsøkte plassering på tomte medfører at boligen får tilnærmet samme avstand til Bergtoras vei som boligene på nabotomtene og det beholdes en ubebygd buffersone uten terrenginngrep mot Bergtoras vei. Ved at bebyggelsen i revidert prosjekt konsentreres på den øvre delen av tomte unngås støttemurer og fyllinger på nedre del av tomte. Bygningskroppens hovedform/volum og bebygd areal er nå i hovedsak i samsvar med planen.

Boligen innpasses på en krevende tomte i sterkt skrånende terreng med underetasje som er i tråd med de løsningene som er valgt for tilsvarende tomter i området. Bestemmelsene angir at boligene skal oppføres i tre, men åpner for unntak. Betong er her valgt som hovedmateriale, men ved at enkelte større elementer i fasaden kles med tre oppnås samspill og slektskap med de øvrige boligene i området, samtidig som boligen framstår med et arkitektonisk uttrykk i tråd med vår tids arkitektur.

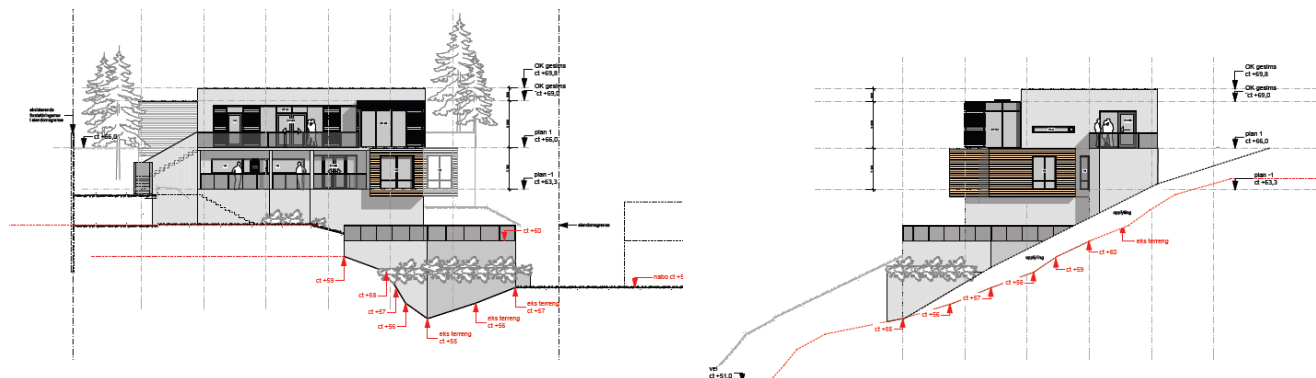
Igangsettingstillatelse ble gitt 11.07.11 og 25.01.12.

Endringssøknad for forstøtningsmur

Søknad om forstøtningsmur i sørøstre del av tomte ble mottatt 25.11.11:

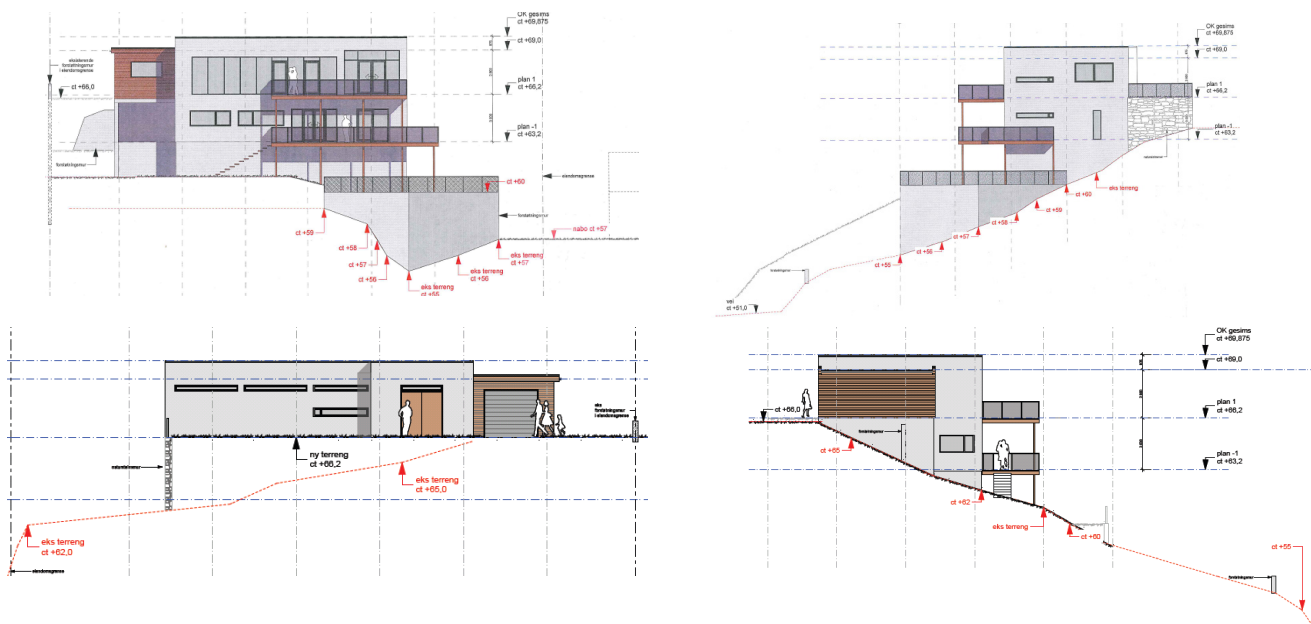
Vedlagt oversendes søknad om ett trinns søknadsbehandling for oppføring av forstøtningsmur mot nordøst og sørøst. Rammetillatelse og Igangsetting for grunnarbeider er blitt vedtatt 08.07.2011. Det ble vist forstøtningsmur mot nordøst som følger terreng og tar i mot oppfylling på situasjonsplan tidligere. Eksisterende terreng er utfordrende og brått. Byggherre ønsker å oppføre forstøtningsmur mot nordøst og sørøst for å få bedre utnyttelse av tomte og uteareal foran husets bygningskropp. OK Forstøtningsmur ca kote 60,5 dvs muren kommer til å bli 5,5m på det høyeste mot sørøst og skrås mot nabo i 28 for å ivareta utsikt. Naboen er informert og samtykker. Vi ser for oss at murflaten terrasseres/ deles opp med beplantning.

Søknaden ble godkjent 29.11.11



Søknad om ferdigattest og endringssøknad

Søknad om ferdig attest ble mottatt 01.10.12. Samtidig ble det sendt inn endringssøknad i ettertid for omfattende endringer som er utført i løpet av byggeperioden.



Ansvarlig søker oppgir at endringssøknaden omfatter følgende endringer gjort i forhold til rammetillatelsen:

- Bygningsvolumet er noe redusert
- Utstikkene/utbyggene i tre er fjernet, huset får et nytt fasadeuttrykk med omtegnet terrasse
- Hovedbygningsskroppen er i prefab. betongelementer
- Planløsning er endret i underetasjen
- Vinterhage og frokostterrasse mot nordøst er fjernet
- Natursteinsmur i husets hjørne på adkomstsiden er oppført
- Forstøtningsmur fra garasje mot Bergtorasvei 32 er oppført

Plan- og bygningsetaten ser i tillegg at forstøtningsmur mot Bergtoras vei ikke er oppført i samsvar med tegninger godkjent 29.11.11.

Merknader/protester

I endringssøknaden er det ikke innsendt gjenpart av nabovarsling av endringene, men det opplyses om at eier av Bergtoras vei 32 har samtykket til forstøtningsmur ved garasje. Skriftlig samtykke er innhentet i ettertid.

Plan- og bygningsetatens vurdering av mottatt endringssøknad

Plan- og bygningsetaten var i utgangspunktet positivt innstilt til tiltaket som representerte et arkitektonisk spennende prosjekt på en krevende tomt i et etablert boligområde. Arkitekten løste oppgaven ved et moderne bygg som var tilpasset bebyggelsen på Gimlekollen. De store elementene med trekledning representerer et bindeledd til trehusene i nærområdet og var årsaken til at plan- og bygningsetaten godkjente betong som hovedmateriale. Takformen er ikke fremmed for deler av Gimlekollen, flatt tak er benyttet på flere eksisterende boliger, også på nabobygget.

Etter gjennomgang av mottatt endringssøknad og befaring har plan- og bygningsetaten konkludert med at forutsetningene for tidligere gitt tillatelse og dispensasjoner er brutt og prosjektet er etter plan- og bygningsetatens oppfatning nå klart i strid med reguleringsbestemmelsene § 8:

"For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe får en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det best mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc."

Plan- og bygningsetaten viser også til retningslinjer i nylig vedtatt kommuneplan som angir at nye bygg skal videreføre eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, volum, takform og materialbruk.



Sett fra RV 452



Sett fra Bergtoras vei

At treelementene nå er fjernet (unntatt garasjen) medfører at boligen nå framstår som et fremmedelement både i forhold til fjernvirkningen og sett fra nærområdet.



Sett fra Bergtoras vei



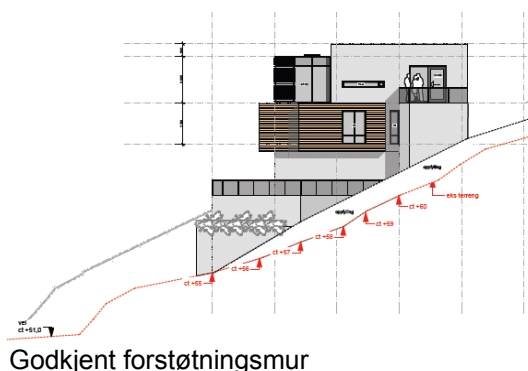
Illustrasjoner til rammesøknad

Bygget oppleves nå som et fremmedelement i forhold til den øvrige bebyggelsen når det gjelder materialvalg, fasadeuttrykk og form. Materialvalgene og fasadeuttrykket har liten tilknytning til bebyggelsen i området.

Sett fra Bergtoras vei har gavlveggen i betong nå fått et vertikalt preg. Vertikaliteten forsterkes av manglende tilbakefylling og at forstøtningsmuren er oppført uten terrassering/beplantning som opprinnelig omsøkt.



Forstøtningsmur som bygget



Aktører i prosjektet har gjennomført betydelige endringer av tiltaket (bygg – forstøtningsmurer – terrengbearbeidelse) uten å sørge for de nødvendige tillatelser. De profesjonelle aktørene som var engasjert i prosjektet burde forstått at endringene var av en slik karakter at nødvendige tillatelser måtte innhentes før utførelse. På grunn av sakens karakter legges endringssøknaden fram for byutviklingsstyret.

Det godkjente prosjektet representerte en spennende løsning med moderne arkitektur i et veletablert boligområde. Bygget som nå er oppført har ikke lenger karakter av å være et boligbygg, men gir assosiasjoner til betongelementbygg i et industriområde. Endringene som er foretatt uten godkjenning er omfattende og har medført at resultatet ikke lenger innehar de arkitektoniske kvalitetene som var en forutsetning for godkjenning av rammesøknad med dispensasjoner. Tiltaket er ikke estetisk tilfredsstillende i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf plan- og bygningsloven § 29-2 – "Visuelle kvaliteter". Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret avslår endringssøknaden.

Prosjektet må revideres og bringes mer i tråd med opprinnelig konsept. Plan- og bygningsetaten ser at en tilbakeføring til opprinnelig konsept kan bli omfattende og kostnadskrevenende og åpner for at arkitekten kan vurdere mindre omfattende tilpasninger av tiltaket under forutsetning av at helhetsløsningen for bygg, forstøtningsmurer og terrengbearbeidelse blir akseptabel. Reviderte tegninger legges fram for byutviklingsstyret for godkjenning.

Sak 230/12: Vågsbygdveien 69 C Gnr 12 Bnr 697 - Klage på plan- og bygningsetatens avslag på tilbygg til bod

Vedlegg

Vedlegg 3 Klage

Vedlegg 2 Vedtak-Avslag

Vedlegg 1 Uttalelse fra miljøvernavdelingen



Dato: 31.10.2012
Saksnr.: 201111728-10
Arkivkode O: GNBN: 12,697

Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Vågsbygdveien 69 C Gnr 12 Bnr 697 - Klage på plan- og bygningsetatens avslag på tilbygg til bod

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 14.08.2012 – avslag på tilbygg til eksisterende bod ved sjøen på eiendommen. Dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet vil samlet bodareal på eiendommen bli på 32 m² og det oppføres et bygg med store glassflater. Dette er i strid med kommuneplanens bestemmelse § 7 d) - om maks bodareal på 15 m² og maks glassareal på til sammen 1 m². Det er også i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen (pbl. § 1-8). Dersom der blir gitt dispensasjon i dette tilfellet vil det kunne skape uheldig presedens for lignende søknader og svekke kommuneplanen som styringsverktøy i strandsonen. Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.08.2012. Klagen fra søker datert 03.09.2012 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

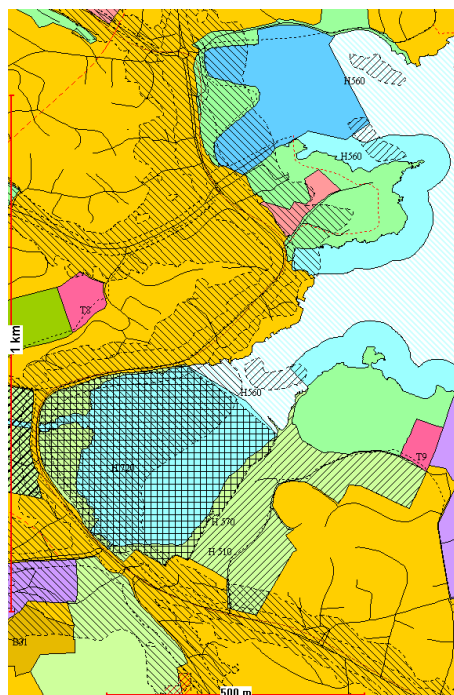
- 1 Uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 14.08.2012
- 3 Klage på vedtaket av 03.09.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanen (tilsvarende område som oversiktskart)

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. I kommuneplanen er området avsatt til: Bebyggelse og anlegg, nåværende. Kommuneplanen har bestemmelser om størrelse og utforming av bod/lager ved sjøen jf. § 7 d) som er som følger:

"Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15 m² bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg og lignende tillates ikke. Brygger skal begrenses i størrelse og kaifront skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m². Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende."

Under kommuneplanens kapittel 1.3 Arealplanens hovedgrep, side 51 (strandsone og grønnstruktur) står bl.a. følgende:

- Av hensyn til framtidig byutvikling og sikring av strandsonen åpnes det ikke for nye hytter og sjøboder utover det som framgår av eksisterende planer.

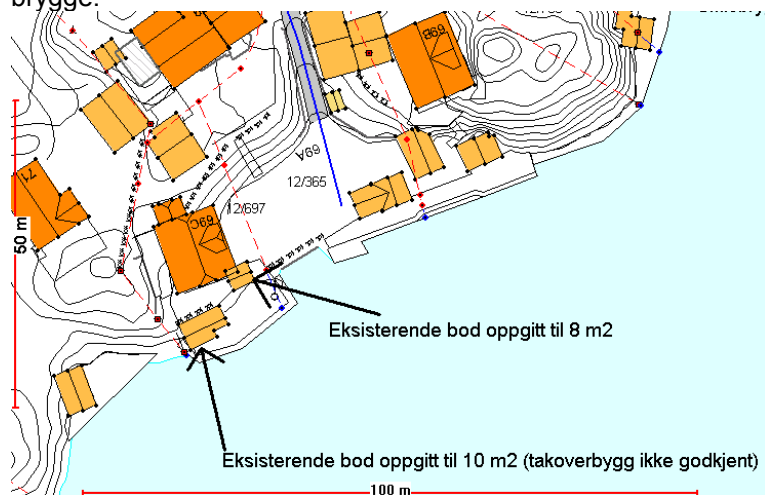
Under kapittel 2.7.2 Strandsonen står bl.a. følgende om fastssetting av byggegrense ved utarbeiding av reguleringsplan (side 76): Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det fastsettes byggegrense mot sjøen. Byggegrense i reguleringsplan skal fastsettes ut fra følgende prinsipp:

- Det skal skilles mellom ulike tiltak slik at strandpromenade, kaier og brygger kan legges ned mot sjøen, mens annen bebyggelse plasseres lenger bak.
- Landskaphensyn skal legges til grunn.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslovens § 1-8, Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, gjelder.

Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med bolig, garasje og to stk boder (12 m² (10 m²) og 8 m²) ved sjøen samt brygge.

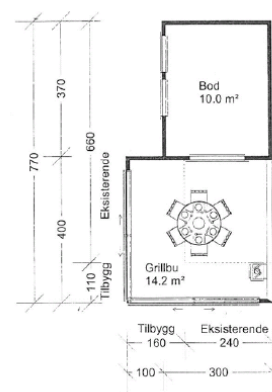


Figur 2 Eksisterende forhold

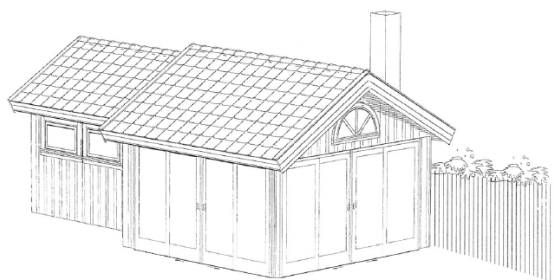
Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (100-metersbeltet) og fra kommuneplanens bestemmelser om bod/lager ved sjøen § 7 d). I søknaden er det bedt om at oppført taktilbygg til boden, som tidligere ikke er omsøkt, blir tatt med i aktuelle søknad.

Eksisterende godkjente bod/lager ved sjøen er på 12 m² BYA (i søknaden er denne oppgitt til 10 m²). Tilbygg er oppgitt til 14,2 m² BRA . Samlet bruksareal for boden etter tilbygging er oppgitt til: 24,2 m² BRA.



Figur 3 Plantegning



Figur 4 Bygg med store glassflater er omsøkt tilbygg

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannens miljøvernavdelingen har i brev av 18.05.2012 uttalt at kommunen bør fastholde plankrav og bestemmelse § 7 d) i kommuneplanen. Miljøvernavdelingen mener det er uheldig om kommunen gir tillatelse til slike endringer av eksisterende små boder ved sjøen, selv om området både er tettbygd og avsatt til utbyggingsformål. Slike tillatelser kan bli svært presedensskapende og svekke kommuneplanen som styringsverktøy i strandsonen.

Plan- og bygningsetatens kommentar til uttalelse

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse om størrelse og utforming av boder/lager ved sjøen § 7 d). Tiltaket rammes ikke av plankravet jf. kommuneplanbestemmelsen i § 3 der det er gitt unntak fra krav om plan for tilbygg til eksisterende enhet på inntil 50 m2 BYA/BRA.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra Vidar Rønning, Vågsbygdveien 69 som følger:

"Jeg Vidar Rønning har sett på tegningene av tilbygg til Ådne Rønning og godtar ikke fasaden mot øst, Vi andre som har bygget sjøboder parallelt med Ådne Rønning har lagt vindus fasade mot sjøen for og minske innsyn til hverandre. Når det er sagt, har jeg heller ikke skrevet under på nabovarsel angående levegg og wc/bod han har bygget i grense mot oss."

Plan- og bygningsetatens kommentar til protest

Det er ikke nødvendig å ta stilling til protesten da søknaden avslås. Protest på annet enn det som tas opp i aktuelle søknad må eventuelt tas opp som en egen sak.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 14.08.2012

Det er gitt slikt vedtak:

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 "Rettsvirkning av kommuneplan" samt samme lovs § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Søknaden omfatter dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag (100-metersbeltet) og fra kommuneplanens bestemmelser om bod/lager ved sjøen § 7 d). Det foreligger protester til søknaden fra Vidar Rønning, Vågsbygdveien 69. Det er ikke nødvendig å ta stilling til protesten da søknaden avslås."

Klage

Klage fra søker er mottatt på e-post den 04.09.2012. Klagen er rettidig mottatt. Klagen inneholder i hovedsak følgende:

1. Tilbygg til bod vil ikke ha negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø. Bodene ligger i et tettbygd boligområde som tidligere var et industriområde og det er ikke naturmiljø i umiddelbar nærhet til bygget. Det er ingen allmenn ferdsel på tomta. Reflekterende glassflater vil ikke ha negativ konsekvens for dyrelivet eller redusere det biologiske mangfoldet i Kjosbukta. Argumentet om at Kjosbukta som naturmiljø vil kunne påvirkes negativt er en søkt problemstilling.
2. Terenget i bakkant av bodene er høyere enn bodens mønehøyde og landskapsvirkningene er derfor minimale.
3. Området er avsatt til boligområde og er et av få boligområder i Kristiansand som ligger i 100-meters beltet – noe som gjør dette området spesielt.
4. Den aktiviteten som foregår rundt sjøbodene vil ikke øke, men kun gi økt brukskvalitet for den enkelte bod. Bruken av glass i fasade gjør at man vil få mer utsyn/innsyn.
5. Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.
6. En dispensasjon vil ikke skape presedens eller svekke kommuneplanen som styringsredskap.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har følgende kommentar til klage:

1. Det er riktig at naturmiljøet ikke blir skadelidende da tilbygget er omsøkt oppført på eksisterende brygge på stedet. Det er også lite aktuelt med ferdsel for allmennheten på eiendommen da eiendommen allerede er privatisert med bygg helt ned til brygga. Kyststien i kommuneplanen går i dette området lenger inne på land, på gang- og sykkelvei langs RV456 Vågsbygdveien. Det er ikke lagt avgjørende vekt på at Kjosbukta naturreservat ligger i nærheten, men en bør ved vurdering av videre utbygging i området ta hensyn til naturreservatet, f.eks ved å sette byggegrense mot sjøen i reguleringsplan.
2. Det er ikke silhuettvirkning som er avgjørende her. Sett fra sjøsiden vil en videre nedbygging av strandsonen være uheldig.
3. Det er mange boligområder som berøres av 100-metersbeltet i Kristiansand. Strandsonen i Kristiansand i stor grad er preget av utbygging, særlig den landfaste delen. I bydel vest gjelder dette for eksempel boligområder på Møvik, Brøvig, Andøya, Voie, Jaktodden, Lumber og Fiskåtangen. Omsøkte område er derfor ikke spesielt i så måte.
4. Det vises til vurderinger under punkt 1 og 2.

5. Ved dispensasjon (fra for eksempel teknisk forskrift) skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Formålet med bestemmelsen er at dispensasjoner ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn. For eksempel er det en forutsetning at det ikke skal dispenseres på en slik måte at byggetiltaket får nevneverdig redusert tilgjengelighet – se plan- og bygningsrett av O.J Pedersen m.fl, side 203. I aktuelle sak kommer ikke vurderingen om konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet til anvendelse da hensynene er i forhold til bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet og kommuneplanens bestemmelser om maksimal størrelse og utforming av bod/lager ved sjøen.
6. Vi er enig med fylkesmannens miljøvernavdeling om at en dispensasjon i dette tilfellet kan bli presedensskapende og svekke kommuneplanen som styringsverktøy i strandsonen. Bestemmelsene i kommuneplanen § 7 d) er nettopp fastsatt for å begrense ytterligere utbygging av slike bygg som omsøkt i strandsonen. Presedensvirkning er også viktig mht. byggeforbudet i 100-metersbeltet da kommuneplanen ikke har byggegrense mot sjøen.

Plan- og bygningsetaten er enig i at dette avgrensede boligområdet er privatisert, og i liten grad er benyttet av allmennheten som friluftsområde/turområde. I denne husklynga ligger bebyggelsen tett. I tillegg bidrar den sterkt trafikerte veien, RV456 Vågsbygdveien, til at arealet fremstår som fullt utnyttet. Isolert sett er det derfor ikke vanskelig å se argumenter for å innvilge dispensasjon i akkurat dette tilfellet. Problemet er bare at det er mange potensielle slike "akkurat-i-dette-tilfellet"- saker i kommunen.

Nye søknader vil referere til vedtak i relevante saker og krav om likebehandling vil bli påberopt. Dette er krav som har stor gjennomslagskraft og følgelig reell presedensskapende effekt. Det alene tilsier stor varsomhet i behandlingen av slike "akkurat-i-dette-tilfellet"-saker som avviker fra kommuneplanens rammer.

Strandsonen i Kristiansand er attraktiv, og utsatt for stort byggepress. I kommuneplanen er det fastsatt bestemmelser om utforming og maksimal størrelse på bygg som sjøboder, lager og lignende i strandsonen. Dette er en videreføring fra tidligere kommuneplan. Det er derfor av stor betydning at man er klar over hvilke konsekvenser det får dersom man åpner opp for å innvilge dispensasjonssøknader i disse områdene. Dispensasjon bør kun benyttes for de forhold som avviker *klart* fra hovedtyngden av søknadene. Kommuneplanen er ment å ivareta den *langsiktige målsetting* for arealbruken i kommunen. Plan- og bygningsetaten mener at en eventuell dispensasjon i denne saken vil kunne gi presedens i dette og andre områder med bebyggelse i strandsonen.

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

Sak 231/12: Kystveien 284 - Søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbolig

Vedlegg

3. tilleggsopplysninger
2. uttalelse fra Fylkesmannen
1. søknad om dispensasjon



Dato: 08.11.2012
Saksnr.: 201207451-7
Arkivkode O: GNB: 90,60
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Kystveien 284 - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende hytte. Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsmål" med hensynssone H530 – friluftsliv.

Fylkesmannen gir råd om avslag, men åpner for å kunne tillate påbygg på eksisterende hytte på vilkår av at dette framstår med mørke materialer/farger. Søker opplyser at tiltakshaver er åpen for dette. Uansett om man velger en forenklet løsning eller fargevalg som antydnet, vil det eksponerte preget mot sjøen øke. En godkjenning av et nytt tiltak på eksisterende hytte vil kunne danne uhelding presedens.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir ikke dispensasjon for oppføring av påbygg og tilbygg til eksisterende hytte som omsøkt 02.07.2012. Det vises til pbl §§ 1-8, 11-6 og 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg: 1. Søknad om dispensasjon datert 05.06.2012
2. Uttalelse fra Fylkesmannen datert 29.08.2012
3. Tilleggsopplysninger datert 05.10.2012

Saksfremstilling: Oversiktskart



Oversiktskart



Utsnitt av kommuneplanen

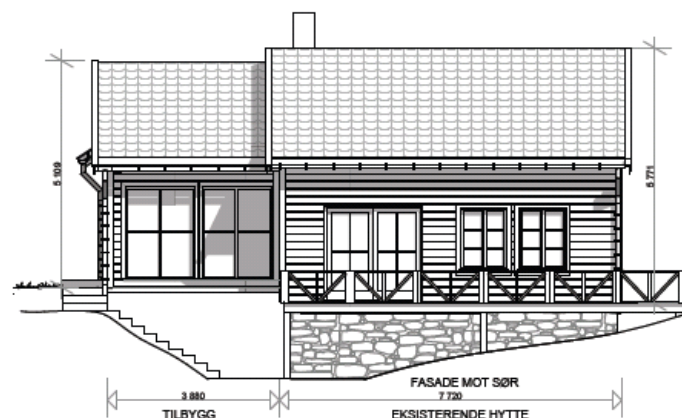
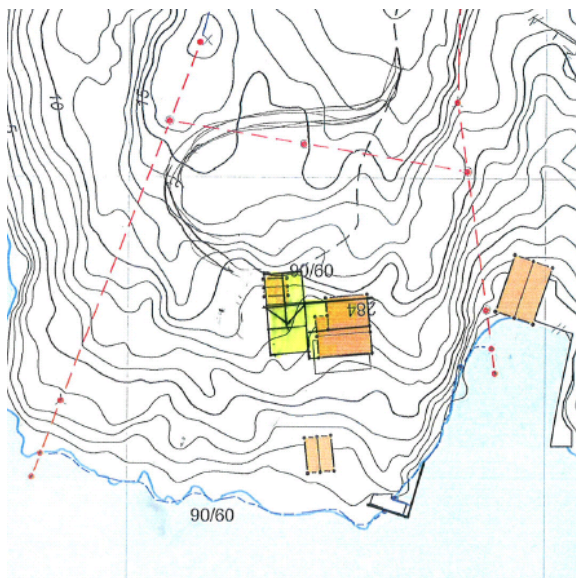
Gjeldende plangrunnlag

Området omkring omsøkte eiendom er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsmål med hensynssone H530-friluftsliv.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en gammel hytte på eiendommen. I tillegg er det en liten bod bak hytta og et båthus/sjøbod nede ved sjøen, som nylig er pusset opp med ny kledning og nytt tak.

Søknaden



Fasade mot syd

SMS Arkitekter søkte 02.07.2012 p.v.a. Terje Geirdal om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende hytte. Søknaden innebærer at tak på hovedhytta heves med 1,2 meter slik at det blir målbart gulvareal på loft over denne delen av hytta og tilbygget mot vest blir i en etasje. Totalt vil det bli en økning i bruksarealet på 54,8 m². Uthuset bak hytta rives. Eksisterende hytte ligger på et nes 10 – 15 meter fra sjøen.

Dispensasjon er begrunnet med at bruken av eiendommen endres ikke og har ikke innvirkning på kommuneplanens arealbruk, skissert kyststi berøres ikke av tiltaket og går

heller ikke over eiendommen, det er ingen naturlige stier som fører ned til sjøen på denne eiendommen. Atkomsten til sjøen på eiendommen er løst med en kombinasjon av stier og trapper. Søker mener at en eventuell dispensasjon ikke setter hensynene i lovens formålsbestemmelser til side og at omsøkte tiltak ikke endrer på dagens situasjon.

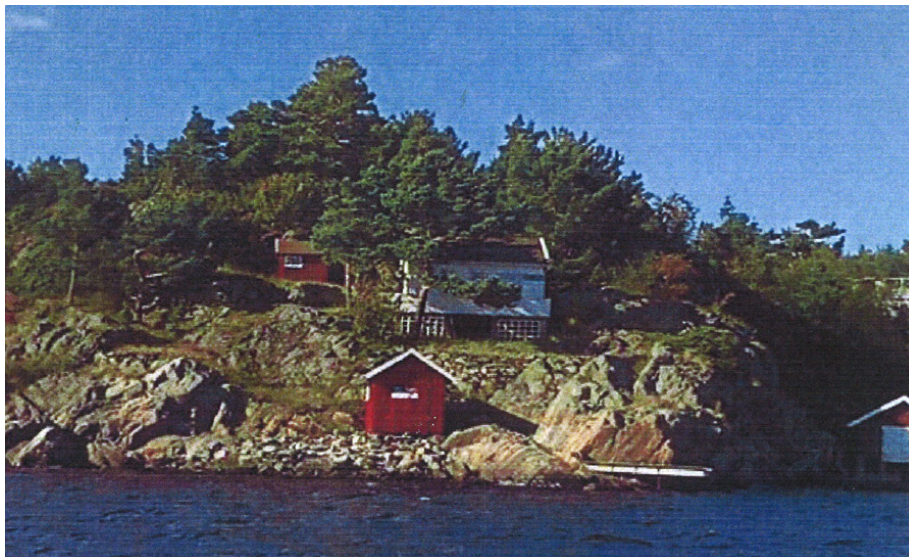


Foto av dagens situasjon

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 29.08.2012. Det vises til LNF-område og 100-metersbeltet langs sjøen. Eventuelle tiltak bør avklares i plan, ikke ved dispensasjon. Det foreligger en nylig revidert kommuneplan, som vektlegger de allmenne friluftsjessene og ikke åpner for nye tiltak. Påbygg og tilbygg vil føre til at det bebygde preget mot sjøen øker. En dispensasjon i dette tilfellet er uheldig og vil lett skape uheldig presedens. Det gis råd om at kommunen avslår søknaden. Til slutt åpner Fylkesmannen for å tillate påbygget, forutsatt at hytta etter påbygging framstår med mørke materialer/farger.

Tilleggsinformasjon

Søker viser i brev av 05.10.2012 til at tiltakshaver er åpen for de løsninger Fylkesmannen stiller som krav for å tillate det som er beskrevet/søkt om dispensasjon om, mørke materialer/farger.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering

De 2 nærmeste hyttene mot øst er litt større enn eksisterende hytte på omsøkte eiendom, men de har en mer avskjermet plassering i forhold til sjøen. Hytta mot vest er oppført som erstatning for en gammel hytte. Byutviklingsstyret ga dispensasjon i møte 21. oktober 1999.

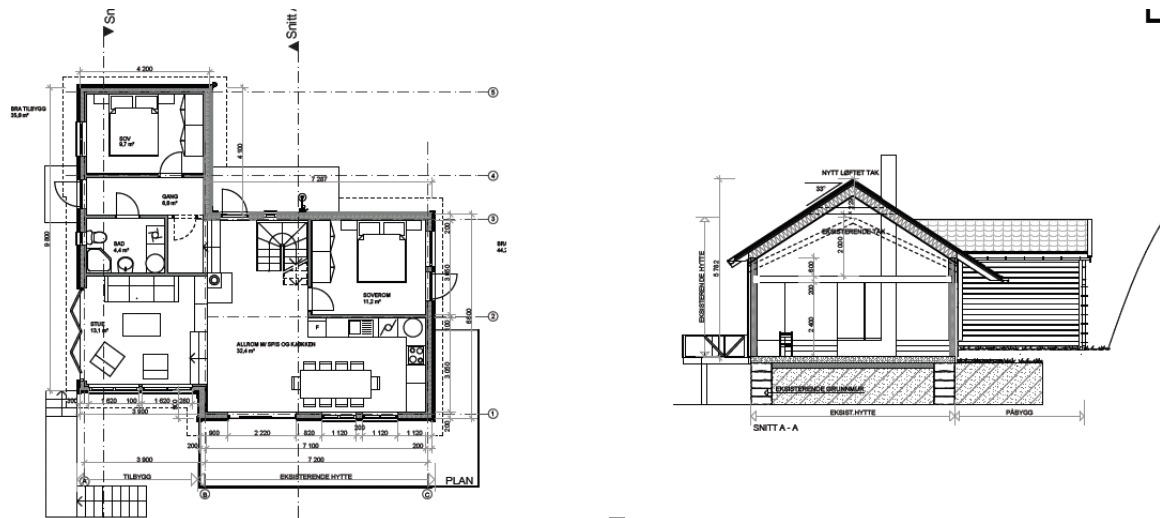
Omsøkte tiltak viser heving av tak på eksisterende hytte med 1,2 meter, noe som gir målbart areal på loft. I tillegg søkes det om oppføring av tilbygg mot vest med en bredde på 4 meter og en dybde på 9,8 meter.

Dagens hytte er relativt liten og vil etter en eventuell utbygging ha ca. samme størrelse som de 3 nærmeste hyttene.

Omsøkte hytte har en mer eksponert plassering mot syd enn de 3 nærmeste hyttene og det er ingen tvil om at dette preget vil øke vesentlig ved en eventuell utbygging.

Fylkesmannen gir råd om at kommunen avslår søknaden, men åpner samtidig for at de kan tillate at hytta får et påbygg forutsatt at hytta etter påbygging framstår med mørke materialer/farger.

Slik plan- og bygningsetaten oppfatter det, betyr det at dette bare gjelder heving av taket på hovedhytta, ikke tilbygg mot vest.



Om man velger en forenklet løsning med bare oppføring av påbygg på eksisterende hytte eller oppføring av påbygg og tilbygg som omsøkt, vil bygget få en økt eksponering mot sjøen. Valg av mørke farger vil nok kunne dempe inntrykket noe, men er neppe et fornuftig vilkår fordi farger fort kan endres.

Plan- og bygningsetaten viser til forbud mot utbygging i strandsonen, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8 og at området er gitt spesielle beskyttelse av Stortinget. Det er et stort press på arealer langs sjøen, og ved utbygging og landskapsinngrep må det tas særlig hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil etter plan- og bygningsetatens vurdering bli vesentlig tilsidesatt ved at bygningen vil få en mer eksponert plassering mot syd, mot sjøen.

Det er viktig at eventuell utbygging i strandsonen skjer etter en samlet plan og ikke på dispensasjon for hver enkelt sak.

En godkjenning av tiltak på eiendommen vil kunne danne uheldig presedens for andre eiendommer i området.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

Sak 232/12: 6/7, Andåsveien 91, Flekkerøy. Dispensasjon til fradeling av 4 boligtomter

Vedlegg

Sak fra 1999

Uttalelse fra FM

Parkves-99

Søknad

Dato: 12.11.2012
Saksnr.: 201111530-7
Arkivkode O: GNB: 6,7
Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

6/7, Andåsveien 91, Flekkerøy. Dispensasjon til fradeling av 4 boligtomter

Saken gjelder søknad om fradeling av 3 nye boligtomter á ca 500 m², samt bestående bolig, Andåsveien 91, med ca 1300 m² tomt, til uendret bruk. Alle 4 parsellene trenger dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og 2 av de ubebygde tomtene i tillegg dispensasjon fra LNF-formålet. Det bemerkes at byutviklingsstyret gav dispensasjon til de 3 tomtene i 1999, men at tillatelsen gått ut på dato.

Fradeling av bestående bolig til uendret bruk anses kurant ut i fra de hensyn plankravet skal ivareta. Men fradeling av 3 nye tomtar må vurderes opp mot bl.a. kulturlandskapsinteressene, fremtidig utnyttelse, barn og unges interesser og sikker skolevei m.v. Dvs at vesentlige planhensyn vurderes bli klart tilsidesatt slik at det ikke er anledning å gi dispensasjon. Videre er det også en klar fare for presedensvirkning.

Forslag til vedtak:

- A. Byutviklingsstyret gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen til fradeling av bestående bolig, Andåsveien 91. Dispensasjonen begrunnes med at fradelingen gjelder bestående enebolig med naturlig tilhørende tomt til uendret bruk. Plan- og bygningssjefen gir delingstillatelse på vanlige vilkår.
- B. Byutviklingsstyret godkjenner ikke fradeling av de 3 nye boligparsellene. Det vurderes til at det en overvekt av samfunnsinteresser som klart taler mot dispensasjon fra plankravet. Både hensynet bak plankravet og LNF-formålet anses bli blir vesentlig tilsidesatt og det er da ikke anledning / grunnlag til å gi dispensasjon. Vedtaket er begrunnet i saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

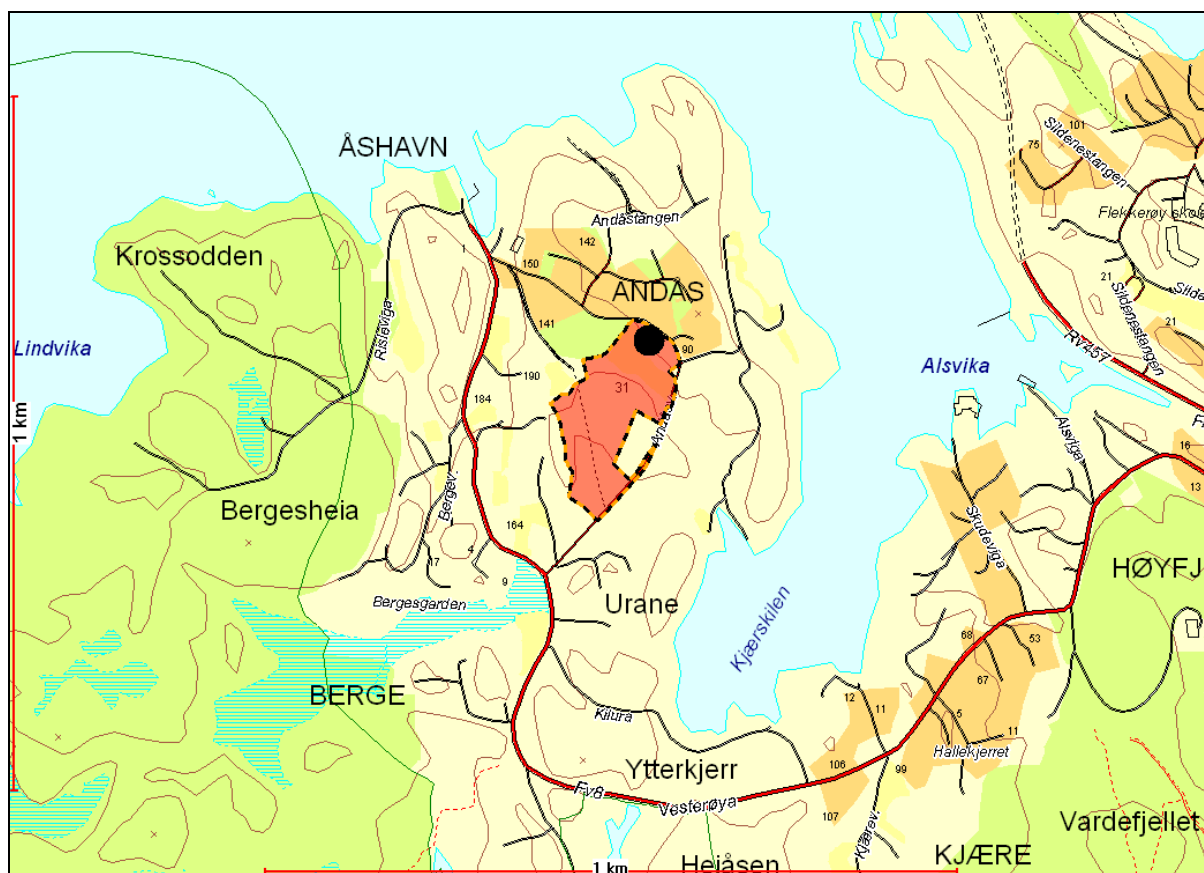
- 1 Søknad
- 2 Uttalelse fra parkvesenet
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder
- 4 Byutviklingsstyrets sak fra 1999

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

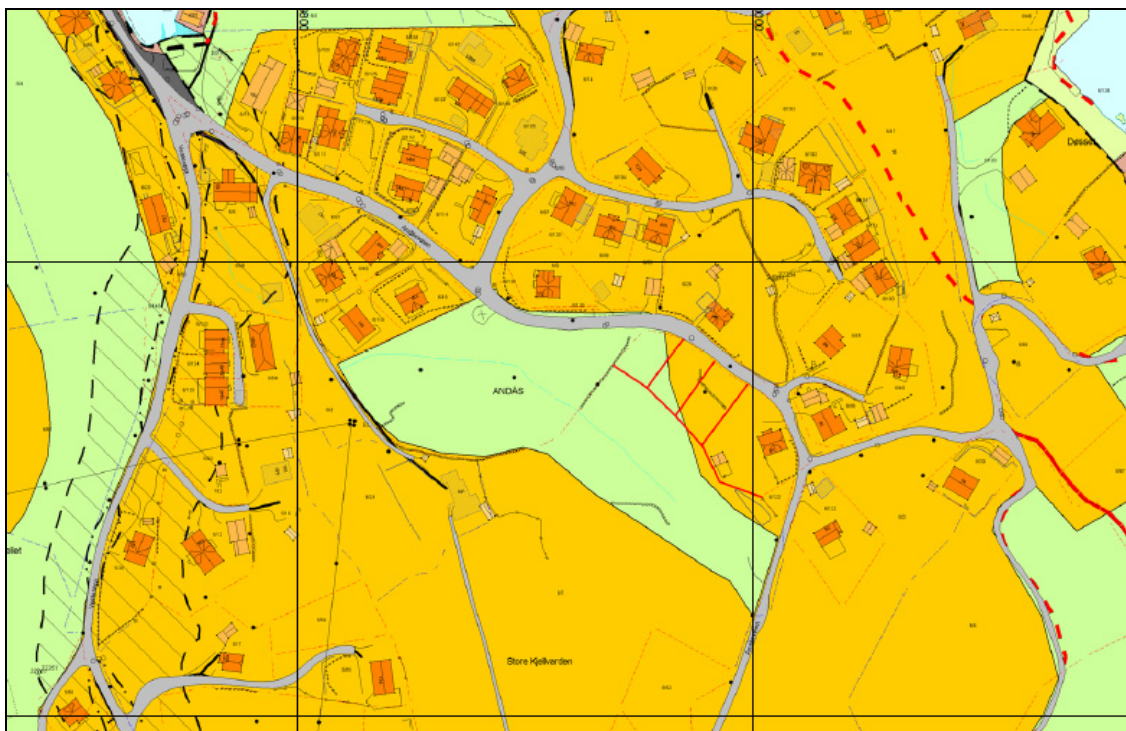
Oversiktskart

Eiendommen markert med rødt og fradelingssøknad med svart prikk nord på eiendommen.

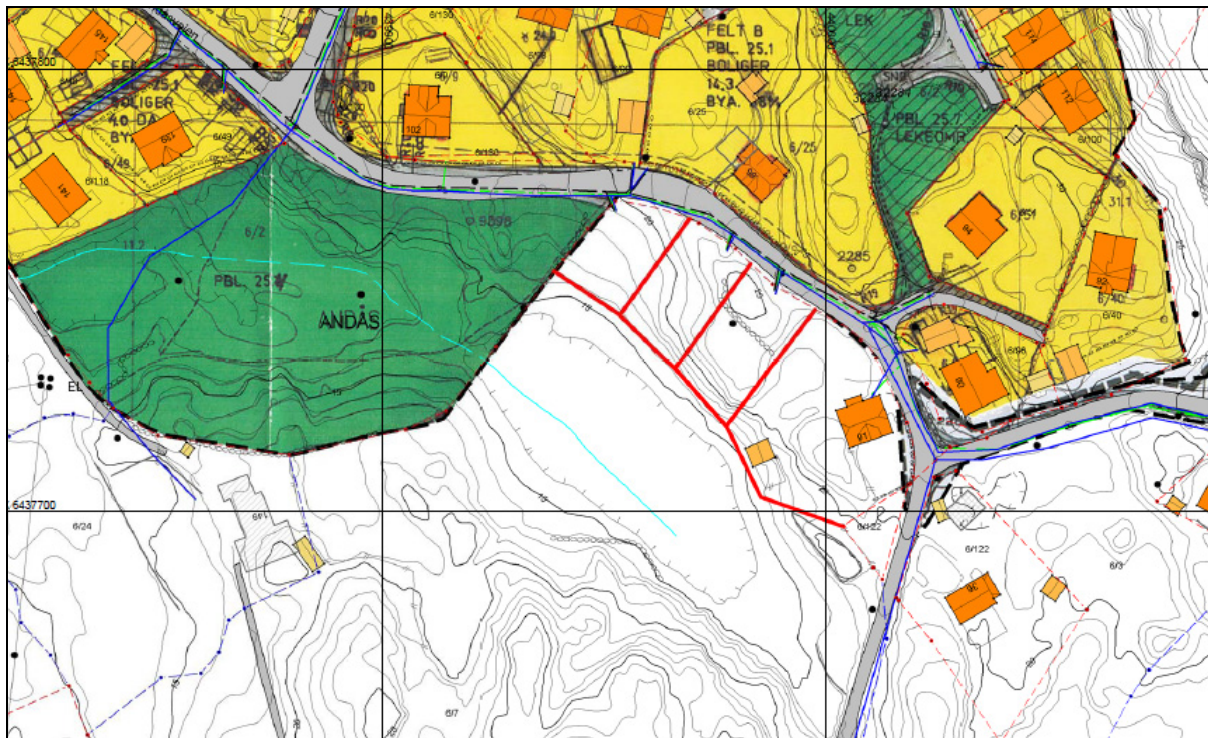


Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. Kommuneplanen angir til dels byggeområde og til dels LNF-område. Det er plankrav for begge områdene.



Tilstøtende område i nord og vest er regulert i reguleringsplan for Gnr. 6 bnr. 2 Andås, godkjent 4.12.1997, (jf. begrunnelse for søknad om dispensasjon):



Eksisterende forhold

Hele eiendommen er i dag på ca 27500 m2 og er med unntak for omsøkte parseller skogbevakst og angitt som uregulert byggeområde.

På regulert friområde vest for eiendommen har parkvesenet nokså nylig opparbeidet balløkke.



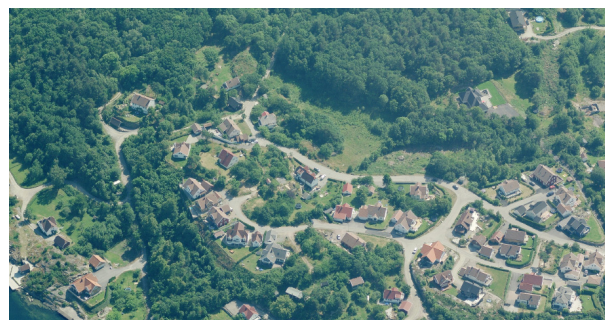
Ortofoto



Bilder fra -99 (kollen)



Sett fra vest



Sett fra nord

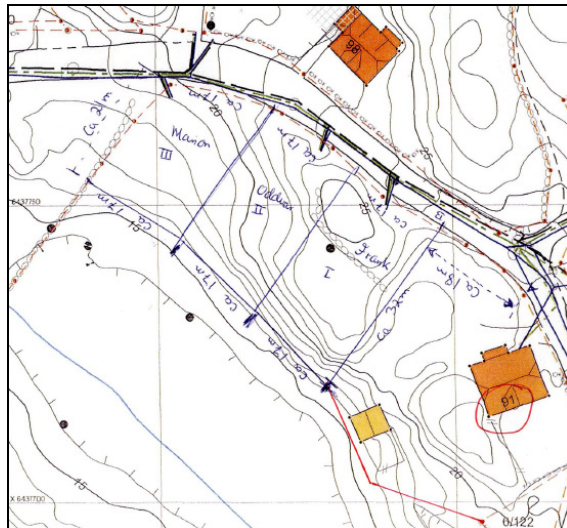
Søknaden

Byutviklingsstyret gav 1999 dispensasjon til de samme 3 ubebygde tomtene, men fradeling ble aldri gjennomført.

I tillegg søkes det nå om fradeling den eldre eneboligen på eiendommen, med naturlig tilhørende tomt. (Fradeling om ytterligere en parsell på ca 6000 m² er trukket).

Søker angir at del av eiendommen ble lagt ut til vei ved utbyggingen av Andåsfeltet og som kompensasjon la utbygger 3 ned stikkledninger for fremtidige tomter.

For øvrig anføres at fradelingen er et ledd i arveoppgjør der arvingene bl.a. får hver sin ubebygde sin tomt.



Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet har muntlig uttalt at de fastholder sin uttalelse fra 1999. Dvs at de fraråder dispensasjon og anbefaler at kollen inngår som en del av kulturlandskapet i området og gis en planstatus som gjør området allment tilgjengelig. Kollen med sine kulturminnerester er en viktig del av helheten i kulturlandskapet som vitner om området som en del av Flekkerøyas identitet. Plan- og bygningsetaten viser til uttalelsen i sin helhet.

Fylkesmannens miljøvernabdeling fraråder fremst de 2 vestre tomtene som berører LNF-området. De vurderer fradeling av disse tomtene som mest kontroversielt og viser til kvaliteter som kulturlandskap og naturområde. Videre er det ikke angitt noe om barn og unges interesser. Disse spørsmål belyses best i en planprosess for et større område. Det er risiko for å bygge ned et område som kan ha betydning for barn og unges lek i nærmiljøet, og slik sett er det betenkelig å fravike både plankravet og LNF-formålet.

Fylkeskommunen har ikke besvart henvendelsen.

Merknader/protester

I 1999 protesterte naboer. Det gis derfor under tvil fritak for nabovarsling av dispensasjon, begrunnet med at søker angir at naboer er varslet om sakens realiteter og det er ikke mottatt noen merknader fra naboene.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bestående enebolig.

Å gi dispensasjon fra plankravet til fradeling av den eldre eneboligen synes kurant. Det er jo fradeling til uendret bruk og tomten er alt privatisert. At kreve reguleringsplan for å fastsette en naturlig tilhørende tomt på normal størrelse vurderes som klart unødvendig.

3 nye boligtomter.

Søkers argumenter er at det er lagt av stikkledninger til offentlig VA-anlegg og at fradelingen er et ledd i arveoppgjør. Søknaden angir ikke noe om antall boenheter.

Arveoppgjør er i seg selv normalt ikke noen grunn til dispensasjon fra plankrav. Men et arveoppgjør vil naturlig nok gi klarere og ryddigere forhold for arvetakerne. Mulighet for godkjent VA-løsning er normalt kun å regne som en ren forutsetning for å kunne vurdere dispensasjon.



Plan- og bygningsetaten er enig i parkvesenets og fylkesmannens vurderinger. Også om deler av området er blitt nedbygget så ligger eiendommen midt i kulturlandskap i kategori B i kulturminnevernplanen. Dvs i område med nest høyest verdi som kulturlandskap.

Også om fylkesmannen er mest kritisk til de 2 vestre tomtene i LNF-området så er det den østre parsellen som er mest i konflikt med kollen, (se bilder i det foregående).

Det er ikke registreringer av biotopisk mangfold i området og en fradeling synes slik sett ikke få negative konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven.

Dispensasjonen i 1999 ble gitt bl.a. på vilkår om at tomtene ikke kunne bebygges før skolevei var sikret. Det bemerkes at det fortsatt ikke er gang- og sykkelvei til Andås og fylkesveien er fortsatt smal og lite trafiksikker for gående og syklende. Busstilbudet er meget begrenset, samtidig som skole- og de vesentlige fritidstilbudene på Flekkerøya befinner seg midt og øst på øya.

Det bør vurderes om områdets får eller kan få høyere verdi som fri- eller friluftsområde med tanke på utbyggingen av tilstøtende balløkke, eller om for eksempel et større område, (hele eiendommen), bør vurderes med tanke på en tettere utnyttelse. Vi vet per i dag ikke noe om boligbygging på stedet vil få konsekvenser for barn og unges lek og rekreasjonsmuligheter. Det foreligger heller ikke avkjørsel-tillatelse fra ingeniørvesenet. Dette er forhold som må belyses i en plan og ikke ved dispensasjoner i enkeltsaker.

En kan heller ikke se at det er gitt andre dispensasjoner til tilsvarende søknader på øst på øya. Faren for presedensvirkning er derfor klart reell.

Etter en totalvurdering konkluderer plan- og bygningsetaten med at spesielt hensynet til kulturlandskapet og barn og unge tilsier at vesentlige planhensyn vil bli tilsidesatt i slik grad at det ikke er anledning til å gi dispensasjon.

— — —

Sak 233/12: Porsveien - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Vedlegg

Vedlegg 5 - Klage på vedtak

Vedlegg 2C - Klage på nabovarsling-saksgang

Vedlegg 4 - Vedtak avslag 121012

Vedlegg 3 - Tilsvare til protester

Vedlegg 2B - Protest på søknaden

Vedlegg 2A - Protest på søknaden

Vedlegg 1 - Søknad om dispensasjon



Dato: 13.11.2012
Saksnr.: 201203652-13
Arkivkode O: GNBK: 15,1
Saksbehandler: Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Porsveien - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 12.10.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av tre nye eneboliger.

Ingeniørvesenet har ikke gitt avkjørselstillatelse til området. En avkjørsel vil måtte krysse gang- og sykkelvei midt i en krapp sving i en bakke. Siktelinjer anses ikke å kunne overholdes. Plan- og bygningsetaten avsto søknad om dispensasjon på bakgrunn av at avkjørselstillatelse ikke er gitt.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 27.10.2012. Søker anfører at det tidligere har vært avkjørsel på stedet for butikk og barnehage. Han mener det bør gis dispensasjon først, og at avkjørsel kan ordnes etterpå.

Plan- og bygningsetaten mener det må gis avkjørselstillatelse før en søknad om dispensasjon fra plankrav kan vurderes. Dersom avkjørselstillatelse ikke kan gis, er det nødvendig å gjøre en vurdering av hvorvidt det kan gis dispensasjon fra plankrav. Det bør ikke vektlegges at det tidligere har vært en avkjørsel til området. Ingeniørvesenet har påpekt flere forhold ved avkjørselen som er svært uheldige. Opprettelse av avkjørsel for boliger er en avgjørelse som må anses å være endelig for mange år fremover.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som er avgjørende for utfallet av saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.10.2012. Klagen fra søker datert 27.10.2012 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

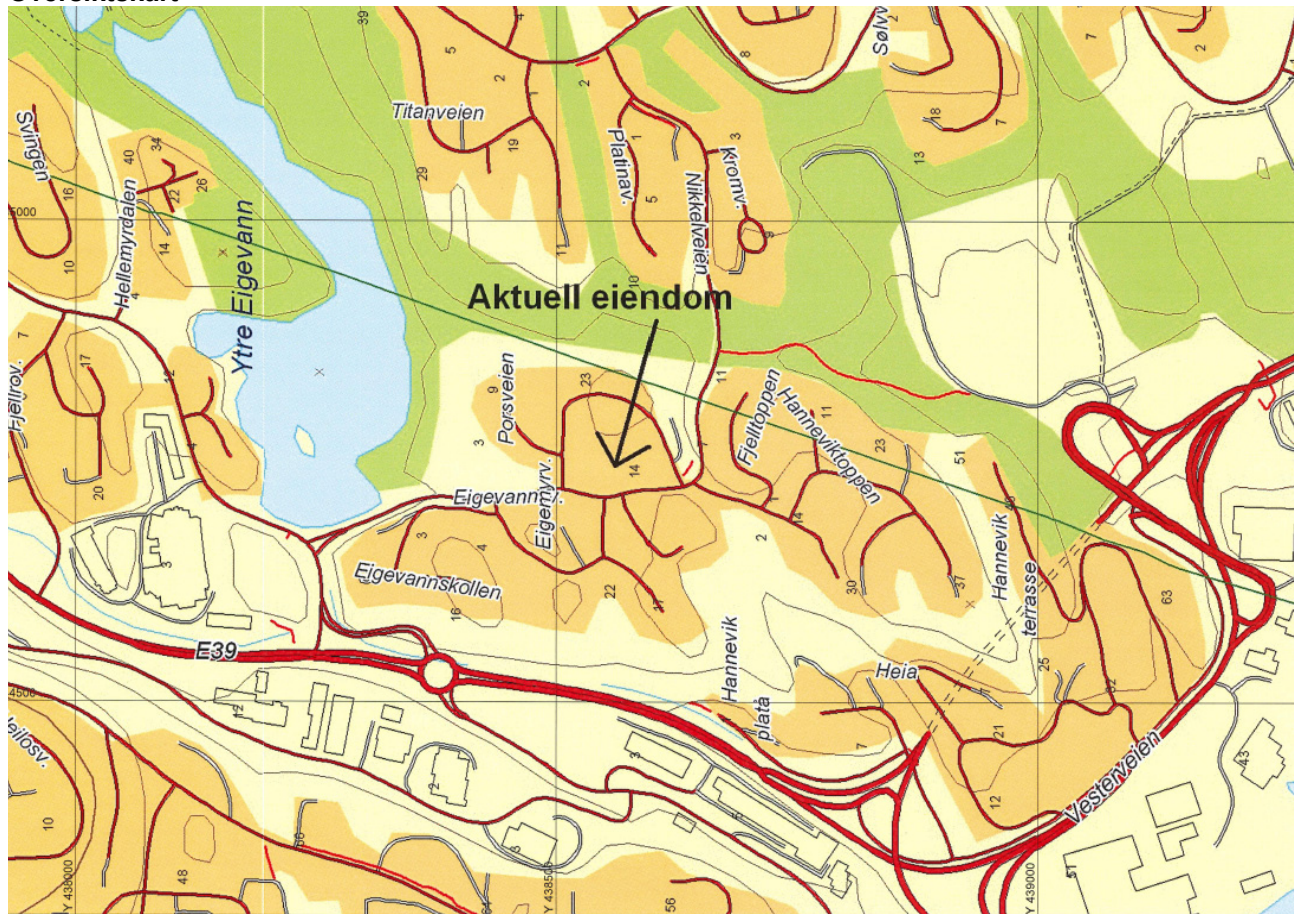
Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Protester fra naboer
- 3 Tilsvar til protester
- 4 Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.10.2012
- 5 Klage på vedtaket av 27.10.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommunenplan for Kristiansand kommune. Godkjent 22.06.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.
Hensynssone støysone – gul sone iht. T-1442.



Situasjonskart

Eksisterende forhold

Eiendommen eies av Kristiansand kommune. Søker har inngått opsjonsavtale med kommunen vedrørende kjøp av arealet. Eiendommen ligger midt mellom Porsveien og Eigevannsveien. Eiendommene rundt er bebygde. Det går gang- og sykkelsti langs Eigevannsveien på den siden som vender inn mot eiendommen. Eiendommen er flat, men ligger i en dump. Terrenget stiger på alle kanter.

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av tre eneboliger vist i situasjonskart mottatt 22.04.2012.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse. I den forbindelse ble det også gjennomført en befaring med representanter fra disse samt planavdelingen i tillegg til saksbehandler.

Parkvesenet:

Parkvesenet har ingen merknader til utbygging av eiendommen. Området ligger i nær tilknytning til store grøntarealer mot Eige vann. Det er også en kvartalslekeplass på østsiden av Porsveien. Denne bør oppgraderes med en sandlekeplass dersom utbyggingen tillates.

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet kan ikke godta avkjørselen til eiendommen. Det er ikke mulig å få tilfredsstillende siktelinjer nedover Eige vannsveien fra avkjørselen. En avkjørsel fra Eige vannsveien vil medføre at bilistene må krysse gang-/sykkelsti midt i en krapp sving og bakke. Dette er svært uheldig. Det er også to avkjørsler midt imot på motsatt side fra Eige vannsveien. En eventuell avkjørsel på nordsiden i tillegg vil gi en svært uheldig trafikal situasjon. I tillegg ligger eiendommen en del lavere enn veien, og det vil kreve til dels store utfyllinger å få til tilfredsstillende stigning mot Eige vannsveien.

Protester

Det er sendt inn en felles protest fra eiere av Porsveien 4, 6, 8, 10, 12A, 12B og 14. Det bemerkes først at nabovarselet har vært mangelfullt. I protesten anføres det at eksisterende vegetasjon (skog) benyttes som grøntområde/lekeareal for beboerne i Porsveien. Videre bemerkes at utbygging vil medføre innsyn til eksisterende boliger, økt støy fra veien og verditap på omkringliggende eiendommer. Det påpekes også at utkjøring fra eiendommen vil være farlig for brukere av gang-/sykkelvei, samt at det ikke er gjort noen vurdering av skredfare og naturmangfold. Protesterende parter er uenige med søker i hvem/hva avkjørselen benyttes av i dag. Det vises til protesten i sin helhet.

Tilsvaret til protester

Ansvarlig søker viser til at de protesterende parter ikke har forstått hva som er varslet. Videre bemerkes at området ikke er et friområde/grøntområde. Eiendommen er avsatt til *bebyggelse og anlegg* i kommuneplanens arealdel. Innsiden av Hannevika har store grøntområder, og har en stor kvartalslekeplass noen få meter lenger opp i bakken.

Atkomsten til eiendommen eksisterer i dag, og benyttes av to boliger. Den har tidligere fungert for en barnehage med mye trafikk.

Ansvarlig søker bemerker at støy ved eventuell utbygging er kortvarig. Boligene vil bli tilpasset området, og i liten grad berøre boligene rundt. Det anføres at fjellskjæring mot nord vil bli sikret på nødvendig måte. Ansvarlig søker er ikke kjent med at det finnes forekomster av biologisk mangfold på eiendommen.

Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.10.2012

Plan- og bygningsetaten avsto søknad om dispensasjon fra plankrav i vedtak av 12.10.2012. Begrunnelsen for avslaget er at det ikke er gitt avkjørselstillatelse fra ingeniørvesenet. Dersom avkjørselstillatelse blir gitt, vil dispensasjonssøknaden kunne behandles.

Avkjørselstillatelse gis av veieier (Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet). Plan- og bygningsetaten anbefalte ansvarlig søker å ta kontakt med ingeniørvesenet angående avkjørsel.

Klage

Ansvarlig søker har påklaget vedtaket i brev av 27.10.2012. Ansvarlig søker har rettslig klageinteresse, og klagen anses rettidig innkommet.

Søker mener begrunnelsen er urimelig med tanke på at det har eksistert en avkjørsel på stedet tidligere til barnehage og butikke. Søker er innstilt på å tilpasse avkjørselen slik at tilfredsstillende siktsoner og riktig helning i påkjørselssonen mot hovedvei oppnås. Det bemerkes at området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener det må gis avkjørselstillatelse før en søknad om dispensasjon fra plankrav kan vurderes. Dersom avkjørselstillatelse ikke kan gis, er det nødvendig å gjøre en vurdering av hvorvidt det kan gis dispensasjon fra plankrav. Søker er blitt anbefalt å gå i dialog med ingeniørvesenet dersom han mener at avkjørselsproblematikken kan løses, da det er ingeniørvesenet som kan gi avkjørselstillatelse.

Søker bemerker i sin klage at området er avsatt til byggeområdet i kommunenplanen. Han mener det er feil av ingeniørvesenet å gi en uttalelse som gjør at byggeområdet ikke kan bebygges.

Kommuneplanen er en overordnet plan, som i grove trekk angir bruken av arealene i kommunen. Det er et generelt plankrav i kommunen for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20. I en planprosess vil de ulike byggeområdene planlegges mer detaljert. Noen områder egner seg for bebyggelse, mens andre arealer vil bli regulert til interne veier, grøntområder og lignende. Det at området er avsatt til bygge- og anleggsområde i kommunenplanen, betyr derfor ikke nødvendigvis at det kan/skal bygges noe der.

Plan- og bygningsetaten understreker at det er Kristiansand kommune som pr. i dag eier området.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen. Klagen tas ikke til følge.

Sak 234/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012

Vedlegg

Mindre endring av reguleringsplan for Lindebøstien

Fiskå industriområde - Kjelholmen. Klage på bystyrets vedtak

Naudetangen klage



Dato: 13.11.2012
Saksnr.: 201200007-34
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012

- 136/12 Detaljregulering for felt B2-6 innenfor reguleringsplan for Tangen i Kristiansand, plan nr. 891. Skriv fra JOB Arkitektkontor datert 30.10.2012.
- 137/12 Naudetangen. Klage over kommunens avslag på søknad om igangsettingstillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 29.10.2012. Trykt vedlegg. Side 337
- 138/12 Melding om oppstart av detaljregulering for Lindebø brygge på Flekkerøy. Skriv fra Rambøll datert 01.11.2012.
- 139/12 GNR. 71 BNR. 5, o og 31 – klage fra Thorstein Drange v/Eiendomsmegler Espen Solum. Fylkesmannens skriv 31.10.2012. Fylkesmannen stadfester byutviklingsstyret av 12.04.2012. Dette innebærer at delingssamtykke ikke er gitt. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan.
- 140/12 Melding om oppstart av detaljregulering for Andøy felt K1 i Kristiansand kommune. Skriv fra Rambøll datert 08.11.2012.
- 141/12 Fiskå Industriområde – Kjeholmen. Klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 22.10.2012. Trykt vedlegg. Side 340
- 142/12 Mindre endring av reguleringsplan for Lindebøstien, vedtatt 26.09.2007. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 12.11.2012. Trykt vedlegg. Side 378

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 235/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 13.11.2012
Saksnr.: 201200008-34
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
29.11.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 29.11.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær