

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 11-02-2016

Møtedato Torsdag d. 11. februar 2016 kl. 10:40

Møtested Rådhuskvartalet Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.01.2016.....	3
Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget.....	5
Retningslinjer for miljøprisen.....	7
Reklamefinansierte leskur - verbalforslag i bystyret.....	10
"Vår barndoms have"; nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70.....	13
Nytt veinavn i midtre del av Vågsbygd.....	15
Nytt veinavn i reguleringsplan på Dvergsnes.....	17
Veinavn i reguleringsplan på Mæbø.....	19
Veinavn i næringsområde i Lauvåsen.....	21
Haraldsodden - gnr 4/150 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til sjøbu.....	23
Alsviga 19 - 1/104 - klage på kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og pbl §	29
Alsviga 4 - 1/225 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt for fremtidig	41
Alsviga 15 -1/241 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt.....	51
Kommunedelplan Havneavsnitt nord Kongsgård-Vige - Høring av planprogram.....	61
Fritak for eiendomsskatt - Videreføre fritakspraksis eiendomsskattelovens § 7a.....	65
Kilura – detaljregulering – mindre endring.....	68
Meldingssaker til møte i by- og miljøutvalget 11.02.2016.....	84

Punkt 27/16: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.01.2016

Bilag

Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 28.01.2016.pdf



Arkivsak-dok. 201600002-13
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 28.01.2016

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget
28.01.2016.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 28/16: Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Bilag

Vedtak BYSTYR, 16032016, Sak 29/16, Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Vedtak FORMAN, 02032016, Sak 26/16, Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Vedtak FORMAN, 02032016, Sak 26/16, Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 28/16, Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Reglement for Byutviklingsstyret.pdf

Reglement_Formannskap.pdf



Dato 25. januar 2016
Saksnr.: 201600976-1
Saksbehandler Wibekke Syvertsen

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	11.02.2016
Formannskapet	02.03.2016
Bystyret	16.03.2016

Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget

Sammendrag

Det vises til verbalforslag i bystyrets møte 16.12.2015, sak 233/15: Rådmannens forslag til justering av handlingsprogram 2016-2019 – årsbudsjett 2016.

«Sektor 5 – Teknisk: 8. Byutviklingsstyret skifter navn til By- og miljøutvalget. (47/6)»

Skifte av navn på utvalget, ble gjennomført 1.1.2016.

Jf. Reglement for Byutviklingsstyret, § 2. Ansvars- og myndighetsområde, vedtatt 17.6.2015, «Byutviklingsstyret har som ansvarsområde ... kloakk, renovasjon, forurensing, miljøvern ...» «Formannskapet har ansvar for overordnede planer innen klima og miljø», jf. Reglement for Kristiansand Formannskap, vedtatt 17.6.2015.

Navneendring fra Byutviklingsstyret til By- og miljøutvalget, kan indikere endringer i ansvars- og myndighetsområdet. Men det er rådmannens oppfatning, at intensjonen bak vedtaket er at ansvar- og myndighetsområdene for aktuelle utvalg forblir uendret.

Forslag til vedtak

Reglement for Byutviklingsstyret, av 17.6.2015, endrer navn til Reglement for By- og miljøutvalget. Bruk av utvalgets navn i teksten endres også.

Ansvar og myndighet endres ikke i Reglement for Kristiansand Formannskap og Reglement for By- og miljøutvalget.

Tor Sommerseth
Rådmannen

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

1. Reglement for Byutviklingsstyret, av 17.6.2015.
2. Reglement for Kristiansand Formannskap, av 17.6.2015.

Punkt 29/16: Retningslinjer for miljøprisen

Bilag

Vedtak FORMAN, 02032016, Sak 22/16, Retningslinjer for miljøprisen

Retningslinjer for miljøprisen 2016.docx

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 29/16, Retningslinjer for miljøprisen



Dato 21. januar 2016
Saksnr.: 201601068-1
Saksbehandler Raimond Oseland

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato
11.02.2016
02.03.2016

Retningslinjer for miljøprisen

Sammendrag

Bystyret fattet 12.12.2012 etter forslag fra MGD følgende vedtak når det gjelder utdeling av miljøpris:

«Bystyret ber om at administrasjonen snarest følger opp vedtak om utdeling av en årlig miljøpris.» (50/3)

Denne prisen er nå utdelt tre ganger, og erfaringene tilsier at det er behov for en justering av retningslinjene som fulgte saken som ble behandlet av Bystyret den 20.03.2013.

Prisen er opprinnelig på 10.000 kroner. Det foreslås at beløpet heves til 25.000.- både for å gi prisen større tyngde, og for å harmonisere prisen med kulturprisen og frivillighetsprisen. Dekning på 15.000.- skjer ved omdisponering av budsjett i Teknisk sektor.

Retningslinjene skal gi tydelige signaler om hva og hvem som kvalifiserer til å motta prisen. Men de må ikke være så spesifikke at det blir til hinder for opplagte kandidater. Vinneren må ha en lokal forankring, enten ved at klima- eller miljø er forbedret i Kristiansand, og/eller ved at prisens vinner har tilhørighet i kommunen.

Pkt. 7 indikerer at alle, uavhengig av tilknytning til Kristiansand, kan fremme forslag.

For å få en bredere representasjon i juryen foreslås en utvidelse fra 3 til 5 medlemmer.

Regelen er at juryen opprettes for fire år om gangen, men for å få nødvendig fleksibilitet kan utpekingsinstansen endre hvem dette er etter behov.

- Administrasjonen deltar med en fagperson innen klima og miljø. Den administrativt oppnevnte representanten kan fungere som juryens sekretær.
- I den gamle juryen deltok en representant fra formannskapet. Etter navneendring fra Byutviklingsstyre til By- og miljøutvalg er det kanskje naturlig at representanten kommer fra dette utvalget.
- Frivillig arbeid og frivillige organisasjoner har en viktig rolle i klima- og miljøarbeidet. Kulturdirektøren får i oppgave å finne organisasjoner, evt. enkeltpersoner, som kan representere frivillig arbeid og/eller kjenner frivillig arbeid i Kristiansand.
- Kristiansand ungdomsutvalg bør være representert slik at kommende generasjoner får en stemme i utvalget.

- Næringslivet har en betydelig rolle for å skape bedre miljø og klima gjennom innovasjoner, produktutvikling og mer miljøvennlige produksjonsprosesser. Kristiansand Næringsforening har satt klima- og miljø på sin dagsorden, og bør derfor delta eller peke ut en deltaker til juryen.

Juryens sekretær sørger for å innkalle til møter og sørge for utlysning for å få forslag til kandidater. Sekretær sørger også for å informere offentlighet og media om tidspunkt for overrekkelse og hvem som har fått prisen.

Ved tidligere utdelinger har man valgt verdens miljødag 5. juni og arrangement i tilknytning til miljødagen som tidspunkt for utdeling av prisen.

Forslag til vedtak

1. Formannskapet er enig i forslag til endring.
2. By- og miljøutvalget utpeker representant.
3. Økning i prisbeløpet med kr.15.000.- foretas med omdisponering i budsjett i teknisk sektor.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Retningslinjer for miljøprisen

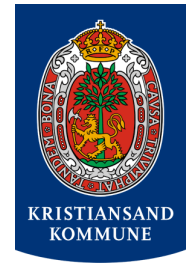
Punkt 30/16: Reklamefinansierte leskur - verbalforslag i bystyret

Bilag

Vedtak BYSTYR, 16032016, Sak 30/16, Reklamefinansierte leskur - verbalforslag i bystyret

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 30/16, Reklamefinansierte leskur - verbalforslag i bystyret

sak 30-16



Dato 21. januar 2016
Saksnr.: 201002923-12
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
By- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato
11.02.2016
17.02.2016

Reklamefinansierte leskur - verbalforslag i bystyret

Sammendrag

Bystyret vedtok på møte 16.12.2015 følgende:

«Bystyret ber om at det fremmes en sak som vurderer reklameskjermer på kommunens busstopp. Det vurderes hvordan slike inntekter kan styrke det lokale kollektivtilbudet, eksempelvis ved gratis buss knyttet til park and ride anlegg.»

Reklamepotensialet for leskur langs kommunale veier er begrenset. Når inngåtte avtaler utløper i 2017 og 2019, tar vi sikte på å lyse ut nytt anbud for å få mest mulig reklamefinansierte leskur i tråd med tidligere politiske vedtak. Vi anser det ikke som realistisk at det vil bli merinntekter fra dette utover at kommunen får leskur og slipper drift/vedlikehold av disse.

Forslag til vedtak

[Bystyret tar saksutredningen til orientering](#)

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Vedlegg:
ingen

Bakgrunn for saken

Det er i dag to firmaer som tilbyr reklamefinansiering av leskur og bymøbler i Norge, Clear Channel og J C Decaux. Kristiansand kommune har to avtaler med reklameselskapet Clear Channel om reklamefinansierte leskur, den ene omfatter 20 leskur i Kvadraturen og løper fram til 1.7.2017, den andre omfatter 15 leskur i bydelene og løper fram til 1.1.2019.

Byutviklingsstyret har behandlet reklamefinansiering av leskur og gatemøbler flere ganger. På møte 25.10.01 ble følgende vedtak fattet:

1. Byutviklingsstyret går i mot reklamefinansiert toalett og frittstående reklamevitruiner i sentrum.
2. Byutviklingsstyret går inn for oppsetting flest mulig leskur med reklame langs det kommunale bussveinettet.
3. Byingeniøren gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale om reklamefinansierte leskur i tråd med pkt.2. Valg av firma foretas i samarbeid med plan- og bygningsetaten.
4. Plassering av leskur byggemeldes.

Etter dette vedtaket ble det utlyst anbud på flest mulig leskur langs kommunens veier (vi hadde fra før en løpende avtale om leskur i Kvadraturen). Vi mottok bare tilbud fra Clear Channel om 15 leskur og fikk beskjed fra J C Decaux at de ikke så markedet langs kommunale veier utenfor Kvadraturen som interessant nok.

På grunn av ombygginger av holdeplasser i Kvadraturen er mange av de opprinnelige reklamefinansierte leskurene fjernet. Det er i dag bare 7 leskur på Rutebilstasjonen, to i Festningsgata og ett i Tordenskiolds gate som fortsatt står. Vi har jevnlig kontakt med begge reklamefirmaene og har fått et klart inntrykk at reklamepotensialet langs kommunens bussveier er begrenset. Det er lite sannsynlig at antall reklamefinansierte leskur kan økes vesentlig når gjeldende avtaler utløper og det er ikke realistisk at det kan bli inntekter til å styrke busstilbudet utover at reklamen finansierer levering, drift og vedlikehold av selve leskurene.

Et forhold som kan forverre mulighetene til reklamefinansiering av leskur langs kommunens veier, er at Statens vegvesen arbeider med å åpne for reklamefinansiering av leskur langs riks- og fylkesveinettet. Til nå har vegvesenets holdning vært veldig restriktiv. Dersom vegvesenets åpner for reklame langs sine veier, kan det hende at reklamemarkedet vil bli mettet bare med disse.

Punkt 31/16: "Vår barndoms have"; nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

Bilag

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 6/16, Vår barndoms have, nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

Vedtak BYSTYR, 16032016, Sak 33/16, Vår barndoms have, nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

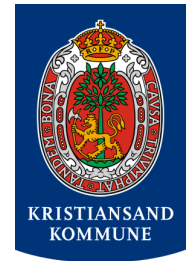
Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 23/16, Vår barndoms have, nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

Vedtak BYUTVI, 29012015, Sak 33/15, "Min Barndoms have"; nytt parkrom i Strandpromenaden/Østre Strandgate 70

Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 23/16, Vår barndoms have, nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 6/16, Vår barndoms have, nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

sak 33-16



Dato 20. januar 2016
Saksnr.: 201600714-1
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang
Kulturstyret
By- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato
10.02.2016
11.02.2016
17.02.2016

"Vår barndoms have"; nytt parkrom i Strandpromenadens Østre Strandgate 70

Sammendrag

Parkvesenet har i samarbeid med Vilhelm Krag Selskapet i Kristiansand i mange år jobbet for å markere at Vilhelm Krag vokste opp i Østre Strandgate ved Langfelts allmenning. Det har vært arbeidet med en park bygget rundt et podium og et amfi.

Byutviklingsstyret godkjente 29.01.2015 i sak 201411914 planen for parkanlegget. Det ble også vedtatt at navnekomiteen skal behandle navn på parken. Etter retningslinjene skal bystyret vedta navn på torv, plasser og lignende i kvadraturen og dens randsoner.

Fra saksutredningen til byutviklingsstyret siteres:

Vilhelm Krag-selskapet som har som formål å gjøre Vilhelm Krags liv og virke bedre kjent. Da Vilhelm var tre år og broren Thomas var 6, flyttet familien fra Torvet til Østre Strandgate 51. Til huset hørte også en have som strakte seg nedover mot sjøen på andre siden av gaten. General Oscar Wergeland hjalp i sin tid fru Krag med anlegg av denne hagen. Dette er noe av bakgrunnen for at selskapet ønsker at dette parkanlegget skal kalles «Vår Barndoms Have», dersom bystene av begge Krag-brødrene kan plasseres her. Navnet vil også henspille til den opprinnelige hagen, samt til forfatterens memoarbok med samme tittel. Vilhelm Krag selskapet har jobbet over lang tid for å profilere prosjektet.

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar «Vår barndoms have» som navn på nytt parkanlegg ved Strandpromenaden / Østre Strandgate 70.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Vedlegg:
Vedtak fra møte i byutviklingsstyret 29.01.2015

Punkt 32/16: Nytt veinavn i midtre del av Vågsbygd

Bilag

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 2/16, Nytt veinavn i midtre del av Vågsbygd

Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 20/16, Nytt veinavn i midtre del av Vågsbygd

Hovedgårdsstien-brev ut.pdf

Hovedgårdsstien-brev inn.pdf

Hovedgårdsstien-oversiktskart.pdf



Dato 14. januar 2016
Saksnr.: 201505964-3
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

Kulturstyret
By- og miljøutvalget
Navnekomite 2015 - 2019

Møtedato

10.02.2016
11.02.2016
01.03.2016

Nytt veinavn i midtre del av Vågsbygd

Plan-, bygg og oppmålingsetaten har fått henvendelse om veiadressene for del av Vågsbygdveien ved Augland.

Etter veistengning ved Vågsbygdveien 38 (tidl. Arthurs jernvare) ble adkomsten for en del boliger endret til innkjørsel via Nordre hovedgårds vei. Det kan være vanskelig å finne disse adressene selv om det er skiltet både ved avkjøring fra Vågsbygdveien og fra neste kryss i Nordre hovedgårds vei.

I forbindelse med henvendelsen ble det nevnt «Midtbakken» som et forslag til veinavn. Midtbakken er en liten fjellrygg mellom gårdene Augland og Fiskå i nordre kant av området mot bebyggelsen som har adresser til Kirsten Flagstads vei. Annet forslag var «Haslems vei» etter en kjøpmann som hadde butikk der Arthurs jernvare lå.

Alle eiere ble tilskrevet om kommentarer til forslaget «Midtbakken» og ble oppfordret til å komme med andre forslag. Det kom brev fra en eier som foreslår «Dr. Drangsholts vei» etter legen Norman Drangsholt som hadde praksis i området i 40 år. Annet forslag er «Hovedgårdsstien» da veien er en avstikker fra Nordre hovedgårdsvei.

Forslag til vedtak

[Navneutvalget vedtar «Hovedgårdsstien» som nytt veinavn for del av Vågsbygdveien og Nordre hovedgårdsvei fra avkjøring i Nordre hovedgårdsvei til Vågsbygd skole.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Brev til eierene
Svar fra en eier
Oversiktskart

Punkt 33/16: Nytt veinavn i reguleringsplan på Dvergsnes

Bilag

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 3/16, Nytt veinavn i reguleringsplan på Dvergsnes

Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 21/16, Nytt veinavn i reguleringsplan på Dvergsnes

Dvergsnesbrinken-oversiktskart.pdf

Dvergsnesbrinken-regkart.pdf



Dato 14. januar 2016
Saksnr.: 201505965-1
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

Kulturstyret
By- og miljøutvalget
Navnekomite 2015 - 2019

Møtedato

10.02.2016
11.02.2016
01.03.2016

Paragraf

Nytt veinavn i reguleringsplan på Dvergsnes

Under arbeid med reguleringsplan for «Dvergsnes - felt B - sørlige del - delfelt C» foreslo regulanten Dvergsnesbrinken som nytt veinavn. Underveis i behandling av saken ble forslaget til veinavn endret til Dvergsnesalléen og seinere til Dvergsnessløyfen.

I byutviklingsstyrets møte 08.05.2014 ble det vedtatt

1. [Før planen vedtas av Bystyret må veinavn i felt C fastsettes i navnekomiteen](#)

I bystyrets møte 21.05.2014 ble det vedtatt

4. Før planen vedtas av Bystyret må veinavn i felt C fastsettes i navnekomiteen

På Dvergsnes er det brukt Dvergsnes som første ledd i veinavnet i mangel på andre brukbare lokale navn som veinavn. Videre er det i siste ledd forsøkt å finne andre navn enn det som blir brukt i nærliggende boligfelt. Da regulanten først foreslo Dvergsnesbrinken var dette helt i tråd med ønsket type veinavn. Det framgår ikke hvorfor det seinere ble foreslått andre veinavn.

Det foreslås derfor å bruke veinavnet som først ble foreslått, Dvergsnesbrinken.

Forslag til vedtak

[Navneutvalget vedtar Dvergsnesbrinken som nytt veinavn i Dvergsnes felt B – sørlige del – delfelt C.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Oversiktskart
Reguleringskart

Punkt 34/16: Veinavn i reguleringsplan på Mæbø

Bilag

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 4/16, Veinavn i reguleringsplan på Mæbø

Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 22/16, Veinavn i reguleringsplan på Mæbø

Greivåsen-uttalelse.pdf

Greivåsen-oversiktskart.pdf

Greivåsen-regkart.pdf



Dato 14. januar 2016
Saksnr.: 201505966-1
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

Kulturstyret
By- og miljøutvalget
Navneutvalget

Møtedato

10.02.2016
11.02.2016
01.03.2016

Veinavn i reguleringsplan på Mæbø

I forbindelse med reguleringsplan for «Gnr.1 bnr.5 m. fl. – Mæbø» skal det fastsettes nytt veinavn for en sidevei til Østerøya. Det er regulert for 19 boenheter i to veiarmen. For å oppnå en tydelig adressering er det behov for et nytt veinavn.

Historielag og grunneiere er tilskrevet med forslag om å gi veien navnet «Greivåsen» etter åsen der den ene veiarmen slutter.

Grunneierne som eier det meste av området skriver «Vi synes forslag til veinavn «Greivåsen» passer godt». Historielaget svarte ikke.

Forslag til vedtak

Navneutvalget vedtar Greivåsen som nytt veinavn for regulert vei på østsiden av Østerøya i reguleringsplan for «Gnr.1 bnr.5 m.fl. – Mæbø»

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Uttalelse fra grunneiere
Oversiktskart
Reguleringskart

Punkt 35/16: Veinavn i næringsområde i Lauvåsen

Bilag

Vedtak NAVN, 07032016, Sak 1/16, Veinavn i næringsområde i Lauvåsen

Vedtak KULTUR, 02032016, Sak 19/16, Veinavn i næringsområde i Lauvåsen

Lauvåsen-næring-brev ut.pdf

Lauvåsen-næringsveier - brev inn 1.pdf

Lauvåsen-næringsveier - brev inn 2.pdf

Lauvåsen-næringsveier - kart.pdf



Dato 14. januar 2016
Saksnr.: 201505749-4
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

Kulturstyret
By- og miljøutvalget
Navnekomite 2015 - 2019

Møtedato

10.02.2016
11.02.2016
01.03.2016

Veinavn i næringsområde i Lauvåsen

I forbindelse med fastsettelse av veinavn i regulerte områder i Lauvåsen er det valgt navn fra geologi som tema. Det er også valgt noen undertema fra geologien på veinavn i de forskjellige delområder: bergarter (i boligfelt sentralt i Lauvåsen), mineraler (i boligfelt nær Moneheia) og geologiske tidsperioder (for næringstomter vest for E18).

I dag er det tatt i bruk boliger sentralt i Lauvåsen med navn fra bergarter: Granittveien, Gabbroveien og Gneisveien.

Det er godkjent veinavn i reguleringsplan for felt B9-13 nær Moneheia. Her er det navn på mineraler: Kwartsveien, Feltspatveien og Beryllveien.

For næringstomtene foreslås det å bruke navn fra geologiske tidsperioder. Tomteeiere og utbygger fikk tilsendt fem alternative forslag til veinavn for de tre aktuelle veiene: Silurveien, Krittveien, Trias, Karbonveien, Kvartærveien.

Det kom inn svar fra en tomteeier og fra utbygger. Den ene eieren ønsket Krittveien som veinavn i sitt område, mens utbygger Randesund Tomteutvikling ønsket disse tre veinavnene: Silurveien, Krittveien og Karbonveien.

Under henvisning til vedlagte kart foreslås det følgende.

Forslag til vedtak:

Navnekomiteen vedtar følgende veinavn i næringsområdet i Lauvåsen

1. Næringsvei 1 gis veinavnet Krittveien.
2. Næringsvei 2 gis veinavnet Silurveien
3. Næringsvei 3 gis veinavnet Karbonveien

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

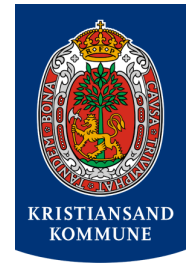
Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Brev til tomteeiere
To innkomne brev
Oversiktskart

Punkt 36/16: Haraldsodden - gnr 4/150 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til sjøbu

Bilag

KARTTEGNING.pdf



Arkivsak-dok. 201510976-8
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Haraldsodden - gnr 4/150 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til sjøbu

Sammendrag:

Det søkes om rammetillatelse og dispensasjon fra byggeforbudet i 100- metersbeltet og plankravet i kommunedelplan for oppføring av tilbygg på 4 m² til eksisterende sjøbu. Tilbygget skal inneholde wc og dusj. Den eksisterende sjøbua har en samlet brutto grunnflate på 41 m².

Kommunens retningslinjer for sjøbuer har satt en maks. størrelse på 15 m². Kommunen har i brev av 26.6.2014 godkjent at sjøboden kan brukes til kombinert bruk iht. miljøverndepartementets vedtak av 21.6.2011. Dispensasjonen er gitt på vilkår.

Sjøboden er ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp, men har sommervann til byggets veggliv og bio-toalett.

Søknaden begrunnes bl.a. med at tilbygd del gjør at avløpet kan legges direkte mot tilbygget og gjør det unødvendig å gjøre større tiltak i eksisterende bygg. Søker mener også det er en stor miljøgevinst.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen har uttalt seg til saken, jfr. uttalelser gjengitt i saken.

Søknadens begrunnelse følger saken som vedlegg.

Plan- og bygningssjefen viser til sakens vurdering og anbefaler at søknaden avslås.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», jfr. pbl §§ 12-1 og 1-8.
Etter en samlet vurdering blir hensynet bak plankravet og byggeforbudet i 100- metersbeltet vesentlig tilsidesatt, jfr. sakens vurdering.
Vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjon etter pbl § 19-2 foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1 Situasjonsplan og plantegning

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

går ikke kyststi over eiendommen. Eiendommen ligger i nærheten av både Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og det statlige sikra friluftslivsområdet i Beltevika.

Spesielle forhold/ historikk:

I følge kommunens arkiv ble oppføring av sjøbod og brygge godkjent den 14.6.1990. I følge plantegning var sjøboden 30m². Den 5.2.1998 godkjente plan- og bygnings sjefen oppføring av tilbygg med BRA/BYA med henholdsvis 10m²/11m². I tilbygget er det anlagt bio- toalett og sommervann til byggets vegg liv.

Kombinert bruk ble godkjent 26.06.2014 iht. miljøverndepartementets vedtak av 21.6.2011. Dispensasjonen ble gitt på vilkår.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet den 21.6.2011. Formål: Annet byggeområde – sjøbod/ lager, brygge.

I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Fylkeskommunen, byantikvaren og Ingeniørvesenet.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver bl.a. følgende:

«Bestemmelser i kommuneplanen setter krav til størrelse og utforming av sjøboder. I henhold til disse er størrelsen på sjøboden etter utbygging større enn maksimumskravet til nye sjøboder.

Det bør tas hensyn til at tiltaket ligger i et område med store landskapsverdier og friluftstinteresser.

Tiltaket må ikke påvirke eller tilsidesette hensyn som ligger i vernet eller verneverdien.

Kommunen må vurdere om det er grunnlag for å gi dispensasjon. Det må i vurderingen tas stilling til om tiltaket påvirker eller tilsidesetter hensyn som ligger i vernet eller verneverdiene til landskapsvernområdet eller det statlige sikra friluftslivsområdet jf. naturmangfoldloven § 49.

Vilkår for at en dispensasjon kan gis, er at hensyn i planbestemmelsene eller i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene må være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra planer skal det legges vesentlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl § 19-2.»

Fylkeskommunen skriver:

«Kommunen har i brev datert 26.6.2014 godkjent at sjøboden kan brukes til kombinert bruk, jfr. Miljøverndepartementets vedtak av 21.6.2011. Dispensasjonen er gitt på vilkår.

Kommuneplanen har bestemmelser om størrelse og utforming av sjøboder. Eksisterende sjøbod er vesentlig større enn kommuneplanens bestemmelser (15 m²). Området rundt sjøboden er å betrakte som utmark, jfr. Miljøverndepartementets vedtak og det vurderes at kommunen ikke bør åpne for ytterligere privatisering av området.

Videre bør kommunen vurdere nærmere presedensvirkningen av et eventuelt positivt vedtak, spesielt mhp kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming av sjøbod.»

Dispensasjon:

Tilbygget vil være i strid med plankravet i kommuneplanen. Tiltaket er også i strid med byggeforbudet i 100- metersbeltet i pbl § 1-8.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer og plankrav. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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

Hensynet bak plankrav:

Hensynene bak plasseringsbestemmelsen og plankartets tomtearrondering er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming.

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

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007).

I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, samt tiltaksforbudet i pbl § 1-8. Som begrunnelse vises det til vedlagte søknad om dispensasjon. I stikkord kan søknaden sammenfattes slik:

- *Tilbygd del gjør at avløpet kan legges direkte mot tilbygget og gjør det unødvendig å gjøre større tiltak i eksisterende bygg.*
- *Det anses for en stor miljøgevinst å kunne rense avfallet fra wc og vannforbruket her. I dag er det biodo som er benyttet.*
- *Bygget er godkjent for inntil 90 dagers opphold i året og da er det ønskelig å slippe biologisk klosett som må tømmes.*
- *Tiltaket er ikke eksponert, og er forsøkt gjort så lite som mulig for å unngå unødig eksponering mot sjøen og fjorden.*
- *Det er ingen allmenne hensyn som blir tilsidesatt om dispensasjon gis.*
- *Vi kan ikke se at hensynet til formålet i planen blir tilsidesatt om det gis dispensasjon fra plankravet. Det skal ikke tilføres nye formål eller tiltak utenom omsøkte tilbygg.*
- *Vi mener fordelene ved å tillate tiltaket er større enn ulempene og ber om behandling.*

Vurdering:

Eiendommen er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynsone kulturmiljø.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet fra sjøen. For 100-metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det følger av pbl § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Det er i kommuneplan stilt krav om at før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner

I retningslinjer i kommuneplan for Kristiansand heter det at innenfor områder med angitt hensynssone kulturmiljø og for nyere tids kulturminner skal kulturmiljø og kulturlandskapsverdier vektlegges. Arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse skal bevares. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til måle- stukk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

- Kommunen bør ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- Alle søknadspåtlige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Bestemmelsenes hensikt er å ta vare på god byggeskikk, samtidig som den ikke må være til hinder for kreativ nytenking vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektoniske uttrykk.

Hensynet bak plankravet er i stor grad å kunne ivareta naboers og andre berørte parter interesser på en tilfredsstillende måte. Dette kan best gjøres dersom noe større områder blir vurdert under ett. På denne måten kan berørte parter ivareta sine interesser i forhold til forventet fortetting i et område slik at alle forhold legges til rette for den bebyggelsen som vil komme. Ved utarbeidelse av en plan vil det også bli ivaretatt infrastruktur som vei, renovasjon, skole, arealer til parkering og lignende. Slike forhold kan ikke på samme måte bli ivaretatt ved innvilgelse av dispensasjon da eventuell fortetting på naboeiendommer ikke fremkommer.

Et annet viktig hensyn som plankravet skal ivareta er hva som kan bygges og hvor, men i et større område for å se utbyggingen i større sammenheng. Det skal også avgjøres hvorvidt det er behov for arealer avsatt til andre formål. Sett i forhold til en slik vurdering blir hensynet bak plankravet og lovens formål, vesentlig tilsidesatt.

I dette området står det i dag 4 bygninger hvor det framgår av matrikkelen og kommunens arkiv at tre av dem er sjøboder. En eventuell dispensasjon her vil kunne gi presedensvirkning for de andre sjøbodene innenfor kartutsnittet. Det er ikke innregulert kyststi over denne eiendommen, eller i nærheten av sjøboden, men eksisterende sti/ turvei som går forbi eiendommene er mest trolig åpen for allmenn ferdsel og det vil være naturlig for allmennheten å benytte denne.

Mht til presedens så foreligger det allerede 2 andre saker/ nabobebyggelse der det søkes om tilsvarende tilbygg. Dersom omsøkte tilbygg godkjennes åpner det opp for å godkjenne de andre søknadene.

Konklusjon:

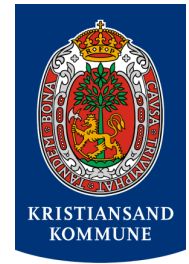
Plan- bygg- og oppmålingsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke, og det er dermed ikke grunnlag for å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket. En godkjennelse i dette tilfellet vil i vesentlig grad uthule kommuneplanens bestemmelse mht. maks størrelse. Den eksisterende sjøboden har allerede en størrelse som avviker betydelig fra kommuneplanens maks størrelse og dusj/ wc kan plasseres i eksisterende bygningsmasse der det er bio- toalett i dag.

Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3 foreligger ikke.

Punkt 37/16: Alsviga 19 - 1/104 - klage på kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av tomt

Bilag

Klage på vedtak i sak 201502272.docx



Arkivsak-dok. 201502272-15
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Alsviga 19 - 1/104 - klage på kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av tomt

Sammendrag:

Saken gjelder klage på byutviklingsstyrets vedtak av 26.11.2015 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt.

Fradelingen er omsøkt tidligere, og ble da endelig avslått av fylkesmannen. Den nye søknaden inneholdt ingen nye momenter. Hensynet bak bestemmelsen om plankrav ble ansett å bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 21.12.2012. Klagen går ut på at det ikke er tillagt vekt at man på befaring har funnet en mulig trasé for kyststi. Videre mener søker at det er forskjellsbehandling da det er andre som har fått fradele tomter i nær fortid.

Området består av flere tomter som kan egne seg til fortetting. Det er ikke lekeplass i området. Kommunen har inne to andre søknader om fortetting i Alsviga. Dette viser at det er relativt stort byggepress der. Videre mener plan- og bygningsssjefen at den omsøkte eiendommen synes vanskelig å bebygge uten vesentlige terrenginngrep og murer. Atkomsten er fra toppen av terrenget, og det synes vanskelig å få til en god løsning her på det arealet som er tilgjengelig.

På befaring kom man frem til en mulig løsning av kyststi over den delen av eiendommen som ønskes fradelt. Plan- og bygningsssjefen mener sikring av rettigheter i forbindelse med dette er så viktig samfunnsmessig, at det kan gi grunnlag for å vurdere søknaden på nytt.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget endrer sitt vedtak av 26.11.2015. Klagen fra søker datert 21.12.2015 tas til følge.](#)

[By- og miljøutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon på vilkår fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt som omsøkt. Det vises til saksfremlegg med begrunnelse og vurdering. Vilkår for dispensasjonen fremgår av eget avsnitt i saksfremlegget.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1 Klage på vedtaket av 21.12.2015

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 22.6.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg.*

Kommunedelplan Flekkerøy, deler av strandsonen. Plan nr. 1001-1133. Godkjent: 21.6.2011.

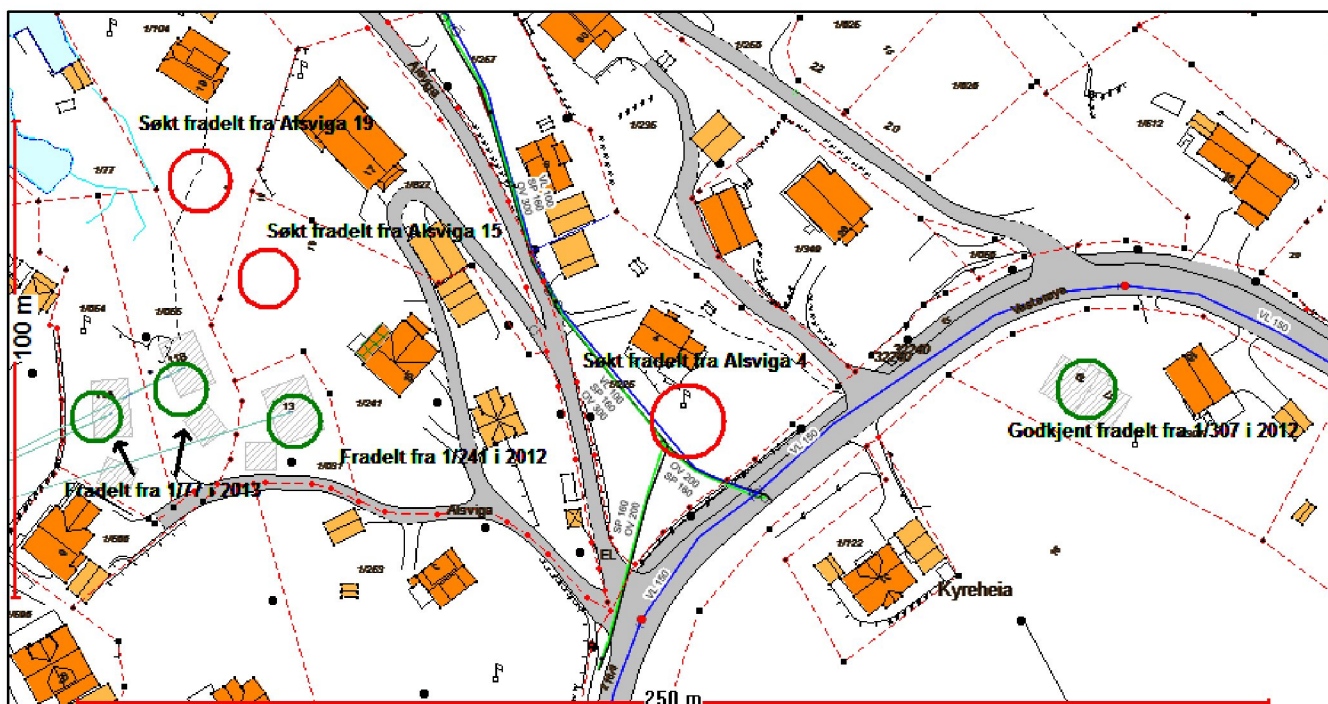
Formål: *LNF - bygge/anleggstiltak bør ikke tillates og annet byggeområde - sjøbod/lager, bygge.*

Den delen av tomte som ønskes fradelt er i all hovedsak innen formål byggeområde. En svært liten bit mot vest er LNF.

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebyggt med en enebolig, garasje og to boder.

Historikk i området



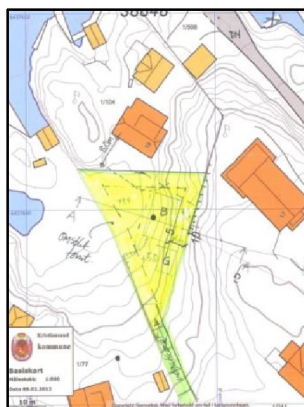
Byutviklingsstyret ga i møte 12.4.2012 dispensasjon fra plankrav for fradeling av eiendom til fremtidig tomannsbolig fra eiendommen Vesterøya 115, 1/307 (jf. saksnr. 201107995). Administrasjonen fremmet forslag om ikke å gi dispensasjon på grunn av presedens og forhold som en plan kunne løse.

I 2012 ble det skilt fra en boligtomt fra eiendommen – Alsviga 13, 1/831 (jf. saksnr. 201204320). Det ble gitt dispensasjon (administrativt) fra plankrav og pbl § 1-8.

Byutviklingsstyret ga i møte 6.6.2013 dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av to boligtomter fra eiendommen Alsviga 11, 1/77. Administrasjonen fremmet i denne saken forslag om ikke å gi dispensasjon på bakgrunn av at det var flere tomter med mulig fortetningspotensial, kyststi langs sjøen samt at området mangler lekeplasser.

Det foreligger også søknad om fradeling av en boligtomt fra Alsviga 15, 1/241, (jf. saksnr. 201512181) og Alsviga 4, 1/225, (jf. saksnr. 201501669). Disse søknadene fremmes også direkte til politisk behandling.

Det er tidligere søkt om fradeling av boligtomt fra Alsviga 19, jf. saksnr. 201307338. Søknaden ble fremmet for byutviklingsstyret for førstegangs behandling. I møte 5.12.2013 ga byutviklingsstyret avslag på søknaden. Vedtaket ble påklaget. Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte 13.3.2014. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt fylkesmannen. Fylkesmannen fattet 12.8.2014 vedtak om å opprettholde byutviklingsstyrets vedtak.



Tidligere søknad - avslått



Nåværende søknad - forslått avslått

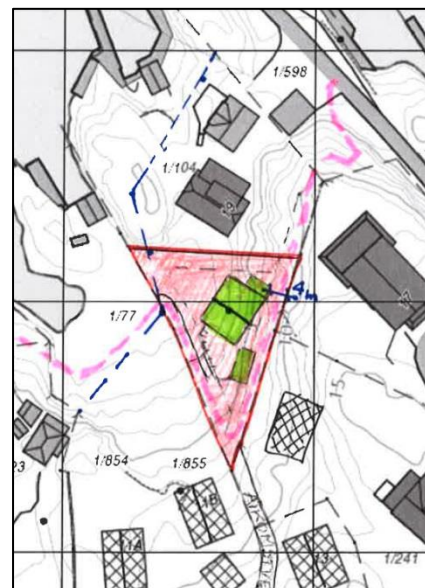
Byutviklingsstyret behandlet ny søknad om fradeling av tilsvarende parsell fra Alsviga 19 i møte 26.11.2015. Søknaden ble avslått. Vedtaket er påklaget.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i plan- og bygningsloven § 1-8 for deling av eiendom ble mottatt 6.8.2015 med tillegg mottatt 9.10.2015. Tomten er tenkt benyttet av eiers sønn. Eksisterende tomt har i dag et areal på 2644 m². Parsellen som ønskes fradelt er på ca. 670 m². Det er ikke søkt om dispensasjon fra LNF-formål.

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon oppgir ansvarlig søker følgende:

- *Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formål blir ikke tilsidesatt. Tiltaket er plassert mellom annen bebyggelse, og det er bebyggelse foran mot sjøsiden samt bebyggelse sideveis og bakenfor.*
- *Plankravet er nylig frafalt for nye tomter med bebyggelse, bnr. 241, 831, 854 og 855. Dette har skapt presedens for omsøkte tomt.*
- *Fordelene er store. Vi mener de er større enn ulempene. En utbygging for neste generasjon er positivt og samfunnsnyttig. Flere generasjoner har god støtte i hverandre ved å være etablert ved siden av hverandre.*
- *Fradelingen vil derfor sannsynligvis gi positive konsekvenser for miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Samtidig er det også krav i loven, da slike krav vil bli fulgt opp for ny bolig.*
- *Det er ingen statlige og regionale rammer og mål for arealet det søkes på. Arealet nærmest stranda skal ikke bebygges, det arealet som er sjønært vil bli liggende like åpent som i dag.*
- *Prinsippene i naturmangfoldsloven § 8-12 er lagt til grunn. Tiltaket berører ikke noen kartlagte lokaliteter. Byggegrova blir også stort sett på fast fjell, og det er privatisert liknende på nabolomter.*
- *Nye tiltak blir liggende bak eksisterende bebyggelse sett fra sjøsiden.*
- *Den nye bebyggelsen blir liggende inn mot heia som danner bakgrunnen her. Det er flere bygg som ligger høyere enn omsøkte, og som gjør at tiltaket ikke eksponerer seg unødige i landskapet.*
- *Allmenne forhold er ivaretatt, også kyststi.*
- *Det er i den senere tid godkjent ulike tiltak i dette området innenfor 100-metersbeltet, det skaper presedens for denne saken.*
- *Vi mener det foreligger klar overvekt av fordeler, og at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.*



Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningssjefen at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

§9. Føre – var – prinsippet

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

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet at dette tiltaket vil utgjøre en risiko for skader på økosystemet.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket som er omsøkt, er vurdert til ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, og en vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat, blir dermed ikke retningsgivende i anliggende sak.

Uttalelser fra annen myndighet

Det er ikke innhentet nye uttalelser i forbindelse med den nye søknaden da det er såpass kort tid siden den forrige søknaden ble behandlet.

Plan- og bygningssjefen har lagt til grunn faglige uttalelser fra forrige søknad, med unntak av parkvesenet som har kommet med ny uttalelse etter befaring. Uttalelsene gjengis under.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen har kommet med følgende uttalelse:

«Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. I tillegg er det ved Kgl. Res. Av 25.3.2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Her hører Kristiansand kommune til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier blant annet at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

Plankravet i kommuneplanen er satt blant annet for å sikre at de nevnte verdiene i 100-metersbeltet tas hensyn til innenfor et større sammenhengende planområde.

Parsellen som søkes fradelt framstår som en del av grønnstrukturen mellom eksisterende bebyggelse. Vi har ikke kjennskap til om området ned mot sjøen er tilgjengelig for allmennheten i dag, eller om det har potensiale til å bli det. Kommunen må avklare om en fradelingen vil komme i konflikt med allmennhetens tilgjengelighet til sjøen. I tillegg må det avklares om mulighetene for framføring av en sammenhengende kyststi som vist i kommuneplanen reduseres ved fradelingen. Dersom fradelingen vanskeliggjør framføring av kyststi, fraråder vi med bakgrunn i allmennhetens friluftsinnteresser at det gis dispensasjon.»

Statens Vegvesen har kommet med følgende uttalelse:

Omsøkt tomt ligger i et tettbygd område, og vil basere seg på bruk av eksisterende avkjørsel fra Vesterøya, fylkesveg 8. Vi har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av boligtomt.

Dersom dispensasjon fra plankrav blir gitt, vil tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg kunne påregnes når bygging blir aktuelt.

Vest-Agder fylkeskommune har uttalt følgende:

«I «kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen» fra 2011 er det tegnet inn fremtidig kyststi over eiendommen som nå søkes fradelt. Plan- og miljøseksjonen vurderer det uheldig for friluftsinnteressene dersom den fremtidige kyststien langs Alsvika og Kjærskilen blir vanskelig å realisere ved deling av eiendom, og vi vil med denne bakgrunn fraråde at dispensasjonssøknaden blir imøtekommet.

Fylkeskonservator

Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Fylkeskonservator vurderer potensialet for funn som relativt lite, og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservatoren. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansavelig for at det blir overholdt, jf. Kulturminneloven § 8.(...).»

Ingeniørvesenet Kristiansand kommune har uttalt:

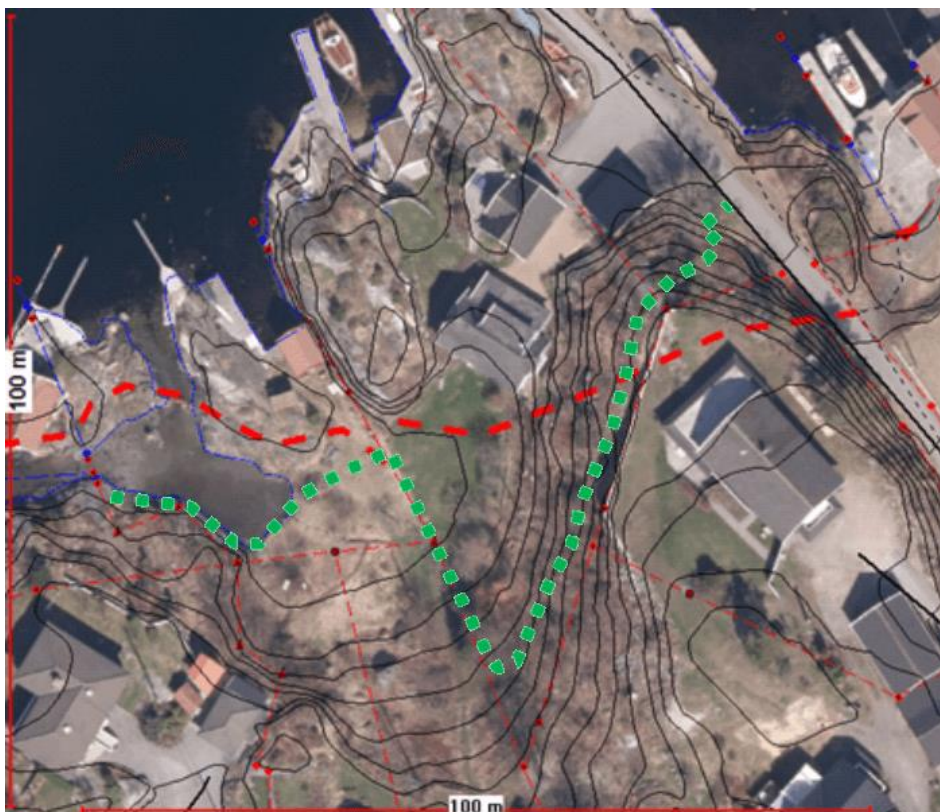
«Ingeniørvesenet har ingen kommentar i sakens anledning. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan bevilges.»

Parkvesenet Kristiansand kommune

«Parkvesenet har tidligere uttalt seg i saken, og denne uuttalelsen var vist i saksfremlegg til Byutviklingsstyret.

Det har imidlertid vært en befaring på stedet 9.12.14, med Parkvesenet, Plan og bygningssjefen og tiltakshaver – for å se på trasé for kyststi. Konklusjon fra befaring er ikke kommet med i saken og Parkvesenet vil derfor supplere tidligere uttalelse slik:

Eiendommen er befart med tanke på å finne en gjennomførbar trasé for kyststi, med ny bebyggelse lagt inn. Befaring viser at en mulig trasé for kyststi kan gå omtrent som vist med grønn linje på kartet her:



Kommuneplanens trasé er vist med rød linje, men denne må betraktes som omtrentlig. Et vilkår for å kunne plassere stien slik som vist, er at den skilles tydelig fra privat eiendom med gjerde, at høydeforskjeller ivaretas med eks. trappeløsninger. Der en evt. forutsetter at stien skal kunne gå på privat atkomstvei, må det merkes tydelig at det er offentlig ferdsel.

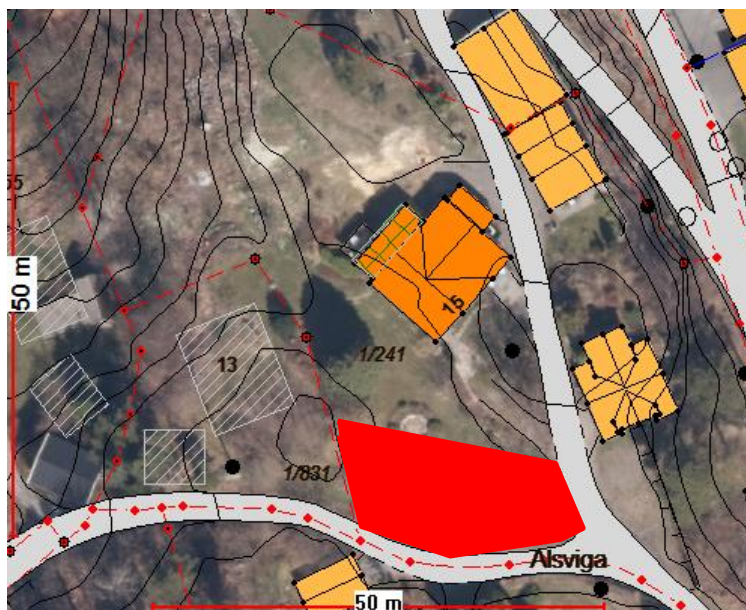
Evt. framtidig bygningsmasse må skilles tydelig fra kyststi, for å unngå at det vil kunne oppleves som for privat å bruke stien.

Et vilkår for en evt. delingstillatelse må være at en erverver tinglyst rettighet til kyststi. Over eiendommen, alt. fradeler nødvendig trasé til offentlig eie. Det etter vår vurdering nødvendig å stille krav til at kyststi detaljeres i utomhusplan/situasjonsplan, slik at en kan dokumentere at løsning vil kunne bli akseptabel for allmenheten, før det gis tillatelser i området. Under så trange forhold, der konstruksjoner nødvendigvis må henge sammen, bør en også stille krav om opparbeidelse som vilkår for evt. byggetillatelse.

Lekeplasser:

Parkvesenet vil peke på at området mangler både sand og kvartalsleketilbud jf. kommuneplanens bestemmelser, og det kan synes vanskelig å løse særlig kvartalsleketilbud, uten regulering av et tilstrekkelig stort område. Når en vurderer en dispensasjonssak, tar vi utgangspunkt i om- og hvordan en kunne løst spørsmålet en detaljregulering.

En kan trolig løse krav til sandleketilbud i nærmiljøet uten regulering, forutsatt at flere utbyggere samarbeider om å avsette areal og opparbeide slikt tilbud. Jf. at vi pr. dato har 3 disp. saker i nærområdet, har vi derfor sett på mulige løsninger, og vi ser at lekeplass lar seg løse på en av eiendommene (1/241) som også søker om fradeling. Her har vi et areal som er ubebygget, og vil tilfredsstillende kommunens kriterier for plassering av lekeplass. Det er vanskelig å se andre gode arealer i nærmiljøet, enn dette.



Parkvesenet mener at en minimum må etablere sandleketilbud, som vilkår for dispensasjon. Det må godtgjøres at slik løsning lar seg gjennomføre, og da i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. (areal, eierskap, kvalitet og krav til utomhusplan). Krav til kvartalslek vil kunne løses innefor kommuneplanens avstandskrav, men dette vil kreve en omfattende regulering.»

Merknader

Sør Hus AS, ved Knut Ove Kristiansen, har på vegne av Paul Pettersen, eier av 1/527, og Kristoffer Pettersen, eier av 1/ 831, sendt inn merknad til søknaden. I merknaden fremgår det at det ikke er sendt nabovarsel til Kristoffer Pettersen. Videre fremgår det at det er ønskelig at høyden på huset ikke bør overskride høyden på den eksisterende boligen på eiendommen 1/104, og at møneretningen bør være med gavlen vendt mot sjøen.

Tilsvar til merknader

Ansvarlig søker har kommentert merknadene. Det fremholdes at nabovarsling er sendt rekommandert to ganger, men at disse ikke er avhentet på posten. Tiltakshaver har ingen problemer med å snu møneretningen slik at gavlen vender mot sjøen. Når det gjelder høydene, kan disse ikke senkes på grunn av flomsonehøyder.

Byutviklingsstyrets vedtak av 26.11.2015

Byutviklingsstyret behandlet søknad om dispensasjon i møte 26.11.2015, sak 222/15. Det ble fattet vedtak som følger:

*Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt som omsøkt. Det vises til vurdering og begrunnelse i saksfremlegget.
(Enst)*

Hensynet bak en av bestemmelsene det var søkt dispensasjon fra ble ansett å bli vesentlig tilsidesatt. Fylkesmannen og Fylkeskommunen har frarådet at det gis dispensasjon. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Videre ble eiendommen anses å være lite egnet til bebyggelse på grunn av terrengforhold samt at atkomsten er fra toppen i det sydlige hjørnet (veirett over naboeiendom).

Klage

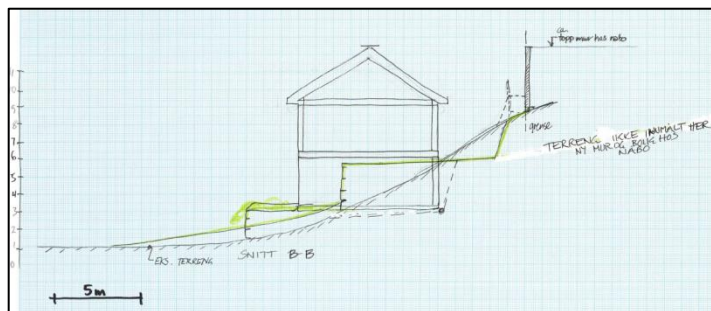
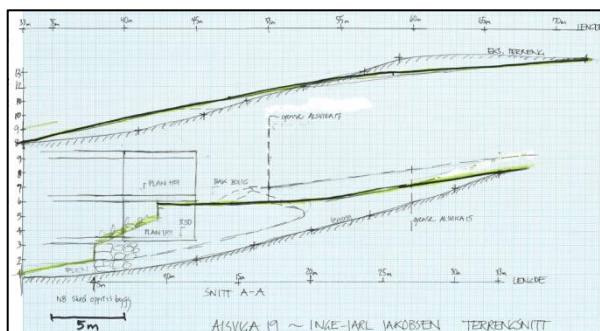
Byutviklingsstyrets vedtak er påklaget av Møvik Byggetjenester AS på vegne av Inge Jarl Jakobsen. Klagen anses rettidig innkommet, og klageren har klagerett.

Klager mener det fremkommer grov forskjellsbehandling i denne saken, og at det er konkrete forhold som ikke er fremkommet i saksfremstillingen.

Det vises til at det er andre som har fått fradele areal som er avsatt til LNF. Samtidig skriver klager at denne biten kan tas ut.

Videre fremgår det at parkvesenet har kommentert at området mangler både sandleke- og kvartalsleketilbud, og at kyststi ikke er etablert. Klager viser til at det har vært foretatt befaring med parkvesenet og plan- og bygningssjefen. Det ble på befaringen sett på mulighet for trasé for kyststien over eiendommen, og i følge parkvesenet er det mulig å få til en løsning. Dette kom ikke godt nok frem i saksfremlegget. Videre anfører klager at hvis det skulle vært etablert lekeplass, så burde det vært gjort tidligere – i de andre dispensasjonssakene som har vært i området. Nå blir søker alene om å lage plan/rekkefølgekrav mv.

I forhold til terreng skriver klager at skråning har samme helning som bakenforliggende nabo som nylig har fått oppføre høy forstøtningsmur og bolig. Denne naboen har fått lov å sette opp mur i 3m eters høyde. Klager har sendt inn terrengsnitt i forbindelse med klagen.



Det at det er flere eiendommer i området som kan fortettes er ikke lenger relevant, så lenge man har gitt dispensasjon fra plankrav for noen.

Det vises til klagen i sin helhet.

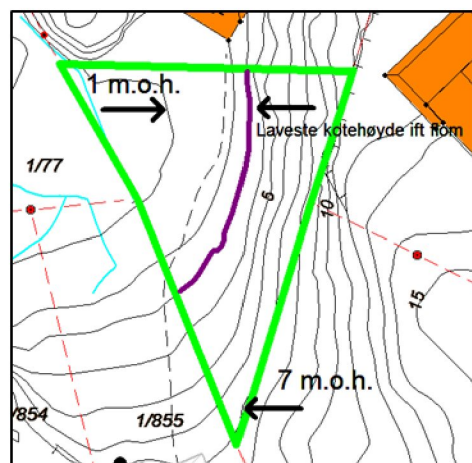
Plan- og bygningssjefens vurdering

Det fremgår av saksfremlegget ved behandling av søknaden at det ved forrige behandling ble vurdert at hensynet bak formålet (LNF) ikke ville bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er likevel slik at så lenge deler av eiendommen er avsatt til LNF-formål, så må det formelt foreligge en søknad om slik dispensasjon før delevedtak kan fattes.



Det er i klagen lagt ved et bilde av bakenforliggende nabos mur mot Alsviga 19. Det fremkommer av bildet at denne fremstår som relativt massiv. Plan- og bygningssjefen mener det er uheldig å legge opp til flere slike murer i strandsonen.

Plan- og bygningssjefen mener fortsatt at det vil kreve relativt store terrenginngrep for å kunne bebygge parsellen. Høydeforskjellen på tomten er stor, og det er ikke så mye areal å ta opp terrenget på. I tillegg har parsellen atkomst fra toppen av skråningen. Det anses svært vanskelig å få til brukbar atkomst til eiendommen samtidig som garasjen plasseres ned i terrenget for å unngå vesentlig utsiktstap for naboeiendom.



Kommunen har inne søknad om fradeling av to tomter til i samme område. Disse behandles også politisk. Dette viser at det fortsatt er stort trykk på området i forhold til fortetting. Det vil dermed ikke være slik at det kun er én tiltakshaver/grunneier som sitter igjen med hele kostnaden.

Det har imidlertid vært avholdt befarings på stedet med parkvesenet og plan- og bygningssjefen. Administrasjonen beklager at dette ikke kom med ved behandlingen av saken. På befaringen ble det gått opp en mulig trasé for kyststi. Kommunen har rettigheter over naboeiendommen mot vest (1/77). Derfra er det mulig å legge kyststien opp forbi eventuell ny bolig, gjennom gårdsplassen og mellom boligen og garasjen ut mot grensen mot 1/104.

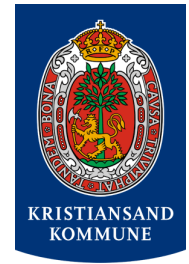
På bakgrunn av at saken kan gi en samfunnsmessig fordel som rettigheter til kyststi, anbefaler plan- og bygningssjefen by- og miljøutvalget å vurdere tiltaket på nytt, og eventuelt ta klagen til følge. Plan- og bygningssjefen ber by- og miljøutvalget vurderer de tre sakene i Alsviga i sammenheng.

Dersom by- og miljøutvalget mener det er grunnlag for å gi dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 som omsøkt, anbefaler plan- og bygningssjefen at det stilles følgende vilkår:

- Eiendommen kan ikke bebygges før Vågsbygdveien er utbygd med tilstrekkelig kapasitet.
- Før delingstillatelse kan gis, må det foreligge erklæring som sikrer rettigheter i forbindelse med anleggelse og bruk av kyststi. Erklæringen må tinglyses på eiendommen.
- Det tillates ikke forstøtningsmurer over 2 meter.
- Maks mønehøyde fastsettes til kote +11,5.

- Før igangsettingstillatelse for bolig kan gis, skal det være opparbeidet lekeplass i nærområdet.
- Det tillates kun én ny boenhet.

Punkt 38/16: Alsviga 4 - 1/225 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt for fremtidig tomannsbolig Alsvika 4 - 1/225 - fradeling



Arkivsak-dok. 201501669-15
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Alsviga 4 - 1/225 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt for fremtidig tomannsbolig

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt for fremtidig tomannsbolig fra eiendommen Alsviga 14, 1/225.

Eiendommen er stor og har i utgangspunktet rom for fortetting. Eiendommen begrenses imidlertid i svært stor grad av byggegrense mot fylkes- og kommunalvei, byggegrense mot kommunale ledninger samt avstand til eksisterende bolig på eiendommen. I tillegg ligger den delen av eiendommen som skal fradeles i gul støysone. Plan- og bygnings sjefen mener derfor at eiendommen ikke egner seg for omsøkt fortetting.

Området mangler lekeplass, og i kommuneplanen er det lagt kyststi gjennom området. Det er flere søknader (3) om fradeling til behandling nå. Det er også gitt dispensasjon for fradeling av 3 tomter vest for, og 1 tomt øst for, den aktuelle eiendommen tidligere.

Rettigheter til kyststi og arealer til lekeplass kan løses ved dispensasjon. Likevel mener plan- og bygnings sjefen at man bør regulere området for å sikre tilstrekkelig medvirkning, vurdering av områdets samlede kvaliteter og potensiale, samt å sikre like vilkår for alle i forhold til utnyttelse, antall enheter, utforming av bebyggelse, høyder og plassering på bygg og forstøtningsmurer mv.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget gir ikke dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt som omsøkt. Det vises til vurdering og begrunnelse i saksfremlegget.](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 22.6.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg.*

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og garasje med atkomst fra Alsviga. Det går kommunale ledninger over eiendommen.

Historikk i området

Byutviklingsstyret ga i møte 12.4.2012 dispensasjon fra plankrav for fradeling av eiendom til fremtidig tomannsbolig fra eiendommen Vesterøya 115, 1/307. Administrasjonen fremmet forslag om ikke å gi dispensasjon på grunn av presedens og forhold som en plan kunne løse.

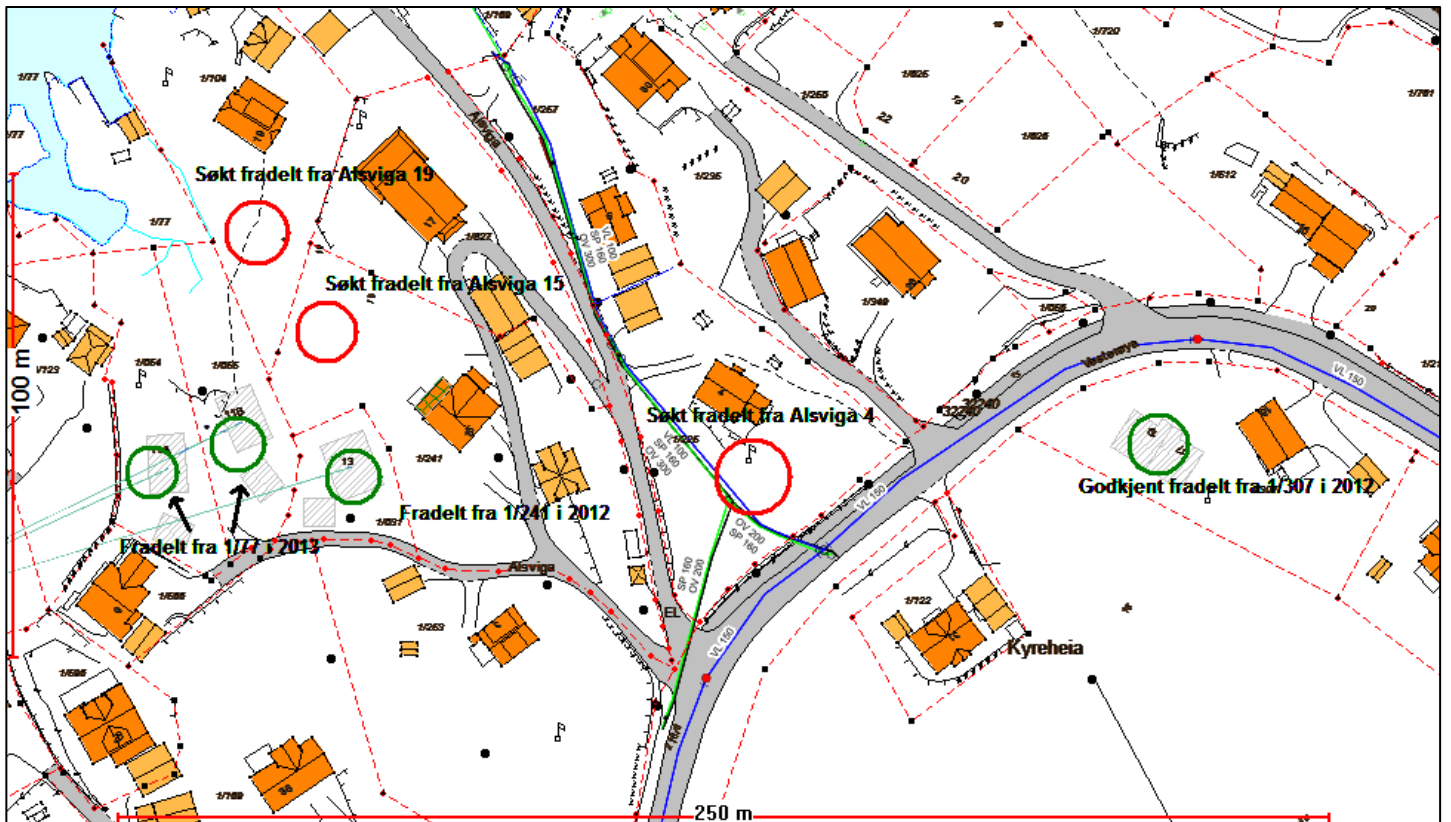
I 2012 ble det skilt fra en boligtomt fra eiendommen Alsviga 15 (Alsviga 13, 1/831), jf. saksnr. 201204320). Det ble gitt dispensasjon (administrativt) fra plankrav og pbl § 1-8.

Byutviklingsstyret ga i møte 6.6.2013 dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av to boligtomter fra eiendommen Alsviga 11, 1/77. Administrasjonen fremmet i denne saken forslag om ikke å gi dispensasjon på bakgrunn av at det var flere tomter med mulig fortetningspotensial, kyststi langs sjøen samt at området mangler lekeplasser.

Det er tidligere søkt om fradeling av boligtomt fra Alsviga 19, jf. saksnr. 201307338. Søknaden ble fremmet for byutviklingsstyret for førstegangs behandling. I møte 5.12.2013 ga byutviklingsstyret avslag på søknaden. Vedtaket ble påklaget. Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte 13.3.2014. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt fylkesmannen. Fylkesmannen fattet 12.8.2014 vedtak om å opprettholde byutviklingsstyrets vedtak.

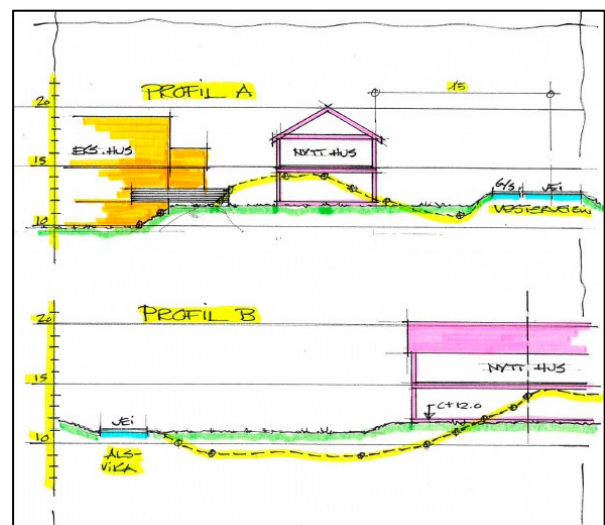
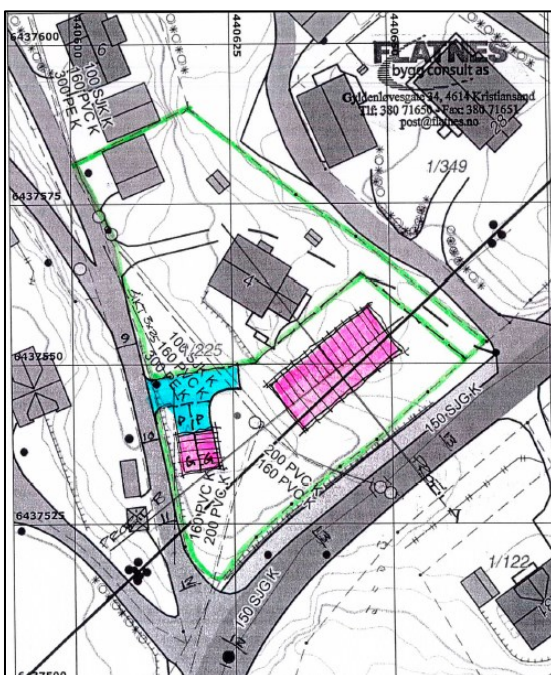
Byutviklingsstyret behandlet ny søknad om fradeling av tilsvarende parsell fra Alsviga 19 i møte 26.11.2015. Søknaden ble avslått. Vedtaket er påklaget.

Det foreligger også søknad om fradeling av en boligtomt fra Alsviga 15, 1/241, jf. saksnr. 201512181. Denne søknaden fremmes også direkte til politisk behandling.



Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt for fremtidig tomannsbolig er mottatt 7.2.2015. Søknaden var komplett 14.10.2015. Eksisterende eiendom er på 2330 m². Den omsøkte fradelte tomten vil bli på ca. 1000 m².



Høyspentlinjen som vises på kartet er gravd ned i bakken, og ikke begrensende for bygging. Tomten tilfredsstillende krav til uteoppholdsarealer og parkering på egen grunn. Fortettingen vil ikke være til sjenanse for naboer eller allmenne interesser i området. Det er meget gode forhold for barn og unge i området. Tomten ligger nær kollektivtilbud.

Begrunnelse for dispensasjon:

Kommuneplanen skal blant annet legge til rette for at utbygging innen kommunen skjer på en strukturert og planmessig måte samt påse at innbyggerne har tilgang på friluftsområder og -aktiviteter innenfor sin del av byen.

På bakgrunn av ovenstående mener vi at det ligger spesielt godt til rette for fortetting på denne tomte. En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor etter vårt syn ikke være spesielt presedensdrivende sett i forhold til denne tomtas spesielle kvaliteter. Vi minner i den forbindelse om at alle saker skal behandles individuelt og basert på sakens konkrete sider.

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at planen eller hensynene bak denne på noen måte blir skadelidende ved at det her gis dispensasjon.

Fordelene for tiltakshaver er selvsagt uomtvistelige ved at de får utnyttet sin eiendom på en fornuftig måte. Tomten har, som sagt tidligere, et areal på ca 2330 m².

Det kan også vises til de fordeler samfunnet/allmennheten får ved at man fortetter i et område der all infrastruktur allerede er på plass. Kommunen får dermed ingen utgifter men derimot merinntekter ved slik type fortetting.

En dispensasjon vil på ingen måte være til skade for allmennheten eller for helse, miljø og sikkerhet i området.

Det kan dermed sluttet at fordelene for både tiltakshaver og allmennhet vil være atskillig større enn de samfunnmessige ulemperne tiltaket kan tenkes å gi. Vi kan ikke se slike ulemper i dette tilfellet.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Merknader/protester

Fylkesmannen har på vegne av Miljødirektoratet som eier av naboareal, kommet med merknad til søknaden:

«(...) Den nye eiendommen vil ha felles grense med friluftslivseiendommen langs østre side av Alsviga (veien). Ut fra tegningen som ligger ved søknaden, ser det ut til at garasjene kommer nærme veikanten, noe som gir et trangt preg på adkomstveien ned til Alsvik brygge. Kartet er litt grovt, men det ser ut til at det er planlagt ca. 1,5 meter fra garasjevegg til eiendomsgrensen. I tillegg kommer takutspring. Vi mener det bør være minst 2,0 meter fra grensen til takutspring, og ber om at dette justeres i de endelige planene. Vi ber også Kristiansand kommune, gjennom kopi av dette brevet, om å stille krav om dette.(...)».

Øyvind Kristoffersen har på vegne av Per Georg Kristoffersen sendt i protest på tiltaket. Han skriver:

Det har de senere år skjedd en stor fortetting i området uten det er noen reguleringsplan.

De fleste naboer har fått tillatelse til utskilling av tomter og i stor grad bebygd disse.

1/241 er det skilt ut 2 og en ny søknad er under behandling. Noe vi har innsigelse på. (se mail 29. november 2014 16:20)

1/77 er det gitt tillatelse til 3 utskillinger. Alle er nå bebygd.

1/169 er det også skilt ut 3 tomter.

1/225 er det fra før skilt ut 1 tomt, og nå står den for tur til enda mer.

I utgangspunktet var det store tomter i området. Og vi er ikke i mot å dele opp disse, men det blir feil hvis alle får disp. fra reguleringsplaner, og det bygges i hytt å pine uten en felles plan for hele området.

Vi ber derfor kommunen ta dette i betraktning og at det lages en felles plan for hele området.

Tilsvar til merknader/protester

Tilsvar til merknad fra fylkesmannen:

«Til opplysning kan nevnes at det ikke vil være problematisk å overholde forslag fra Fylkesmannen vedrørende 2 meter avstand fra grense mot vei til takutspring.»

Tilsvar til protest fra Per Georg Kristoffersen:

På bakgrunn av ordlyden og at hans hus ligger ca 55 meter fra den nye tomannsboligen oppfatter vi at Kristoffersens merknad er innsendt på generelt grunnlag.

Når det gjelder denne spesifikke tomta så er situasjonen slik at reguleringsplanen for veisystemene inklusive avkjørsler til Alsvika og Vesterøya 28 og 30 er regulert i plan for Vesterveien.

Arealet som ligger mellom disse to avkjørslene fra fylkesveien passer godt å benytte til en boligomt. Det er solrikt og ligger nær endepunktet for en kollektivakse. Vi kan ikke se at arealet ville blitt benyttet annerledes etter en planprosess.

Som underbygget ellers i vår søknad mener vi at de forhold som vanligvis skal vurderes i plansammenheng er godt ivaretatt i denne søknaden.

Plan- og bygningssjefens kommentar til merknader/tilsvar

1/241 har blitt oppdelt til Alsviga 13 (fradelt i 2012), Alsviga 15 (opprinnelig) og Alsviga 17 (fradelt i 1985).

1/77 har fått fradelt Alsviga 9 (1988) og Alsviga 11 A og B (2013).

Fra Vesterøya 36, 1/169, ble det i 1991 fradelt 3 eiendommer.

I 2012 ble det godkjent fradeling av tomt for fremtidig tomannsbolig fra eiendommen Vesterøya 15.

Det er ikke registrert noen tidligere fradelinger fra Alsviga 4, 1/225.

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningssjefen at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

§9. Føre – var – prinsippet

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

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet at dette tiltaket vil utgjøre en risiko for skader på økosystemet.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket som er omsøkt, er vurdert til ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, og en vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat, blir dermed ikke retningsgivende i anliggende sak.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen, Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen, Statens Vegvesen v/seksjon for plan og forvaltning samt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernavdelingen skriver:

«(...) Den nye eiendommen vil ha felles grense med det statlig sikra friluftslivsområde i Alsviga. Det er i brev fra miljøvernavdelingen vedrørende nabovarslingen påpekt at garasje med takutspring bør flyttes noe lenger vekk fra atkomstveien (Alsviga).

Eiendommen vil etter fradeling ligge i gul støysone. I veilederen T-1442/2012 fra Miljødirektoratet gis det utendørs anbefalte støygrenser for etablering av bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Kommunen bør følge opp anbefalt arealbruk innenfor støysonen. Gul sone er etter retningslinjene en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

(...) Miljøvernavdelingen vil anbefale at det utarbeides reguleringsplan ved fortettinger. Miljøvernavdelingen gir kommunen råd om å sette vilkår om byggegrense til atkomstveien Alsviga.»

Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen har ikke kommet med uttalelse i saken.

Statens Vegvesen, seksjon for plan og forvaltning skriver:

Har ingen merknader til søknaden. Dispensasjon fra byggegrensen til fylkesveien og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan påregnes, men det må sendes inn søknad om dette til Statens vegvesen før oppstart.
--

Ingeniørvesnet har kommet med følgende uttalelse:

Ingeniørvesenet har følgende kommentarer til søknaden.

1. Avstandskrav til kommunal ledningsnett: Avstand til kommunale ledninger kan ikke være under 4m. Dette gjelder både bolig og garasje.
2. Garasjen kan ikke plasseres nærmere enn 2,5m til eiendomsgrense med offentlig veg, dersom garasjen plasseres parallelt med vei. I tilfelle vininkelrett plassering er kravet 6m.

Parkvesenet har følgende uttalelse:

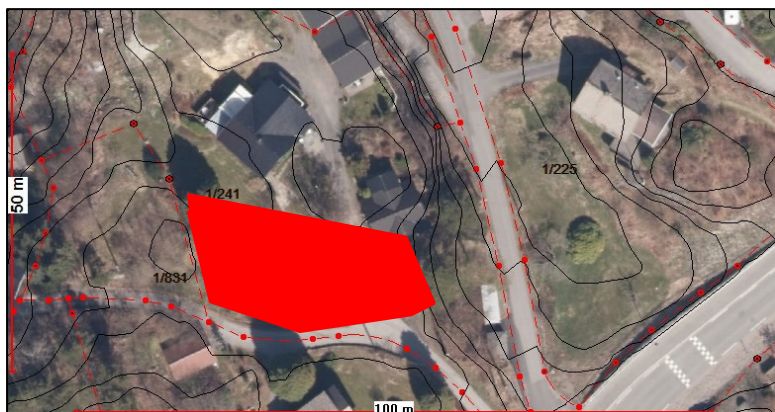
Lekearealer

Området mangler både sand og kvartalsleketilbud i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Vi har i flere saker i nabolaget påpekt at det synes vanskelig å etablere spesielt kvartalsleketilbud, uten å gå veien om en reguleringsplan med et stort omfang. Sandleketilbud bør i utgangspunktet også reguleres. I dispensasjonssaker vurderer vi om og i fall – hvordan leketilbud kan løse kommuneplanens krav, uten regulering.

Parkvesenet mener et minimumskrav må være at en løser sandleketilbud i samsvar med kommuneplanens bestemmelser som vilkår for evt. delings-/byggetillatelse.

I nærområdet har vi pr. dato tre dispensasjonssaker, og vi har sett på om sandleketilbud kan løses på tilfredsstillende areal på en av de aktuelle tomtene. På nabotomt, 1/241, er det et godt egne areal som

kan dekke krav til sandlek for hele nærmiljøet. Vi anbefaler at denne løsningen legges til grunn i alle de tre dispensasjonssøknadene, noe som naturligvis vil kreve et samarbeid mellom de aktuelle aktørene.



Parkvesenet mener at det som vikår for evt. dispensasjon, må være godt gjort at dette arealet vil bli opparbeida i samsvar med kommuneplanens bestemmelser (areal, eierskap, kvalitet, krav til utomhusplan)

Friluftstinteresser
Skissert deling/utbygging påvirker ikke friluftstinteressene i området.

Landskapsvirkning
Det foreligger bare skisser til

utbygging. Men en utbygging i moderat høyde, vil ventelig ikke påvirke landskapsopplevelsen i noen stor grad.

Naturmangfold

Kommunens naturbase viser ingen registrering av sårbare arter på tomte. Arealet er vesentlig hage, og bebyggelse som skissert vil ventelig ikke påvirke naturmangfold, jf. lovens § 8-12.

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering

Hensyn:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en gjennomtenkt og helhetlig utvikling av arealene i kommunen. Dette innebærer blant annet at det avsettes arealer til lekeplasser, friluftsområder, kyststi og lignende. I tillegg vil man gjennom planprosessen vurdere omfang og utforming av ny bebyggelse samt plassering av denne. Planprosessen sikrer også at alle berørte parter og myndigheter får anledning til å uttale seg.

Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt

Det er flere store eiendommer i området som kan utnyttes mer enn de gjør i dag. Det er svært uheldig å bygge ut hele området gjennom dispensasjoner. Man mister da lett oversikten over hva som er godkjent tidligere. Samtidig vil det bli vanskelig å avgjøre hvilke prinsipper man skal godkjenne etter med tanke på blant annet utnyttelse, volum, antall boenheter og utforming. Gjennom en planprosess vil man kunne gjøre en vurdering av hvilke kvaliteter som allerede finnes i området, og hvor stor utnyttelse man ønsker. Samtidig vil man da kunne vurdere egnetheten til fortetting på de ulike arealene. Det er nylig gitt tillatelse til fradeling og oppføring av nye boliger på to nabotomter. Det foreligger også søknad om fradeling av to boligtomter til i området som ikke er ferdig behandlet ennå. Dette viser at det er stort press på området, og at det er mange som ønsker fortetting.

Tiltakshaver har søkt om deling av eiendommen for oppføring av tomannsbolig. En godkjenning av søknaden ved dispensasjon innebærer at man også må ta stilling til høyder, utforming, utnyttelsesgrad, antall enheter og så videre i eventuelle senere enkeltsaker også. Å gjøre dette i hver enkelte sak er både tidkrevende og lite gunstig. Det kan lett føre til at man stiller forskjellige krav i saker som behandles på ulike tidspunkt.

Området har ingen lekeplass. Et byggverk har lang levetid, og man har ingen garanti for hvem som kommer til å bebo husene. Det må derfor legges opp til gode boområder med kvaliteter for ulike grupper av beboere. Hele området mangler lekeplasser og kvartalslek, og det er spesielt viktig å få avsatt gode arealer til dette i en planprosess. Ved utbygging gjennom dispensasjoner risikerer man å miste alle arealer med mulighet for dette. Det vil kunne være mulig å stille krav om avståelse av arealer til lekeplass samt opparbeiding av denne i en dispensasjon. Det vil imidlertid være mer ryddig å gjøre dette i en plansak, da man på den måten bedre kan være med og sikre at alle som fortetter er med og bidrar.

I alle reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien. Alle som får dispensasjon fra plankrav unngår dette kravet, og blir dermed "gratispassasjerer" for de som regulerer. Dette mener plan- og bygningsetaten er svært uheldig. Byutviklingsstyret har i den senere tid satt tilsvarende vilkår i forhold til Vågsbygdveien for dispensasjoner fra plankrav som det gjøres i reguleringsplaner for å bøte på dette.

Det er flere eiendommer i området som kan ha kvaliteter og muligheter for fortetting. Det er mange uløste forhold i området som bør belyses og avgjøres i en planprosess. En plan vil være et svært nyttig styringsverktøy for utviklingen av området. I tillegg vil det gi en forutsigbarhet for alle grunneiere og naboer.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse mener plan- og bygningsetaten at hensynet bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

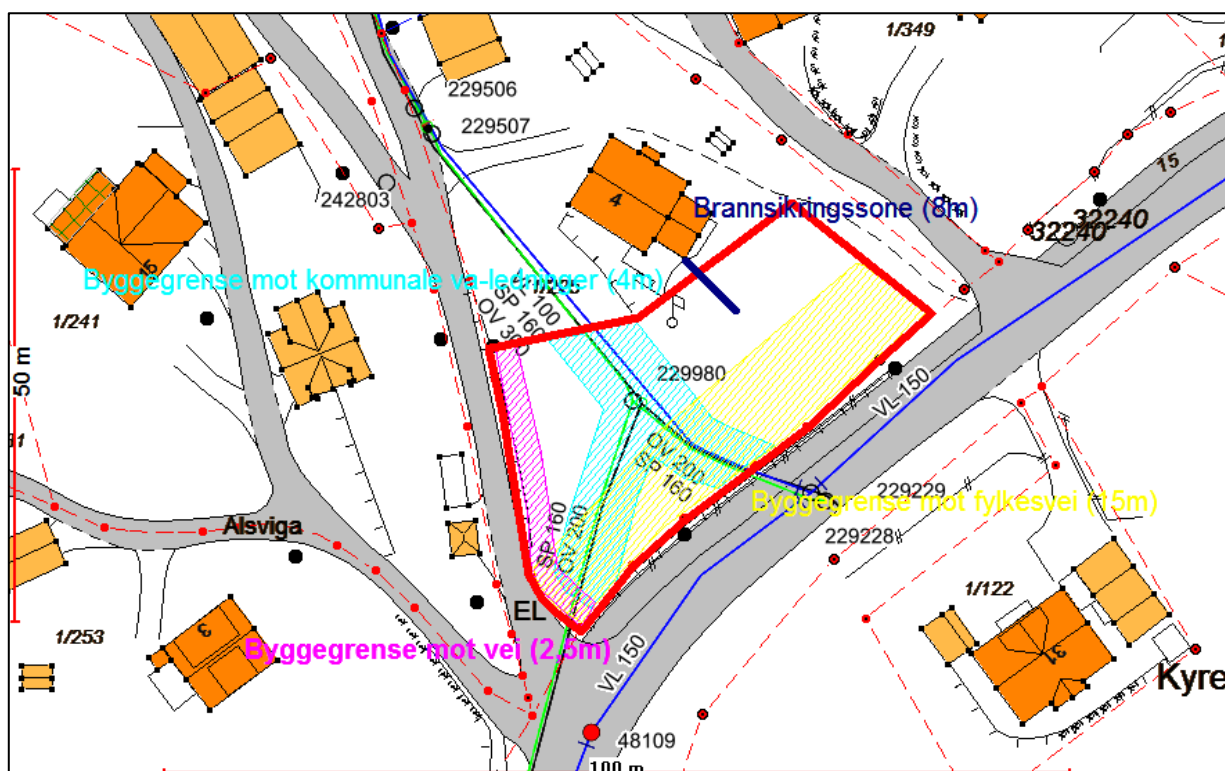
Konklusjon

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra anses å bli vesentlig tilsidesatt. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Plan- og bygningssjefens øvrige vurderinger

Den omsøkte tomten er i utgangspunktet stor nok til en fortetting som omsøkt. Den blir imidlertid svært begrenset av byggegrenser mot fylkesvei mot sydøst, kommunal vei mot vest og kommunale ledninger som krysser eiendommen. Begrensningene i hvor man kan bygge på eiendommen medfører at et eventuelt bygg må plasseres mindre enn 8 meter fra eksisterende bolig (Alsviga 4). Dette innebærer at det må gjøres brannsikringstiltak på eventuell ny bolig. I tillegg ligger eiendommen i gul støysone, noe som sannsynligvis vil medføre at det må gjøres støydempende tiltak på uteplass.

Plan- og bygningssjefen mener at eiendommen, på grunn av alle disse begrensningene, ikke egner seg til fortetting/fradeling som omsøkt slik dagens situasjon er. Eiendommen er imidlertid stor. I en reguleringsprosess ville man kunne vurdert om eiendommen slik den er i dag totalt sett ville kunne tålt en høyere utnyttelse (omforming av hele eiendommen).



Det er gjort flere fortettinger i området fra før. I tillegg er det nå 3 saker til behandling i by- og miljøutvalget (hvorav én klage på avslag). Forholdene som knytter seg til rettigheter for kyststi og opparbeidelse av lekeplass kan løses gjennom dispensasjonsvedtak som vilkår. Man kan også i en dispensasjonssak stille vilkår om ferdigstillelse av Vågsbygdveien før byggetillatelse gis. Videre kan det gis vilkår om utforming, høyder og volum av bygninger, forstøtningsmurer mv.

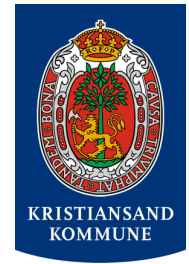
Plan- og bygnings sjefen mener likevel at man bør ta stilling til disse forholdene gjennom en planprosess. Det vil gjøre at man stiller de samme vilkår til alle, samt at alle får de samme kravene/vilkårene om utforming, utnyttelse mv.

Plan- og bygnings sjefen ber by- og miljøutvalget om å se de tre søknadene om fortetting i sammenheng.

Dersom by- og miljøutvalget kommer til en annen konklusjon enn plan- og bygnings sjefen, bør det stilles vilkår knyttet til følgende:

- Ferdigstillelse av Vågsbygdveien
- Opparbeidelse av lekeplass
- Høyder og utforming av bebyggelse og forstøtningsmurer - angi antall enheter, byggeavstand mot vei og kommunalt ledningsnett, maksimal høyde på murer og møne (i reguleringsplaner blir maksimal høyde på mur ofte satt til 1,5 meter)

Punkt 39/16: Alsviga 15 -1/241 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt



Arkivsak-dok. 201512181-15
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Alsviga 15 -1/241 - søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ny boligtomt

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø for fradeling av boligtomt fra eiendommen Alsviga 15, 1/241.

Eiendommen er stor og har rom for fortetting. Det er imidlertid noen terrengmessige utfordringer på det arealet som ønskes fradelt. Innsendt snitt viser 2,7 m høydeforskjell fra eiendomsgrænse til planlagt planeringshøyde.

Området mangler lekeplass, og i kommuneplanen er det lagt kyststi gjennom området. Det er flere søknader (3) om fradeling til behandling nå. Det er også gitt dispensasjon for fradeling av 3 tomter rett vest for, og 1 tomt lenger øst for, den aktuelle eiendommen tidligere.

Rettigheter til kyststi og arealer til lekeplass kan løses ved dispensasjon. Likevel mener plan- og bygningssjefen at man bør regulere området for å sikre tilstrekkelig medvirkning, vurdering av områdets samlede kvaliteter og potensiale, samt å sikre like vilkår for alle i forhold til utnyttelse, utforming av bebyggelse, høyder og plassering på bygg og forstøtningsmurer mv.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget gir ikke dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av boligtomt som omsøkt. Det vises til vurdering og begrunnelse i saksfremlegget.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 22.6.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg*.

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig, garasje, uthus og transformatorstasjon.

Historikk i området

Byutviklingsstyret ga i møte 12.4.2012 dispensasjon fra plankrav for fradeling av eiendom til fremtidig tomannsbolig fra eiendommen Vesterøya 115, 1/307 (jf. saksnr. 201107995). Administrasjonen fremmet forslag om ikke å gi dispensasjon på grunn av presedens og forhold som en plan kunne løse.

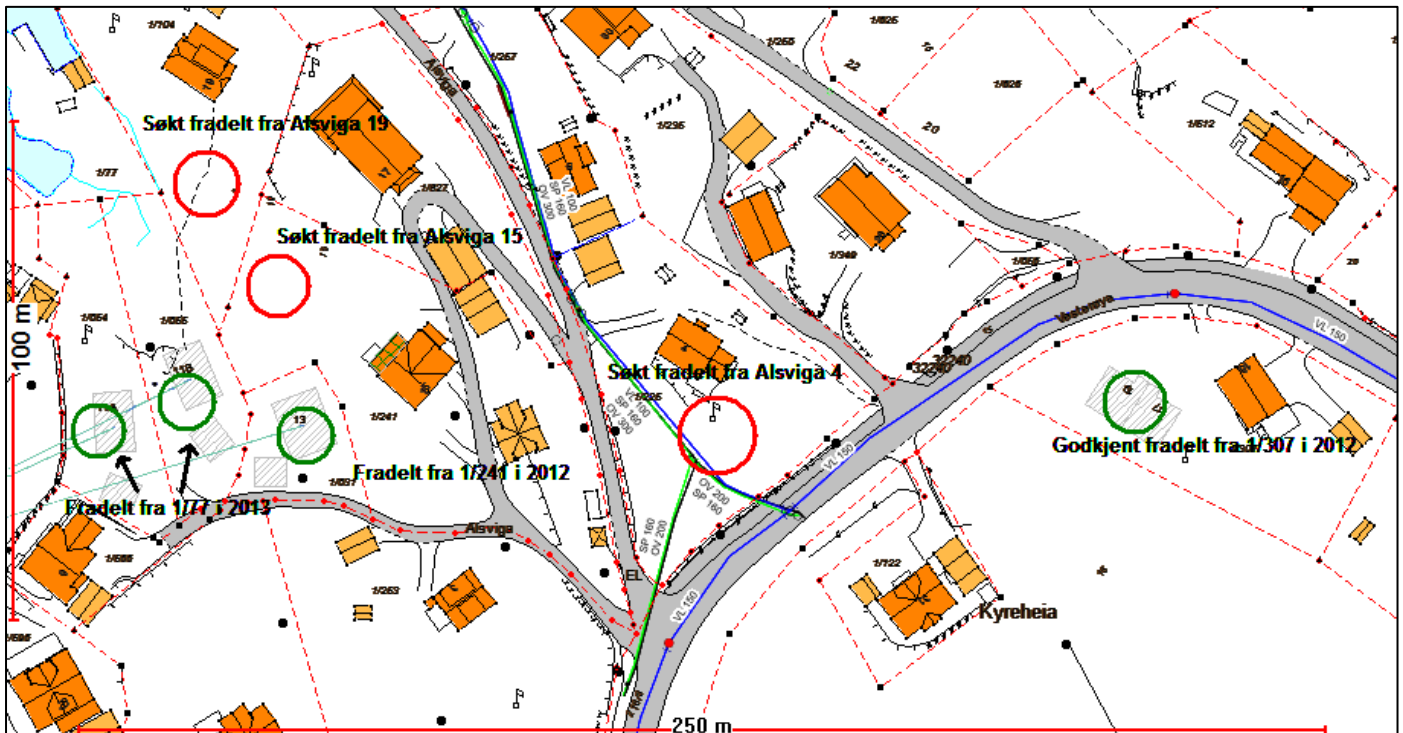
I 2012 ble det skilt fra en boligtomt fra eiendommen – Alsviga 13, 1/831 (jf. saksnr. 201204320). Det ble gitt dispensasjon (administrativt) fra plankrav og pbl § 1-8.

Byutviklingsstyret ga i møte 6.6.2013 dispensasjon fra plankrav og pbl § 1-8 for fradeling av to boligtomter fra eiendommen Alsviga 11, 1/77. Administrasjonen fremmet i denne saken forslag om ikke å gi dispensasjon på bakgrunn av at det var flere tomter med mulig fortetningspotensial, kyststi langs sjøen samt at området mangler lekeplasser.

Det er tidligere søkt om fradeling av boligtomt fra Alsviga 19, jf. saksnr. 201307338. Søknaden ble fremmet for byutviklingsstyret for førstegangs behandling. I møte 5.12.2013 ga byutviklingsstyret avslag på søknaden. Vedtaket ble påklaget. Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte 13.3.2014. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt fylkesmannen. Fylkesmannen fattet 12.8.2014 vedtak om å opprettholde byutviklingsstyrets vedtak.

Byutviklingsstyret behandlet ny søknad om fradeling av tilsvarende parsell fra Alsviga 19 i møte 26.11.2015. Søknaden ble avslått. Vedtaket er påklaget.

Det foreligger også søknad om fradeling av en boligtomt fra Alsviga 4, 1/225, jf. saksnr. 201501669. Denne søknaden fremmes også direkte til politisk behandling.

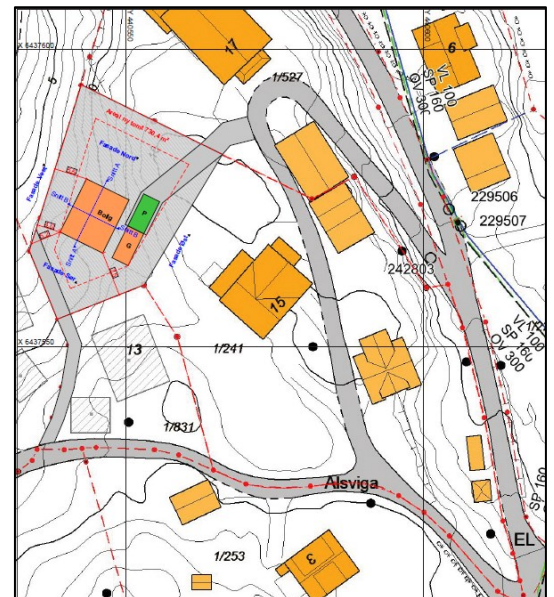


Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø (pbl § 1-8) for fradeling av boligtomt ble mottatt 28.10.2015. Søknaden var komplett 15.12.2015. Tomten som ønskes fradelt er på ca 730 m².

Begrunnelse for dispensasjonssøknad er:

- En fradeling som omsøkt vil etter vår mening ikke tilsidesette kommuneplanens intensjon eller bryte med bygningsstrukturen ellers i området. Området er i dag et boligområde med middels tetthet, og en ny bolig vil tilpasses på en god måte.
- Eiendommen er i dag på 3181,5 m², og omsøkt eiendom og gjenværende areal vil få gode bokvaliteter. Det vil være tilstrekkelig og gode arealer til vei, uteoppholdsarealer og lek på tomten.
- Hensynet til allmenheten og kystlandskapet vil etter vår mening ikke bli berørt i vesentlig grad. En ny bolig blir liggende mellom eksisterende bebyggelse, og vil ikke bli oppfattet som skjemmende fra sjøen. Omsøkt fortetting er en god måte å utvide bebyggelsen i området på uten at det virker ødeleggende verken for allmenhetens interesser eller for strandsonen/kystlandskapet.
- Boligen det vil bli søkt om vil få BRA på en etasje, og vil bli lavere enn eksisterende bebyggelse, samt ta minimalt med utsikt fra naboene.
- Det er gitt dispensasjon for fradeling av 1/831, 1/855 og 1/854.



Merknader/protester

Fylkesmannen har, på vegne av Miljødirektoratet som eier av naboareal, kommet med merknad til søknaden:

Den omsøkte eiendommen grenser til statens friluftslivseiendom 1/598.

Den nye eiendommen vil ikke ha felles grense med friluftslivseiendommen. Som nabo kan vi ikke se at fradeling vil medføre ulemper for allmennhetens bruk av statens eiendom til friluftslivsformål. Vi kan heller ikke se ulemper for staten som eier av friluftslivsområdet.

Øyvind Kristoffersen har sendt inn protest på søknaden på vegne av Per Georg Kristoffersen:

1. Det er allerede utskilt to tomter av 1/241 som allerede er bebygd. Nå søkes det om enda ei utskilling. 1/831 mottok Per nabovarsel om utskifting. Men ikke nabovarsel om bygging. Nå er 1/831 bebygd, og dette huset tar halvdelen av utsikten som 1/253 hadde til sjøen. Hvis den nye utskillelsen/tomta blir bebygd vil resten av utsikten til sjøen forsvinne. Dette vil redusere tomteverdi og kvalitet på 1/253. Om denne søknaden om fradeling blir godkjent vil vi kreve at topp høyde på hele bebyggelsen blir maks høyde på samme høyde som grunnmuren på Alsvika 13, 1/831.

2. I tilgrensende områder er det stor byggeaktivitet for tiden. Det er gitt tillatelse til flere huser og fortettinger i området, og det hele virker planløst. Ikke er det satt av områder til lekeplasser eller andre fellesområder i området. Og som eier av en av eiendommene mener vi det hadde vært greit med en arealplan/reguleringsplan for hele området. Så alle interesser blir ivaretatt.

Møvik Byggetjenester AS har sendt inn protest på vegne av Inge Jarl Jakobsen (eier av Alsviga 19):

Hei på vegne av tiltakshaver Inge Jarl Jakobsen som er eier av eiendommen gnr. 1 bnr. 104 har vi følgende protester og merknader til varslingen:

1. Veg fram til bnr. 104 må vises på situasjonskartet. Rett til veg er tinglyst og juridisk bindende. Det må tas hensyn til vegbredde og terrengopparbeidelse for vegen i delingssøknaden.
2. Hvordan skal bygget plasseres i høyder og i forhold til terreng. Det framgår ikke hvor mange etasjer som skal oppføres. Avstand til grenser fra bebyggelse er ikke oppgitt.
3. Hva skal gjøres av tomteopparbeidelse mot bnr. 104 og mot vegen som skal anlegges. En annen nabo har satt opp en stor forstøtningsmur. Det kan ikke påregnes samtykke til oppføring av forstøtningsmur til grense mot bnr. 104 uten at dette er avtalt på forhånd.
4. Før eier av bnr. 104 kan uttale seg endelig til nabovarslingen må det synliggjøres hvordan bebyggelsen skal se ut og hvor den skal plasseres vedr. høyder.
5. Hvor mange boenheter skal oppføres her?
6. Deling av tomt krever reguleringsplan eller dispensasjon fra plankrav. Det er ikke varslet.

Vi forbeholder oss rett til å komme med ytterligere kommentarer når søknaden er godt nok dokumentert.

Vegen fram til bnr. 104 må tas med i byggemeldinga deres og synliggjøres i søknaden.

Det vedlegges dokumenter med notater på.

Tilsvaret til merknader/protester

Tilsvaret til merknad fra Per Georg Kristoffersen:

1. Per Georg Kristoffersen har signert på nabovarsel om bygging på gnr. 1 bnr. 831. Når det gjelder høyden på boligen som er tenkt og varslet, har vi senket mønehøyden fra 15 meter til 12,5 meter etter ønske fra Per Georg Kristoffersen. Vi kan ikke se at den planlagte boligen vil ta utsikt fra gnr. 1 bnr. 253. Mønehøyden blir lavere enn dagens terreng. Boligen er tenkt bygd på et plan. Gnr. 1 bnr. 831 har gulv på kote 12,2 og møne på kote 21,7.
2. Det er bygd 3 nye boliger på nabotomtene, som det er gitt dispensasjon fra plankravet. Vi kan ikke se at denne saken er annerledes enn de tre andre. Det vil påføre tiltakshaver store utgifter å lage reguleringsplan for området.

Tilsvaret til merknad fra Inge Jarl Jakobsen:

1. Veien frem til bnr. 104 blir vist på det redigerte situasjonskartet. Veien er tegnet inn på det mest naturlige stedet.
2. Plassering av bygget, høyder og avstand til nabogrense fremkommer av situasjonskart. Dette er ikke en byggesøknad, men en søknad om fradeling av grunneiendom. Avstander, høyder, tegninger av bolig mm vil komme i byggesak.
3. Hva som skal gjøres av tomteopparbeidelse mot bnr. 104 og mot eventuell vei må vi komme tilbake til ved byggesøknad. Tiltakshaver må selvfølgelig forholde seg til avstandskrav og krav til høyder vedrørende forstøtningsmur mot grense.
4. Tegninger av tiltaket vil bli sendt ut med nabovarsel ved byggesøknad. Det er tenkte en enebolig på ett plan med gulv kote +8,5 og møne kote +12,5.
5. Det er tenkt én boenhet.

Plan- og bygningsssjefens kommentar til merknader/tilsvar

Det påpekes at dette er en delesøknad, og at boligen dermed ikke er prosjektert. Søker vil ikke være bundet opp av de angitte høyder mv dersom dette ikke sikres gjennom vilkår i eventuell deletillatelse.

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsssjefen at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

§9. Føre – var – prinsippet

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

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet at dette tiltaket vil utgjøre en risiko for skader på økosystemet.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket som er omsøkt, er vurdert til ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, og en vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat, blir dermed ikke retningsgivende i anliggende sak.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen, Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvern avdelingen, Statens Vegvesen v/seksjon for plan og forvaltning samt parkvesenet for uttalelse.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvern avdelingen skriver:

«(...) Ny bolig vil bli plassert i bratt terreng, og boligen og eventuelle terrengtiltak som støttemurer, vil etter vår vurdering kunne bli eksponert fra sjøen og fra kyststien. Vi mener

tiltaket dermed vil kunne komme i konflikt med landskapshensyn i strandsonen. Kommunen bør sette vilkår om tilpasning til terreng ved eventuelle tiltak på eiendommen.

Selv om tiltaket ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, skal det i henhold til pbl § 1-8 tas særlig hensyn til naturmiljø, friluftsinnteresser, landskap og allmenne interesser. Omsøkte tiltak ligger i et område med stort press på arealer, og det er gitt flere dispensasjon i dette området de senere årene. Miljøvernavdelingen mener utbygging bør styres etter plan og ikke etter dispensasjon. En reguleringsplan sikrer medvirkning og vurdering av samfunnsinteresser. Vi vil påpeke at utbygginger som er vedtatt gjennom dispensasjon er en uheldig utvikling. En liberal dispensasjonspraksis vil kunne medvirke til uheldig presedensvirkning og økt utbyggingspress. Miljøvernavdelingen vil anbefale at det utarbeides reguleringsplan ved fortettinger. (...)»

Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen skriver:

«(...)Det er et byggepress på Flekkerøy. I omsøkte område er det gitt flere dispensasjoner for bygging. Vi anmoder kommunen å vurdere nærmere om når en bør opprettholde plankravet slik at området kan få en planmessig behandling. Spesielt bør en vurdere behovet for uteområder til barn og unge, hvordan minimalisere terrenginngrepene i 100metersbeltet, vei – og adkomstløsninger, landskapsbildet, forholdet til kulturminneloven og allmennhetens friluftsinnteresser. En bit-for-bit-utbygging av et område kan gi uheldige løsninger på langsikt.

Forholdet til kulturminner

Når det gjelder forholdet til automatisk fredete kulturminner ber vi tiltakshaver ta kontakt med fylkeskonservator for å avklare nærmere behovet for registrering, samt budsjett mm i den forbindelse. Det vil i forbindelse med den arkeologiske registreringen bli foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø. Det bes om at det tas kontakt med arkeolog Martin Gollwitzer (gom@vaf.no) for å avtale en befaring av området.»

Statens Vegvesen, seksjon for plan og forvaltning skriver:

Omsøkt fradeling av boligtomt vil innebære fortetting i etablert boligområde, og en ny bolig vil basere seg på utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 8 for veg til Alsviga. Vi har ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankrav for denne tomte/boligen.

Statens vegvesen har heller ikke merknader til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg. Tillatelse vil bli gitt når søknad om avkjørsel sendes til Vegvesenet.

Parkvesenet har følgende uttalelse:

Lekearealer

Området mangler både sand og kvartalsleketilbud i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Vi har i flere saker i nabolaget påpekt at det synes vanskelig å etablere spesielt kvartalsleketilbud, uten å gå veien om en reguleringsplan med et stort omfang. Sandleketilbud bør i utgangspunktet også reguleres. I dispensasjonssaker vurderer vi om- og hvor en kan løse kommuneplanens krav, etter samme mal som i en reguleringsplan. Det er pt. 3 dispørknader i nærområdet, og vi vurderer det som riktig at alle får samme krav til leketilbud.

Vi har vurdert mulige arealer i nærmiljøet, og vurderer det slik at sandleketilbud kan og bør løses ved at en del av opprinnelig tomt 1/241. Dette forutsetter naturligvis at ktørene i området samarbeider om en løsning, som i en reguleringsplan. Kartet viser en mulig plassering av sandleketilbud som vil være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, som vil kunne betjene hele nærmiljøet.

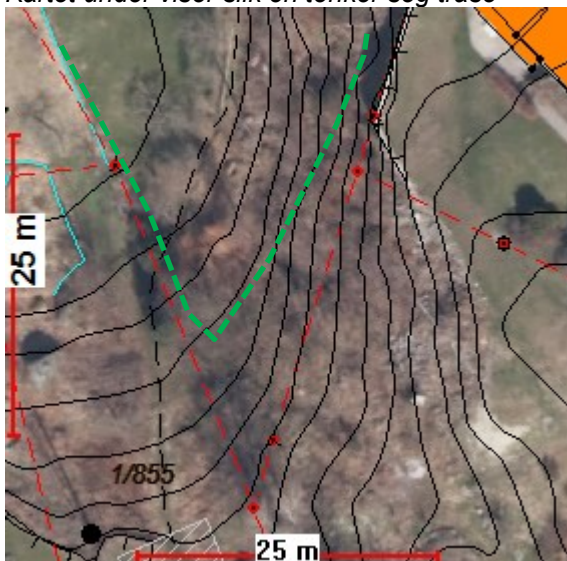


Parkvesenet mener det må være et minstekrav for dispensasjon, at det kan godtgjøres at sandleketilbud kan etableres på angitt areal, og da i samsvar med kommuneplanens bestemmelser (areal, eierskap, kvalitet og krav til utomhusplan)

Friluftsimteresser:

Kommuneplanen viser kyststi på nabetomt mot nordvest, og i byggesak her er det skissert en mulig trasé nær nabogrense mot . Det er viktig at kvaliteten på begge sider av en slik sti er god, og det er klart at jo tettere med bygninger og murer langs stien, desto svakere kvalitet.

Kartet under viser slik en tenker seg trasé



På situasjonskart er kote –gulv angitt 8,5, noe som antas å gi en mur på rundt halvannen meter, muligens plassert i nabogrensa. Dette vil være innenfor akseptabel høyde vs. kyststi. Det er imidlertid nødvendig å se et snitt gjennom tomta, med tenkt mur, før en kan være sikker på at kvalitet kan oppnås.

Landskapsvirkning

Med angitte høyder, vil bygning ventelig føye seg inn i landskapet, uten å stikke seg spesielt ut.

Naturmangfold:

Det er ikke registrert sårbare naturtyper her i kommunens database. Området er gammel hage, og fradeling/bygging av ny bolig vil ventelig ikke påvirke naturmangfold i vesentlig grad, jf. lovens § 8-12.

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering

Hensyn:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en gjennomtenkt og helhetlig utvikling av arealene i kommunen. Dette innebærer blant annet at det avsettes arealer til lekeplasser, friluftsområder, kyststi og lignende. I tillegg vil man gjennom planprosessen vurdere omfang og utforming av ny bebyggelse samt plassering av denne. Planprosessen sikrer også at alle berørte parter og myndigheter får anledning til å uttale seg.

Hensynet bak § 1-8 i plan- og bygningsloven er å hindre nedbygging av strandsonen, samt å sikre at uberørte områder forblir uberørt.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

1. Plankrav

Det er flere store eiendommer i området som kan utnyttes mer enn de gjør i dag. Det er svært uheldig å bygge ut hele området gjennom dispensasjoner. Man mister da lett oversikten over hva som er godkjent tidligere. Samtidig vil det bli vanskelig å avgjøre hvilke prinsipper man skal godkjenne etter med tanke på blant annet utnyttelse, volum, antall boenheter og utforming. Gjennom en planprosess vil man kunne gjøre en vurdering av hvilke kvaliteter som allerede finnes i området, og hvor stor utnyttelse man ønsker. Samtidig vil man da kunne vurdere egnetheten til fortetting på de ulike arealene. Det er nylig gitt tillatelse til fradeling og oppføring av nye boliger på to nabotomter. Det foreligger også søknad om fradeling av to boligtomter til i området som ikke er ferdig behandlet ennå. Dette viser at det er stort press på området, og at det er mange som ønsker fortetting.

Tiltakshaver har søkt om deling av eiendommen for oppføring av ny enebolig. En godkjenning av søknaden ved dispensasjon innebærer at man også må ta stilling til høyder, utforming, utnyttelsesgrad og så videre i eventuelle senere enkeltsaker også. Å gjøre dette i hver enkelte sak er både tidkrevende og lite gunstig. Det kan lett føre til at man stiller forskjellige krav i saker som behandles på ulike tidspunkt.

Området har ingen lekeplass. Et byggverk har lang levetid, og man har ingen garanti for hvem som kommer til å bebo husene. Det må derfor legges opp til gode boområder med kvaliteter for ulike grupper av beboere. Hele området mangler lekeplasser og kvartalslek, og det er spesielt viktig å få avsatt gode arealer til dette i en planprosess. Ved utbygging gjennom dispensasjoner risikerer man å miste alle arealer med mulighet for dette. Det vil kunne være mulig å stille krav om avståelse av arealer til lekeplass samt opparbeiding av denne i en dispensasjon. Det vil imidlertid være mer ryddig å gjøre dette i en plansak, da man på den måten bedre kan være med og sikre at alle som fortetter er med og bidrar.

I alle reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien. Alle som får dispensasjon fra plankrav unngår dette kravet, og blir dermed "gratispassasjerer" for de som regulerer. Dette mener plan- og bygningsetaten er svært uheldig. Byutviklingsstyret har i den senere tid satt tilsvarende vilkår i forhold til Vågsbygdveien for dispensasjoner fra plankrav som det gjøres i reguleringsplaner for å bøte på dette.

Det er flere eiendommer i området som kan ha kvaliteter og muligheter for fortetting. Det er mange uløste forhold i området som bør belyses og avgjøres i en planprosess. En plan vil være et svært nyttig styringsverktøy for utviklingen av området. I tillegg vil det gi en forutsigbarhet for alle grunneiere og naboer.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse mener plan- og bygningsetaten at hensynet bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

2. Plan- og bygningsloven § 1-8

En fradeling som omsøkt vil ikke hindre/endre bruken av området slik den er i dag. Området parsellen ligger i er allerede bebygd, og eventuell bebyggelse på ny parsell vil ikke øke det privatiserte preget i området i særlig grad. Det går ikke kyststi over eiendommen.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse mener plan- og bygningsetaten at hensynet bak byggeforbudet i pbl § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

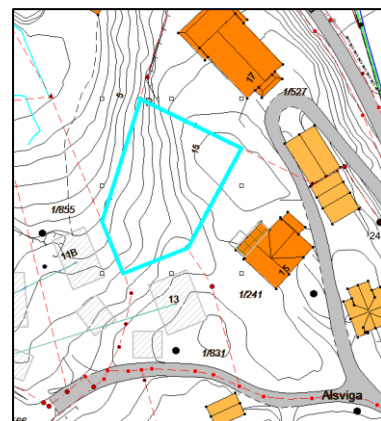
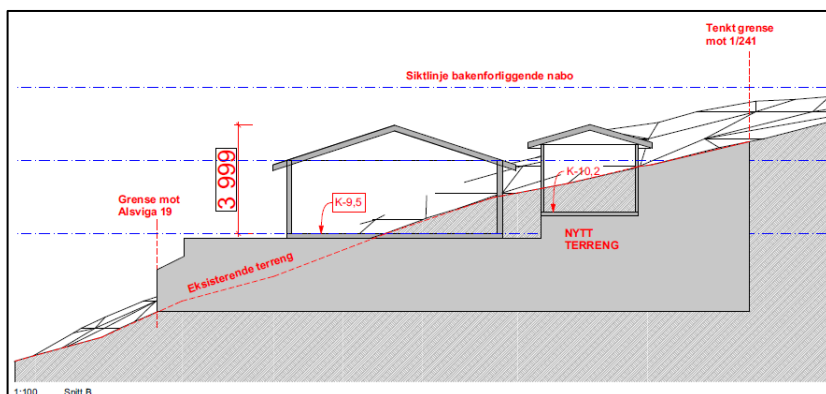
Konklusjon

Hensynet bak en av bestemmelsene det søkes dispensasjon fra anses å bli vesentlig tilsidesatt. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Plan- og bygningssjefens øvrige vurderinger

Den omsøkte tomten vil ha noen utfordringer i forhold til terreng. Det er sendt inn snitt i forbindelse med søknaden. Høyde på mur er ikke angitt, men ved måling vises at det er totalt 2,7 m høydeforskjell fra eiendomsgrense mot Alsviga 19 og opp til planlagt planeringsnivå. På snittet er det vist terrassert mur, der den høyeste delen er på ca. 1,6 m.

Atkomst til eiendommen skjer fra nordøstsiden av tomten, der terrenget er relativt flatt. Det anses ikke problematisk å få til en god atkomst.



Det er gjort flere fortettinger i området fra før. I tillegg er det nå 3 saker til behandling i by- og miljøutvalget (hvorav én klage på avslag). Forholdene som knytter seg til rettigheter for kyststi og opparbeidelse av lekeplass kan løses gjennom dispensasjonsvedtak som vilkår. Man kan også i en dispensasjonssak stille vilkår om ferdigstilling av Vågsbygdveien før byggetillatelse gis. Videre kan det gis vilkår om utforming, høyder og volum av bygninger, forstøtningsmurer mv.

Plan- og bygningssjefen mener likevel at man bør ta stilling til disse forholdene gjennom en planprosess. Det vil gjøre at man stiller de samme vilkår til alle, samt at alle får de samme kravene/vilkårene om utforming, utnyttelse mv.

Plan- og bygningssjefen ber by- og miljøutvalget om å se de tre søknadene om fortetting i sammenheng.

Dersom by- og miljøutvalget kommer til en annen konklusjon enn plan- og bygningssjefen, bør det stilles vilkår knyttet til følgende:

- Ferdigstilling av Vågsbygdveien,
- Opparbeidelse av lekeplass (inkl. avståelse av areal)
- Høyder og utforming av bebyggelse og forstøtningsmurer - angi maksimal høyde på murer og møne (i reguleringsplaner blir maksimal høyde på mur ofte satt til 1,5 meter)

Punkt 40/16: Kommunedelplan Havneavsnitt nord Kongsgård-Vige - Høring av planprogram

Bilag

Vedtak FORMAN, 02032016, Sak 23/16, Kommunedelplan Havneavsnitt nord Kongsgård-Vige - Høring av planprogram

Vedtak HAVNES, 16022016, Sak 5/16, Forslag til Planprogram for Kommunedelplan for Havneområde Nord - utlegging til offentlig ettersyn.

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 40/16, Kommunedelplan Havneavsnitt nord Kongsgård-Vige - Høring av planprogram

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 40/16, Kommunedelplan Havneavsnitt nord Kongsgård-Vige - Høring av planprogram

Planprogram Kongsgård Vige høringsforslag formannskapet.pdf

Vedtak HAVNES, 16022016, Sak 5/16, Forslag til Planprogram for Kommunedelplan for Havneområde Nord - utlegging til offentlig ettersyn.

Forslag til Planprogram for Kommunedelplan for Havneområde Nord - utlegging til offentlig ettersyn.



Dato 21. januar 2016
Saksnr.: 201513219-6
Saksbehandler Jan Erik Lindjord

Saksgang

By- og miljøutvalget
Havnestyret
Formannskapet

Møtedato

11.02.2016
16.02.2016
02.03.2016

Kommunedelplan Havneområde nord Kongsgård-Vige – Oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Sammendrag

Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige omhandler videreutvikling av Kongsgård – Vige havneområde her under etablering av ny containerterminal. Havneareal for ferje- og cruisetrafikk inngår ikke i planarbeidet.

Det er et krav i plan- og bygningsloven at alle kommuneplaner og kommunedelplaner skal ha planprogram. Planer som inneholder areal for utbygging skal også konsekvensutredes. Planprogrammet er en plan for planarbeidet som skal gjennomføres. Formålet med planprogrammet er å legge til rette for en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser og rammer som skal være styrende for planarbeidet, hvilke utredninger som skal lages og hvordan konsekvensene av planforslaget skal vurderes.

Bystyret behandlet funksjonsfordeling mellom Vesterhavnen og Kongsgård-/Vigebukta 18.juni 2003, sak 80/03. Det ble besluttet at Kongsgård/Vige inngår i en langsiktig havne- og næringsutvikling. Havnefunksjoner på Silokaia, bortsett fra cruise og Natos beredskapslager for olje, flyttes til Kongsgård straks denne er ferdig, senest 2007 og containerterminalen flyttes fra Lagmannsholmen/Caledonienområdet til KMV-området. Havneareal i Kongsgård-Vige ble innarbeidet i kommuneplanen i 2000 og fulgt opp i kommuneplanene i 2005 og 2011. Reguleringsplan for Kongsgård – Vige ble vedtatt i bystyret i 2005.

I forbindelse med høringen av Kommuneplanen 2011-2022 leverte Kystverket (KV) innsigelse til planen og stilte spørsmål ved arealtilgangen i Kongsgård-Vige området. På bakgrunn av KVs innsigelse vedtok bystyret at det skulle gjennomføres en kvalitetssikring av havnevedtaket fra 2003. Utredningen viste at løsningen vedtatt i 2003 ikke er realiserbar med hensyn til investeringskostnader og arealbehov. Gjennomgangen viste at investeringskostnadene er langt høyere enn det som driftsinntektene og realisering av verdier på Lagmannsholmen kan forsvare. Ved bystyrets behandling av Kvalitetssikring av havnestrukturvedtaket 2003, sak 47/2013, vedtok Bystyret at Kristiansand Havn skulle lage en plan for strategisk utvikling og arealbehov for havnevirksomheten og at Kristiansand kommune skulle sette i gang et planarbeid for arealer som grenser til regulerte havnearealer i Marvika, Kongsgård og Vige for å avklare det arealmessige handlingsrommet på lang sikt.

Kristiansand Havn la våren 2015 fram plan for Strategisk utvikling og arealbehov, Havneplanen 2015. Havneplanen 2015 og dens delrapporter er, sammen med andre underlagsdokumenter, et viktig grunnlag for kommunedelplanen.

Arbeidet med kommunedelplan for Kongsgård-Vige er prosjektorganisert med en administrativ styringsgruppe og prosjektgruppe. Formannskapet, som ansvarlig planutvalg for kommuneplan og kommunedelplaner, er politisk styringsgruppe for planarbeidet. Saker til formannskapet fremmes via havnestyret og by- og miljøutvalget til uttalelse.

Administrativ styringsgruppe består av Teknisk direktør, Havnedirektøren, Kommunelegen og leder av by- og samfunnsenheten og ledes av Rådmannen. Prosjektgruppa ledes av by- og samfunnsenheten og har medlemmer fra Kristiansand havn KF og representanter relevante fagmiljø i kommuneadministrasjonen. Planprogrammet er utarbeidet i tett samarbeid med prosjektgruppa og relevante fagpersoner. Det har også vært avholdt møter med Kystverket og Statens vegvesen. Videre har planprogramforslaget blitt presentert i planforum.

Det legges til grunn følgende effektmål for planarbeidet:

- Langsiktig arealbehov for utvikling av en framtidsrettet havn i Kongsgård-Vige som ivaretar behovene til regionens næringsliv og nasjonale funksjoner er sikret.
- Hensynet til øvrig samfunnsutvikling og byutvikling, særlig knyttet til Marviksletta og Sømlandet, er ivare tatt
- Havnas muligheter til utvikling innenfor økonomisk bærekraftige rammer er ivare tatt.

En svært viktig oppgave i planarbeidet er å avveie behovet for fremtidig areal til havnevirksomhet mot øvrige samfunnsinteresser.

Planområdet for Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, er avgrenset slik at det omfatter arealbehovet til det mest omfattende planalternativet (Havneplanen 2015) samt mulige buffersoner. Planprosessen vil avklare hvor stor del av planområdet som skal avsettes til havneformål og hvilke arealer som skal avsettes til buffersone mellom omkringliggende boligområder og havna. Buffersoner kan etableres i form av allment tilgjengelige friområder, næringsbygg osv. Planområdet, jf. illustrasjon, er avgrenset slik:

- i nord mot kommunedelplan for Ytre ringvei
- i nordvest ved Ringåsen, mot museet
- i vest ved Torsviga mot Sør Arena og Ægirs vei
- i sør mot reguleringsplanen Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta

Illustrasjon: Planavgrensning (indre markeringslinje) og influensområde (ytre markeringslinje)



Avgrensning i sjø tar hensyn til nødvendig manøvreringsareal slik de er vurdert i arbeidet med havneplanen 2015. Behov for vendebasseng er vurdert å være 700 m i ytre basseng, og 400 m i indre basseng.

Gang og sykkelveiforbindelse mellom Vige og Marviksletta avklares i egen plan og i planer for Ytre ringveg og ny Varoddbro. Det vil også bli vurdert å avklare framtidig kopling mellom Marviksletta og E18 i egen reguleringsplan.

Planområdet kan reduseres underveis i prosessen. Dette gjelder blant annet arealer som er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak til 20.6.2017 jf. plan- og bygningsloven § 13-1 og byutviklingsstyresak 115/14. Det er en forutsetning at arealbrukskonflikten er avklart.

For en del utredningstema, bl.a. knyttet til konsekvenser for folkehelse, barn og unges bruk, støy og trafikk, vil analyseområdet også omfatte tilgrensende arealer vist som influensområde i kartet.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet sendes på høring og at det samtidig meldes oppstart av planarbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 11-13.

Forslag til vedtak

Formannskapet gir sin tilslutning til at forslag til planprogram for Kommunedelplan Havneavsnitt nord, Kongsgård-Vige legges ut til offentlig ettersyn og at det meldes oppstart av planarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-13.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

Forslag til planprogram for Kommunedelplan Havneområde nord, Kongsgård-Vige

Punkt 41/16: Fritak for eiendomsskatt - Videreføre fritakspraksis eiendomsskattelovens § 7a

Bilag

Vedtak BYSTYR, 16032016, Sak 28/16, Fritak for eiendomsskatt - Videreføre fritakspraksis eiendomsskattelovens paragraf 7a

Vedtak BYUTVIK, 11022016, Sak 41/16, Fritak for eiendomsskatt - Videreføre fritakspraksis eiendomsskattelovens paragraf 7a

sak 28-16



Arkivsak-dok. 201511017-4
Saksbehandler Hanna Sofie Nystad

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	11.02.2016
Bystyret	17.02.2016

Fritak for eiendomsskatt - Videreføre fritakspraksis eiendomsskattelovens § 7a

Bystyret må hvert år bestemme om de ønsker å benytte muligheten til å gi visse eiendommer helt eller delvis fritak for eiendomsskatt i henhold til Eiendomsskattelovens § 7.

Det henvises til sak 26/16 i By- og miljøutvalget 28.1.2016, hvor det ble gitt tydelig politisk signal om at en ikke ønsker å innføre en ny praksis for fritak uten en grundig prosess..

Spørsmålet om justering av kriterier for fritak tas opp høsten 2016. Eventuelle endringer vil kunne tre i kraft i skatteåret 2017.

Det foreslås at tidligere års praksis vedrørende fritak videreføres i 2016 så fremt fritakene er lovlige.

Forslag til vedtak

1. Følgende eiendommer fritas helt eller delvis for eiendomsskatt etter §7a for skatteåret 2016:
 - Eiendommer som disponeres til barnehager (ikke familiebarnehager).
 - Eiendommer som disponeres til undervisningsformål (lokaler i bruk til undervisning, inkludert arealer som grupperom, bibliotek, lesesaler og lignende).
 - Klubbhus og idrettsanlegg som er allment tilgjengelig.
 - Kristiansand boligstiftelse, Kristiansand utleiestiftelse, studentboliger – herunder samskipnaden og andre private internat - og Sanitetsforeningens omsorgsboliger
 - Eiendommer tilhørende ideelle organisasjoner.
2. Fritaksliste i samsvar med første vedtakspunkt legges frem for bystyret sammen med søknader om fritak for endelig avgjørelse etter offentlig ettersyn.
3. Bystyret forutsetter at de som får fritak varsler kommunen om eventuell bruksendring som kan ha betydning for om fritak er berettiget, eller ikke. Hvis varsling ikke skjer, kan administrasjonen kreve eiendomsskatt med tilbakevirkende kraft, dvs. fra det tidspunkt bruksendring skjedde.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Punkt 42/16: Kilura – detaljregulering – mindre endring

Bilag

1. Plankart, datert 12.06.02
2. Bestemmelser, sist datert 25.01.16
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser, godkjent av bystyret 12.06.02



Arkivsak-dok. 201510083-19
Saksbehandler Christina Rasmussen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Kilura – detaljregulering – mindre endring

Sammendrag

Reguleringsplan for Kilura ble vedtatt i bystyret i 2002. Planen har 34 boenheter og rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei langs fylkesveien frem til planområdets adkomstvei i nord. Reguleringsplan for Kjeldevika ble vedtatt i 2002. Den har 11 nye boligtomter og rekkefølgekrav til trafiksikker skolevei. Der er foreløpig ikke bevilget penger til bygging av gang- og sykkelvei langs fylkesveien, og utbyggingene har derfor ikke kunnet starte.

Følgende mindre endring av planen for Kilura foreslås på initiativ fra Kristiansand kommune ved plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Forslag til endring gjelder §2.0 pkt.7. i bestemmelsene. Det foreslås at formuleringen endres fra

«Gang- og sykkelvei fra Fløybakken til nordre ende av planområdet må ferdigstilles, før feltet kan utbygges»

til

«Gang- og sykkelvei/fortau fra Fløybakken frem til Kiluraveien ved Kjære må ferdigstilles, før feltet kan utbygges. Kiluraveien fra østlig grense i 4/109 frem til regulert kjørevei i planen skal være ferdig opparbeidet som sikker skolevei før feltet kan utbygges.»

Hensikten er å fremskynde opparbeidelsen av en sikker trasé for gående, syklende og skolebarn, samt å legge til rette for at vedtatte utbyggingsplaner kan realiseres tidligere. Dersom en skal vente på prioritering i bymiljøavtalen for å sikre hele strekningen fra den gamle Kiluraveien til den nordre del av planområdet vil en sikker gang- og sykkelvei ikke bli etablert før lenge. Endringen av ordlyden i bestemmelsen §2.0 pkt.7 vil utbyggingen på Kilura kunne igangsettes i en nærmere fremtid samt den gamle Kiluraveien opparbeides som alternativ trasé for myke trafikanter og skolebarn. Selve utbyggingen på Kilura vil måtte bekoste opprustingen av veien.

Dersom det ikke blir funnet en løsning for realisering av utbyggingsområdene innen rimelig tid, vil det være naturlig å løfte spørsmålet om utbyggingsplanene bør oppheves.

Under høring av forslaget til mindre endring i høsten 2015 ble det reist flere spørsmål til plangrepet, både strategisk og praktiske. Det nevnes bl.a.

- risiko for at planlagt fortau langs fylkesveien nedprioriteres eller frafalles helt,
- trafiksikkerheten på den alternative traséen gitt bredde, stigningsgrad og antall (bil)brukere på den gamle Kiluraveien,
- ansvar for vinterdrift og vedlikehold av veien.

Generelt sett har eksisterende beboer, velforeninger og elevrådet ved Flekkerøy skole vært skeptisk til forslaget, mens forslaget ble mottatt positivt under befaringen med grunneiere og Trafikkgruppen i Flekkerøy vel.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener i utgangspunktet at en mindre endring som tillater etablering av midlertidig alternativ trasé for skolebarn og myke trafikanter over den gamle Kiluraveien er et godt grep i påvent av endelig fortau langs fylkesveien. Samtidig er det oppstått nye spørsmål og tvil under høring av forslaget, bl.a. om det er strategisk riktig å fremme en midlertidig løsning som flere er kritiske til i området, og risikere at fortau langs fylkesveien nedprioriteres i overordnet bevillingsplaner. Saken er belyst med sine momenter og tvil. Ansvar for vinterdrift har vært viktig å avklare i etterkant av høringen. Plan- bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at mindre endring vedtas og vinterdrift utføres i kommunens regi.

Forslag til vedtak

1. [By- og miljøutvalget vedtar forslag til mindre endring av detaljreguleringen for Kilura sist datert 12.06.2002, med bestemmelser sist datert 25.01.2016.](#)

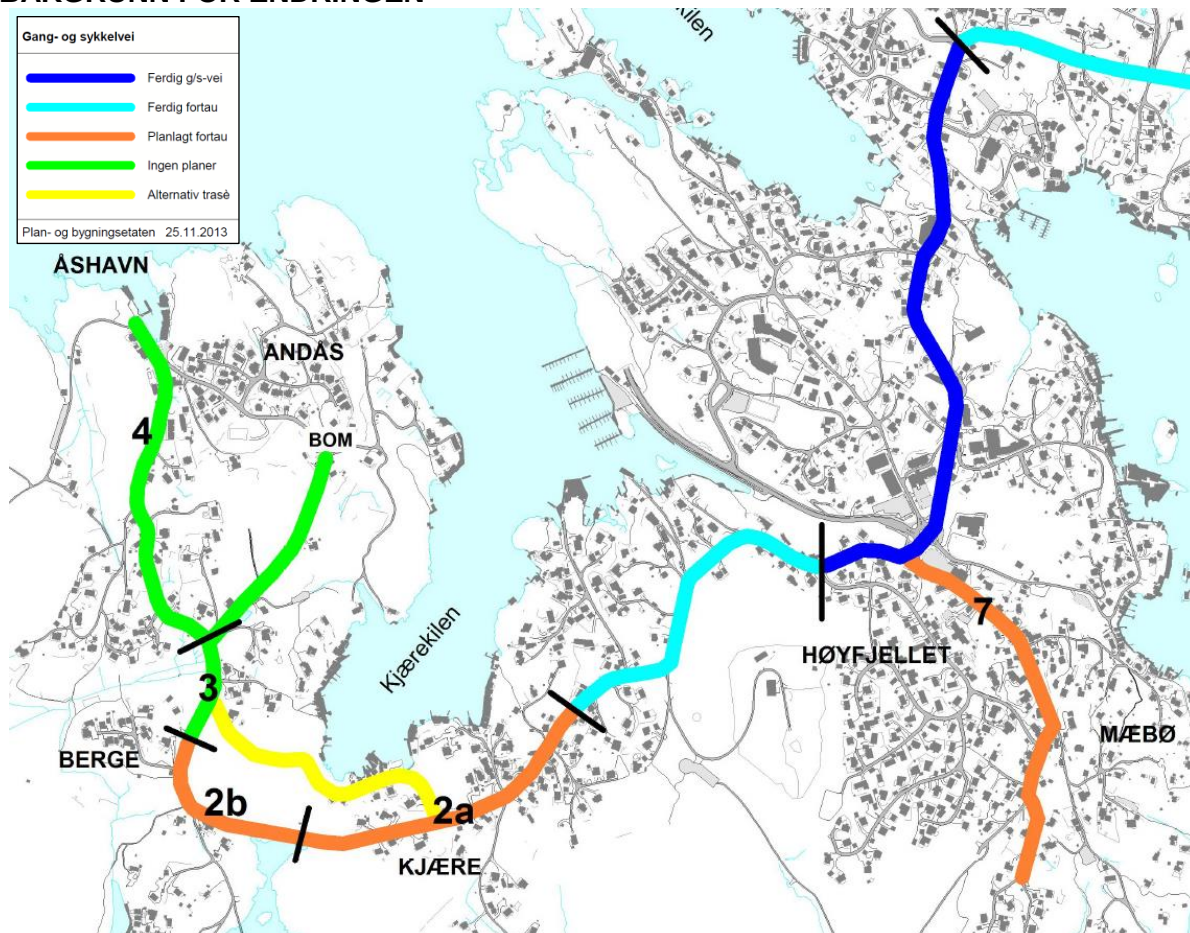
Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Christina Rasmussen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 12.06.2002
2. Bestemmelser, sist datert 25.01.2016
3. Gjeldende reguleringsbestemmelser, godkjent av bystyret 12.06.2002

BAKGRUNN FOR ENDRINGEN



Oversiktskart med status på gang- og sykkelvei og fortau på Vesterøya (Flekkerøy strukturutredning, 2013)
Alternativ trasé over den Gamle Kiluraveien er vist i gult.

Foreslått mindre endring skal ses i sammenheng med kommunens forsøk på å sikre en trafiksikker vei for gående, syklende og skolebarn på Vesterøya. Hovedsakelig skal dette gjennomføres med etablering av fortau langs fylkesveien. Dagens status på gang- og sykkelvei, og fortau på Vesterøya er som følgende (se oversiktskart):

- Gang- og sykkelvei er etablert frem til Fløybakken (*mørkblå strekning*) og fortau er etablert videre frem til Skudeviga (*lysblå strekning*).
- Fortau er regulert frem til sørlig del av planen for Kilura (*oransje strekning 2.a*).
- Det er avsatt areal til fortau på strekningen videre frem til nordre del av planen (ved Berge der hvor den gamle Kiluraveien møter fylkesveien igjen) (*oransje strekning 2.b*).
- Strekning videre nord over mot Andås er foreløpig uregulerte (*grønn strekning 3 og 4*). Kommunen har i egen regi igangsatt reguleringsarbeid for strekning 3.

Strekningene 2a og 2b, 3 og 4 er ikke etablert og ikke finansiert.

Tiltakene er avhengig av prioritering på regionalt nivå, hvor også ansvar ligger for finansiering og gjennomføring av tiltak langs fylkesveier. Prioritering og bevilning til etablering av fortau fra Skudeviga til Kilura sør (2a) skyves fortsatt frem i tid. Eventuell bevilning til strekningen Skudeviga – Kilura sør må sees på i pågående arbeid med bymiljøavtalen for Kristiansandsregionen. Det er grunn til å tro at den videre strekningen Kilura syd – Berge (2b) vil ligge enda lenger frem i tid.

På oppfordring fra tidligere byutviklingsstyre og henvendelse fra Trafikkgruppa i Flekkerøy vel, vil plan- bygg- og oppmålingsetaten prioritere saken og støtte opp om etablering av sikker veiforbindelse for gående, syklende og skolebarn på Vesterøya. Følgende foreslås:

- mindre endringen av reguleringsplanen for Kilura for at den gamle Kiluraveien (*gul strekning i oversiktskart*) kan tas i bruk som alternativ trasé for myke trafikanter.

Utbyggingen på Kilura vil dermed skulle bekoste opprustingen av snarveien til tilstrekkelig standard (jf. krav fra kommunen ved ingeniørvesenet).

- oppstart av reguleringsarbeid for den siste strekning fortau (strekning 3 i oversiktskartet) som mangler frem til Andåsveien.

Dette skal sikre at det reguleringsmessige er på plass når bevillinger er klare.

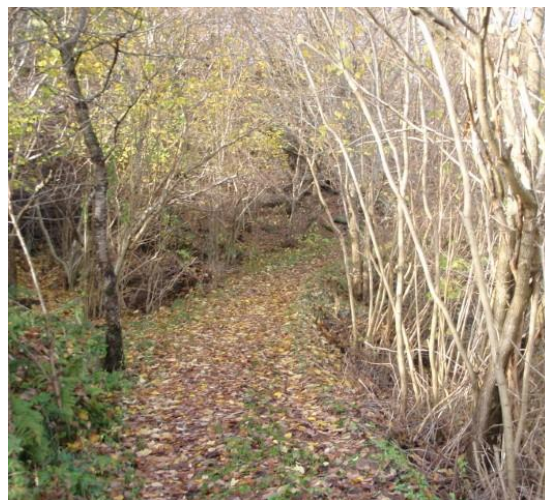
Gjeldende reguleringsplan

Formål



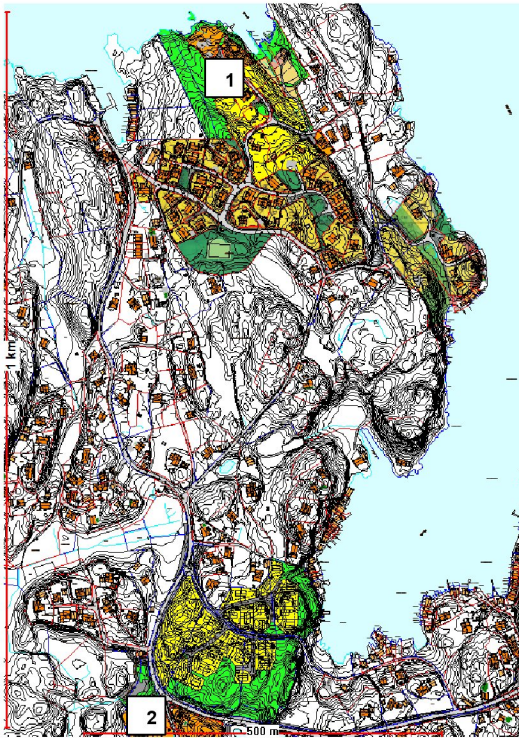
Gjeldende reguleringsplan for Kilura, Flekkerøy (2002) – hovedatkomstveien til byggefeltet over den gamle Kiluraveien er stiplet med rødt. Strekning som foreslås oppgradert mtp sikker skolevei er vist med blått.

Gjeldende reguleringsplan hjemler utbygging av planområdet med 34 boenheter med interne kjøreveier. Hovedatkomst fra fylkesveien skjer i nordre del av planområdet. Hovedatkomstveien ligger i traséen til den gamle Kiluraveien (rød linje i illustrasjonen herunder). Kiluraveien ligger ellers som gang- og sykkelvei på den siste del av strekningen som er regulert. Areal til gang- og sykkelvei er avsatt langs fylkesveien. Resten av Kiluraveien er uregulert. Den fungerer som atkomstvei for 5 boliger og noen sjøbuer. Forbi den siste boligen på 4/109 fremstår den som en bratt og tilgrodd turvei (se bilde).



Rekkefølgekrav

I gjeldende reguleringsplan skal gang- og sykkelvei langs fylkesveien sikres frem til nordre ende av planområdet før start av utbygging. Byutviklingsstyret var på befaring i området i forbindelse med sluttbehandling av planen. Rekkefølgekravet kom inn under sluttbehandling i byutviklingsstyret den 25.10.2001 som et forslag fra barn og unges representant. Fylkeskommunen eller Statens vegvesen hadde ikke stilt krav eller reist innsigelse om dette.



Rekkefølgekrav i andre planer på Vesterøya

Andre planer på Vesterøya er avhengig av etablering av gang- og sykkelvei/fortau langs fylkesveien gjennom deres rekkefølgekrav:

- Kjeldevika (2002) hjemler bolig- og fritidsboligutbygging. Planen har følgende rekkefølgekrav: «Byggetillatelse kan ikke gis før det foreligger trafiksikker skolevei» (Nr.1 på kartet)

- Beltesvinget (2002) hjemler fritidsboligutbygging. Den har følgende rekkefølgekrav: «Det skal være sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet og til rundkjøringen før det gis byggetillatelse til fritidsbebyggelsen» (Nr.2 på kartet)

Sakens historikk

Tidligere forslag til løsning behandlet i byutviklingsstyret

Med bakgrunn i reguleringsplanen for Kilura ble det fremmet for byutviklingsstyret en sak om gang- og sykkelvei på Flekkerøy i 2008. Det ble da søkt om mindre endring av planen for at Kiluraveien midlertidig kunne nyttes til gang- og sykkelvei inntil traséen langs hovedveien var ferdigstilt. Grunneierne tilbød denne gangen et tilskudd til gang- og sykkelvei på 50.000,- per tomt for å fremskynde etablering av gang- og sykkelvei fra Skudeviga til Kiluraveien. I søknaden skriver den gangs representant for grunneierne at det er blitt urimelig ventetid for planen som ble vedtatt i 2002, og at bystyret nok ikke forutså dette når vedtaket ble fattet.

Byutviklingsstyret vedtok i 2008 at gå videre med plan om en alternativ trasé og saken ble sendt til høring. Elevrådet ved Flekkerøy skole, Vest-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen imøtekom forslaget negativt. Elevrådet hevdet at ingen elever bruker strekningen og at på grunn av farlig bakke vil den heller ikke bli brukt i fremtiden. Elevrådet påpekte også faren med å la elevene gå langs sjøen. Fylkeskommunen vurderte strekningen lite egnet uten videre begrunnelse. Statens vegvesen så ikke noen særlige grunner til å begrense byggingen av gang- og sykkelvei til strekning frem til den gamle Kiluraveien. Saken fikk deretter ingen ytterlig oppfølging og den mindre endringen ble ikke vedtatt.

Saken ble tatt opp på nytt delvis i forbindelse med utarbeidelsen av dokumentet «*Flekkerøy strukturutredning*», delvis på oppfordring av byutviklingsstyret og etter henvendelse fra Trafikkgruppa i Flekkerøy vel.

Ny vurdering av alternativ trasé over gamle Kiluraveien

Det ble avholdt møte med Ingeniørvesenet, Vest-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen den 29.10.2013 hvor vegvesenet og fylkeskommunen stilte seg positivt for en løsning med etablering av fortau frem til den gamle Kiluraveien og bruk av denne som alternativ gang- og sykkelvei.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har der etter vært på befaring i området. Det ble også drøftet i et møte med Ingeniørvesenet og byantikvaren, hvilke tiltak må gjennomføres for å kunne godkjenne den Gamle Kiluraveien som alternativ trasé. Parkvesenet har vurdert nødvendige tiltak med tanke på trygg ferdsel og tilgjengelighet, og med tanke på veiens betydning i kyststi sammenheng. Følgende liste oppsummerer tiltakene som etterspørres:

- Terreng bearbeiding på den bratteste strekning for å tilnærme seg universell tilgjengelig standard. Parkvesenet mener at en stigning på 1:9 kan oppnås.
- Fast dekke for å stoppe avrenning av grus
- Rydde veien og åpne opp ved å felle noen trær
- Grøft system/rør på sørvestlig side av veien
- Fall sikring – helst en diskret løsning som gjerdet på Odderøya
- Belysning (S2 belysningskrav jf. kommunens normal)

For byantikvaren er det viktig at det ikke foretas noen bredde utvidelse og at det unngås et massivt gjerde.

Boligfeltet ville likevel ikke kunne tas i bruk før fortauet langs fylkesveien er etablert frem til Kiluraveien. Uten dette vil det fortsatt være en strekning på ca. 400-meter langs fylkesveien hvor myke trafikanter og skoleelever ikke kan ferdes trygt. Boligfeltet lengere nord med rekkefølgekrav til trafikksikker skolevei vil skulle vente på etablering av fortau langs fylkesveien mellom Kiluraveien og Andåsveien, eller bidra til denne.

Dialog og befaring med Trafikkgruppa på Flekkerøy

Trafikkgruppa på Flekkerøy inviterte til befaring den 9. mars 2015 med representanter fra grunneierne, fra kommunens administrasjon og politikker, og representanter fra fylkeskommunen administrasjon og politikker.

Varsel av mindre endring

Endringen ble varslet til naboer og berørte i nærområdet, samt regionale planmyndigheter. Tidsfrist for merknad var den 26.10.15 (3 ukers frist). Det kom inn 14 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

1. Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 24.10.2015

- Miljøvernavdelingen mener at Kilura kan være et godt alternativ til skolevei på vestre del av Flekkerøya. Langs Kilura ved sjøen er det bebyggelse med bolighus og sjøboder. Miljøvernavdelingen anser ikke særlig stor fare forbundet med skolevei på denne strekningen. Men på grunn av kupert terreng på denne strekningen er det sannsynlig at ikke alle skolebarna vil velge denne veien. Større skolebarn som sykler, vil kunne velge fylkesveien da denne er slakere.
- Anbefaler at synspunkter fra skoleelever vil bli hørt og grundig vurdert ut i fra barn og unges rett til medvirkning (jf. rundskriv T-2/08).

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Kommunen er enig i miljøvernavdelingens vurdering.
- Elevrådet på Flekkerøy skole har sendt inn sine innspill til endringen. Rektor på skolen har også uttalt seg til forslaget i etterkant av høringen. Dette tas med i den endelige vurderingen.

2. Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, epost datert 22.10.15

- Det er ingen spesielle merknader til nevnte endring.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Tas til orientering.

3. Statens vegvesen, brev datert 16.10.15

- Foreslått endring av reguleringsbestemmelse om gang- og sykkelvei fra Fløybakken er i tråd med planforslag som var utlagt til offentlig ettersyn i 2000. Statens vegvesen hadde da ingen merknader til foreslått bestemmelse. For å definere/avgrense strekning bedre i foreslått bestemmelse bør «ved Kjære» tilføyes etter «Kiluraveien», jf. planforslag ved offentlig ettersyn i 2000.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Bestemmelse er endret i tråd med merknad.

4. Elevrådet ved Flekkerøy skole, brev datert 26.10.15

- Elevrådet støtter fortsatt skrevet som ble sendt fra skolens elevråd i 2009. Mener at den beste løsningen er å utbedre eksisterende hovedvei som trygg skolevei i fremtiden. Den vil være den beste løsningen for flest skolebarn i området. Barn bosatt ved Berge, Belteviga og Kjære vil ikke ha nytte av en vei som går i Kilura. Elevrådet er redd for at disse barna ikke får en trygg skolevei i det hele tatt, dersom Kilura-alternativet nå blir vedtatt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Selv om noen få boligfeltet ikke får nytte av Kiluraveien åpner den likevel for et sikrere alternativ for flere barn på Vesterøya. Administrasjonen er også enig i at Kilura-alternativet ikke skal medføre at fortau langs fylkesveien aldri blir bygd. Administrasjonen er også i tvil om dette kan medføre en nedprioritering av fortauet opprinnelig planlagt langs fylkesveien, og varig bruk av den midlertidige løsningen med alternativ trasé.*

5. Berge og Andås velforening og Flekkerøy Vel, epost datert 25.10.15

Velforeningene har følgende felles merknader/krav til foreslått endring:

- Alternativ trasé må sees på som en midlertidig løsning, og ikke gå ut over planer og rekkefølge for sykkelsti strekning 2a og 2b, slik at disse blir utsatt eller endret.
- Hele strekning 3 ferdigstilles. I tillegg til etablering av fortau frem til Andåskrysset, må det også legges fortau tilbake til innkjørsel boligfeltet Leisberget (ca 100m) da nå denne strekningen vil få økt belastning.
- Dagens ordning med skoleskyss for barn fra 1-4 klasse opprettholdes til Kilura/Åsen er utbygget og anleggstrafikk fullt avviklet.
- Plan for brøyting av Kiluraveien vinterstid forutsettes på plass. Alternativt opprettholdes ordning med skoleskyss vinterstid.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Administrasjonen er enig i at den alternative traséen ikke erstatter fortau langs Vesterøya.*
- *Strekningen fra Kiluraveien ved Berge (nordlig del) til Andåsveien er under planlegging. Finansiering og gjennomføring vil være avhengig av prioritering på regionalt nivå slik resten av fortauet fra Skudeviga. Boligfelt ved Leisberget vil fremdeles være avhengig av etablering av fortau langs fylkesveien.*
- *Det vil være opp til utbyggere å sikre trafiksikker ferdsel under anleggsperioden. Det er ikke urimelig at dette ivaretas med bussordning.*
- *Administrasjonen forventer at veien brøytes på vinterstid.*

6. Kilura veiforening, epost datert 21.10.15

- Kilura Veiforening er et drifts-selskap for den private veien gjennom Kilura og har siden starten brukt ca. 220.000 kroner av innsamlede midler på opprusting av veien til dagens standard, herunder ombygging av avkjørsel fra fylkesveien, samt generell forsterkning og asfaltering.
- Styret i Kilura Veiforening har i møte 12.oktober fattet følgende vedtak:
 1. Veien gjennom Kilura kan midlertidig benyttes som gang-/ sykkelsti kombinert med kjøring til og fra eiendommene i Kilura, -som dagens bruk.
 2. Nødvendige anleggsarbeider, herunder belysning, nødvendige grunnarbeider, asfaltering, samt drift og vedlikehold av veien skal forestås av «leietaker» i hele leieperioden.
 3. Veien skal ikke benyttes til anleggstrafikk
 4. Det skal etableres fartsbegrensende slusebommer i grensen ved 4/109 (mot vest), samt på toppen av bakken mot Kilura-feltet (i vest).
 5. Det forutsettes helårsdrift på veien
 6. «Leietaker» skal være Kristiansand kommune. Leieperioden løper fra oppstart av anleggsarbeidene for Kilura-feltet og skal opphøre når ny gang/sykkelvei ihht. vedtak foreligger mellom Kilura-krysset på Kjære og adkomst til boligfeltet (Kilura-

feltet) på Berge.

7. Veien overtas i nåværende stand og skal ved leieperiodens utløp tilbakeleveres i tilsvarende eller bedre stand, godkjent av veiforeningens styre.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Tas til orientering.*
- *Den gamle Kiluraveien på Gnr/BNr 299/118 er kommunalt eid, men privat driftet. Oppgradering av veien vil bli foretatt av utbygger i Kilura. Veiareal skal ikke leies da denne er offentlig eid, men vinterdrift må avklares. Administrasjonen vurderer at vinterdrift på denne strekning bør ivaretas når traséen nå prioriteres som alternativ vei for myke trafikanter. Ingeniørvesenet har tidligere meldt at veistigning kan være en utfordring for vinterdriften, men kan ivaretas ved å brøyte fra den vestlige side av veien (fra Kilura-feltet) og ned.*

7. Grunneiergruppen, brev datert 24.10.15

- Grunneierne som omfattes av reguleringsplan for Kilura har opprettet en arbeidsgruppe for å samordne sine interesser. Mener at alternativ løsning med sikker skolevei langs gamle Kiluraveien er en god løsning. Er positive til å yte bidrag til trafikksikker skolevei. Bidraget må gå til finansiering og gjennomføring av trafikksikker skolevei fra Skudeviga og langs Kiluraveien. Rekkefølgekravet om trafikksikker skolevei må være gjennomførbart straks planendringen er vedtatt, og betingelse for bidrag fra grunneierne er at utbyggingsavtale og ferdigattest for boliger i Kilurafeltet blir gitt uten ytterligere betingelser om økonomiske bidrag.
- Grunneiergruppa mener ordlyden i rekkefølgekravet må endres og at krav om fortau fra Kiluraveien og fram til Skudeviga erstattes med krav om trafikksikker skolevei også for denne strekningen. Av saksutredningen ser man at det er stor usikkerhet for når en løsning er på plass langs fylkesveien. For å unngå ytterligere forsinkelser, mener vi at rekkefølgekravet bør endres og at sikker skolevei legges til grunn som løsning for hele strekket fram til eksisterende fortau ved Skudeviga. En vesentlig bedring av trafikksikkerheten langs fylkesveien fra Kiluraveien til Skudeviga kan oppnås ved relativt enkle tiltaks som: senke fartsgrensen til 30 km/t, skilting med fareskilt «barn i vegen», etablere fartsdumper, etablere møteplasser og oversiktlig passeringsmuligheter, god belysning, holde nede vegetasjon og sikre god vintervedlikehold. Dette vil gi tilfredsstillende løsning for trafikksikker skolevei for eksisterende bebyggelse på Vesterøya og for utbygging av Kilura.
- Kommunen utfordres uavhengig til å arbeide for en løsning med opparbeidelse av fortau så raskt som mulig, for å unngå at alternativ løsning medfører ytterligere nedprioritering av fortau på strekningen Skudeviga – Kilura.
- Når traséen også får status som kyststi, bør midler knyttet til opparbeidelse av slike tiltak også stilles til disposisjon som del av finansieringen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Nærmere detaljer knyttet til bidrag må avklares i utbyggingsavtalen. Rekkefølgekravet vil ikke være gjennomførbart straks etter vedtak på grunn av manglende fortaustrekning langs fylkesveien fra Skudeviga til Kiluraveien.*
- *Det er uaktuelt å endre krav til fortau langs fylkesveien til krav om trafikksikkerhets tiltak.*
- *Kommunen har gjort det som er mulig for å fremme og prioritere forslag til forbedringer av forholdene for myke trafikanter og skolebarn på Vesterøya. Mindre endring vil sikre at det reguleringsmessige er på plass. Ytterlig gjennomføring og fremdrift er avhengig av midler fra fremtidig bymiljøavtale og bidrag fra grunneiere i området. Teknisk plan og grunnverv for fortau langs fylkesveien må fortsatt påses.*
- *I reguleringsssammenheng opparbeides kyststi av private grunneiere eller utbyggere, og overskjøtes deretter til kommunen vederlagsfritt.*

8. Kjære Fellesmark, brev datert 24.10.15

- Kjære Fellesmark er sameie for utmarka på Kjære og består av 10 grunneiere.

Sameiet er grunneier på den aktuelle strekningen som må opparbeides fra 4/109 og fram til reguleringsgrensen for byggefeltet. Alle andelshavere har rett til kjørevei fram til eiendommen i Kilura. Det er 10 rettighetshavere, 5 helårsboliger og 15 strandeiendommer (sjøbuer og brygger) som alle har rett til kjørevei fram til sin eiendom. Kjøretøyer parkeres i veikanten. Veien har bratte bakker i begge ender. Stiller seg undrende at kommunen kan mene at Kiluraveien kan bli en sikker skolevei.

- Det er stor usikkerhet knyttet til tidsrom der det er aktuelt at kommunen skal leie Kiluraveien. Sameiet arbeider med reguleringsplan for egen eiendom i Kilura og vil kreve garanti fra kommunen for at bruken som skolevei ikke vil skape hindringer i denne prosessen.
- Mener at det er feil bruk av offentlige ressurser på å ruste opp Kiluraveien. Samme midler vil trolig strekke til slik at hele bebyggelsen på Kjære får fortau fram til sine eiendommer.
- Strekningen vest for Kilura-krysset er særlig trafikkfarlig. Mange fastboende barnefamilier på Grunnevoll og Leisberge vil ikke benytte Kiluraveien. Det er trolig optimistisk å anta at mer enn 50% av barn og unge fra Berge og Andås vil benytte Kiluraveien. Dersom busstransport for de minste skolebarna fra Berge og Andås utgår, vil tiltaket medføre stort tilbakeskritt for lokalbefolkningen.
- Styret i sameiet vedtok følgende:
 1. Kjære Fellesmark krever skriftlig garanti fra kommunen om at nåværende rettigheter skal opprettholdes der alle andelshavere har rett til kjøring til eiendommen i Kilura.
 2. Kjære Fellesmark krever skriftlig garanti av kommunen for at bruken av Kiluraveien som skolevei ikke skal påvirke prosessen med utvikling av egen eiendom i Kilura.
 3. Styret i Kjære Fellesmark anmoder kommunen om å beholde opprinnelig formulering av § 2.7 i planbestemmelsene og samtidig legge alle tilgjengelige midler i fortau langs fylkesveien i stedet for å anlegge en usikker skolevei gjennom Kilura.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Administrasjonen oppfatter at det er trafikk som medføres fra eiendommene langs Kiluraveien som bekymrer sameiet ift å vurdere veien som sikker skolevei. Løsningen er vurdert som tilstrekkelig sikker til å være en midlertidig trasé. Selvsagt må også beboer og brukere av Kiluraveien tilpasse kjørsel og adferd i veien mtp myke trafikanter som vil bruke veien.*
- *Se kommentar til Kilura veiforeningen angående leie/eierforhold for Kiluraveien. Midlertidig opparbeidelse og bruk av Kiluraveien vil vare inntil fortau langs fylkesveien er etablert. Dette forventes å være et stykke frem i tid.*
- *Opprustning av Kiluraveien vil skje ved privat bidrag ved utbygging av planen som inneholder rekkefølgekrav til veiens opprustning.*
- *Det stemmer at boliger på Grunnevoll og Leisberge vil ikke dra nytte av den alternative løsningen. Det er også derfor at løsningen må sees på som et midlertidig alternativ inntil planlagt fortau langs fylkesveien etableres.*
- *Denne mindre endringen bortregulerer ikke rettigheter til adkomst til området. Kommunen kan ikke stille garanti ifm utviklingsplaner som ikke er kjent eller inngår i et reguleringsarbeid. Dersom eiendommen ønskes utviklet må det tas kontakt med kommunen for å avklare videre prosess. Se ellers kommentar til grunneiergruppen ang opparbeidelse av fortau langs fylkesveien.*

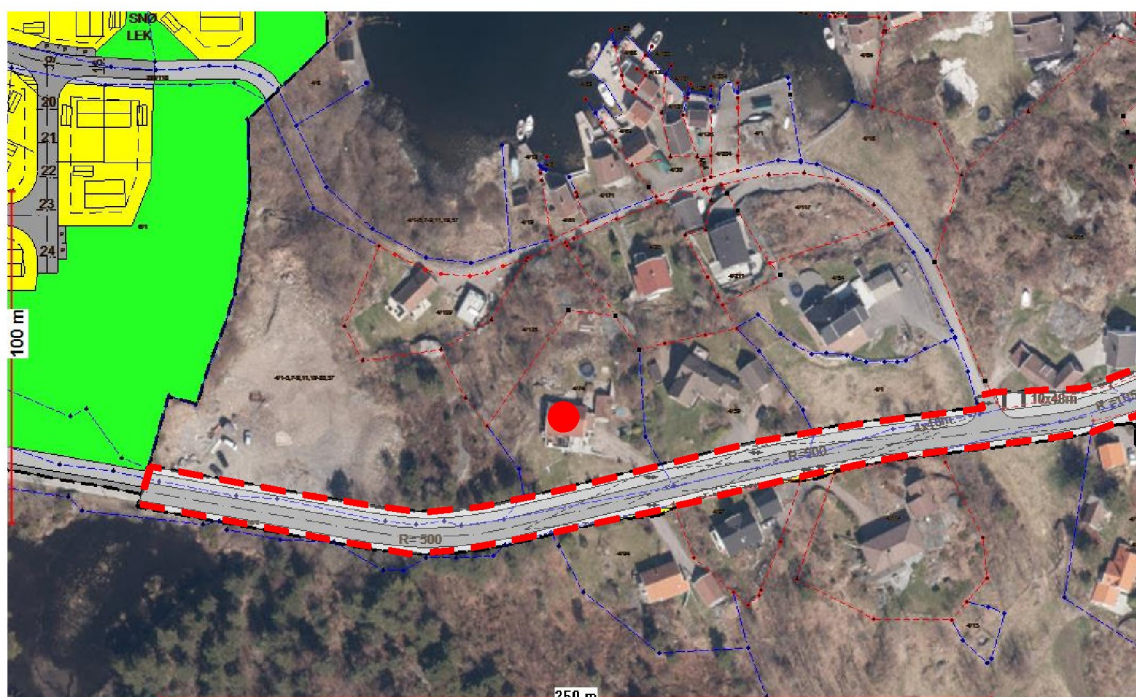
9. Oddbjørn og Renate Stenersen, Vesterøya 114, brev datert 06.10.15

- Grunneiere har barn i skolealder (med eldste sønn som er døv) og har levd i tro at bygging av gang- og sykkelvei forbi huset deres var nært forestående. Frykter at vedtak om alternativ snarvei over Kilura vil medføre at gang- og sykkelveien forbi huset deres aldri blir bygd.
- Foreslår at gang- og sykkelvei bygges videre forbi Kilura ca, 100-meter opp til huset deres, som er siste hus på strekningen. Strekningen er ikke veldig komplisert å

bygge.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Administrasjonen har forståelse for bekymringen om at fortau langs Vesterøya forsinkes ytterlig eller ikke etableres. Løsningen skal ikke erstatte opprinnelig planlagt fortau langs fylkesveien. For øvrig er strekning fra Skudeviga til Kilura planlagt noen meter forbi huset deres.
- Selv om strekningen frem til huset i Vesterøya 114 kan fremstå som en enkel strekning å bygge, er fremdriften ikke noe kommunen kan styre da dette er fylkesvei. Bygging av fortau er avhengig av prioritering i arbeidet med en bymiljøavtale. En kan forvente at når midler fristilles til denne strekning vil den bygges så langt den er planlagt/regulert (se illustrasjon: eiendom markert med rød prikk og utstrekning av planlagt fortau med stiptet rød linje).



10. Helge Berge, Gnr/Bnr 5/55, brev datert 10.10.15

- Mener at bakken vil fremdeles være meget bratt og farlig for små barn tross utbedringer. Er ganske sikker på at gående og syklende ikke vil benytte seg tilbudet, men vil bruke fylkesveien. Denne blir farligere når kommunen innstiller skolebussen.
- Utbygging i Kjellevika vil øke trafikkmengden og det er ikke gang- og sykkelsti nord for Kiluraområdet.
- Har ikke forståelse for at byantikvaren tillater at den største bakken på den gamle veien forandres men ikke utvides.
- Spør om det er rettferdig å tillate en sykkelsti med 1:9 stigning på Flekkerøy mens det skal brukes vesentlig midler på senkning av eksisterende sykkelsti i Hanneviken.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Tas til orientering. Kommunen er av denne oppfatning at den brukes allerede per dags dato. Det er mulig at syklister med litt fart heller vil bruke fylkesveien tross forbedringer på den gamle Kiluraveien.
- Det planlegges fortau nord for Kiluraområdet for å sikre sammenhengende strekning med fortau.
- Tas til orientering. Hvilke tiltak som kreves på den gamle veien er resultat av en samlet vurdering mellom hensyn for kulturmiljø, sikkerhet, behov for terrengbearbeidelse, mm.
- Tas til orientering. Kommunen vurderer at sakene er ikke sammenlignbare.

11. Randi og Hans Bendik Berge, Vesterøya 158, brev datert 18.10.15

- Om sykkelstien blir lagt inntil muren som går langs veien er det ok. Ønsker ikke at det tas mer av eiendommen enn det.
- Foreslår at innkjørsel til byggefelt i Kilura blir lagt i riktig ende av byggefeltet. Man slipper mye belastende trafikk på en allerede meget dårlig veistreking, det blir mer oversiktlig, og anleggstrafikk i forbindelse med utbyggingen i Kilura vil ikke berøre sykkelstien i like stor grad. Mener at innkjørselen som er tegnet inn på kartet er et dårlig alternativ på vinterstid.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Tas til orientering. Tiltak som følge av den mindre endring vil ikke berøre eiendommen. Tiltak som følge av etablering av fortau langs fylkesveien mellom Kiluraveien og Andåsveien bør sendes inn ved oppstart av planen for Fv8 – Vesterøya – fortau – Kilura, og vil bli behandlet ifm denne planprosessen.*
- *Tas til orientering. Merknad og forslag som ikke gjelder mindre endring som varsles kan ikke tas med i denne vurdering. Avkjørsel/innkjørsel og trafikkmessige forhold som er tilknyttet dens plassering i planen er tema som har vært vurdert i reguleringsplanen fra 2002. Dette tas ikke opp til ny vurdering nå.*

12. Sonja Berge Hoven, Gnr/Bnr 6/38, brev datert 23.10.15

- Mener at bakken vil fremdeles være meget bratt og farlig for små barn tross utbedringer. Er ganske sikker på at gående og syklende ikke vil benytte seg tilbudet, men vil bruke fylkesveien. Denne blir farligere når kommunen innstiller skolebussen.
- Har ikke forståelse for at byantikvaren tillater at den største bakken på den gamle veien forandres men ikke utvides.
- Spør om det er rettferdig å tillate en sykkelsti med 1:9 stigning på Flekkerøy mens det skal brukes vesentlig midler på senkning av eksisterende sykkelsti i Hannevika.
- Utbygging i Kjellevika vil øke trafikkmengden og det er ikke gang- og sykkelsti nordfor Kiluraområdet. Spør om det blir sikker skolevei for beboer i Berge og Andås. Berge og Andås vel burde få uttale seg om saken.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Se svar på merknad til Helge Berge.*
- *Berge og Andås vel har uttalt seg om saken i egen merknad.*

13. Arnt Tellefsen, Gnr/Bnr 4/8, epost datert 26.10.15

Sjøbod på 4/8 har parkerings- og snuplass på fellesområde (som 4/8 er med i) mellom Kilura 13 og 4/8. Eventuelle bommer må plasseres etter parkerings-snuplass.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Det er ikke planlagt å plassere noen bom. Terrengbearbeiding ville måtte ta høyde for eksisterende parkeringsplass. Se ellers kommentar til sameiet Kjære Fellesmark.*

14. Merete Pettersen og Svein Erik Knutsen, Kilura 9, epost datert 26.10.15

- Flere garasjer ligger like inntil veien. Poengterer risikomoment der en rygger ut i en vei hvor barn kommer syklende fra en relativt bratt bakke i fra begge retninger.
- I sommerhalvåret er det mye biltrafikk da det er 17 familier som bor her eller bruker båt og sjøbodene sine.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Det er en risiko forbundet med sikt når biler rygger ut i veien. Beboer må være mere forsiktige ved utkjørsel fra egen eiendom etter endringen er gjennomført.*

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa den 09.09.15 i forkant av utsendelse av forslag til mindre endring. Spørsmål og merknader reist under høringen er drøftet med ingeniørvesenet, parkvesenet og oppvekstsektoren.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING

Per dags dato skysses Vesterøya elevene fra 1. – 4. klasse til Flekkerøy skole på grunn av farlig skolevei. Kommunens trafikksikkerhetsplan har i flere årrekker prioritert etablering av fortau langs fylkesveien på Vesterøya for at barna skal få en trafikksikker skolevei. Dette vil medføre at barna kan slippe skyss. Totalt sett vil det gi en god løsning for gående og syklende, og for skolebarna. I tillegg vil det være en opparbeidelse av en turveistrekning som skal sees i sammenheng med kyststinettet langs Kjærskilen.

Fortaustrekningen langs fylkesveien Vesterøya spilles inn til arbeidet med en bymiljøavtale, men det er også andre viktige ATP-tiltak i regionen som kan medføre at strekningen ikke blir høyest prioritert. Strekningen Skudeviga – Kilura sør ligger foreløpig som sykkeltiltak i fase 3 i foreløpig bymiljøavtale (dette svarer ca. til 9 år etter at bymiljøavtalen er etablert og iverksatt). En mindre endring i rekkefølgekravet vil medføre at befolkningen på Vesterøya ikke skal vente på midler til full opparbeidelse av fortau langs fylkesveien frem til Berge. Når de ca. 400 resterende meter fra Skudeviga frem til Kiluraveien er finansiert og gjennomført, vil oppgradering av den gamle Kiluraveien kunne foretas i forbindelse med den private utbyggingen på Kilura. Det er viktig å påpeke at gjennomføring av fortau-strekningen Skudeviga-Kilura sør krever fremdeles teknisk plan og grunnerverv.

Fortau langs fylkesveien i svingen mellom den gamle Kiluraveien sørlig og nordlig ende utgår ikke som følge av denne mindre endringen. Strekningen på ca. 650-meter vil da fortsatt avvente finansiering fra bymiljøpakke for å gjennomføres en gang i fremtiden. Denne veien vurderes å fortsatt være svært aktuell, særlig for syklende. Dette er hoved gang- og sykkelvei/fortau som på sikt må på plass. Den foreslåtte mindre endringen gir en midlertidig løsning på skolevei problematikken på Vesterøya, og på sikt vil løsne opp byggestoppen som ellers oppleves nå i utbyggingsområder ved Kilura og Kjeldevika (ved Andås).

Etter høring av mindre endring blant beboer og interesseorganisasjoner er det kommet frem spørsmål og merknader som reiser tvil om plangrepet:

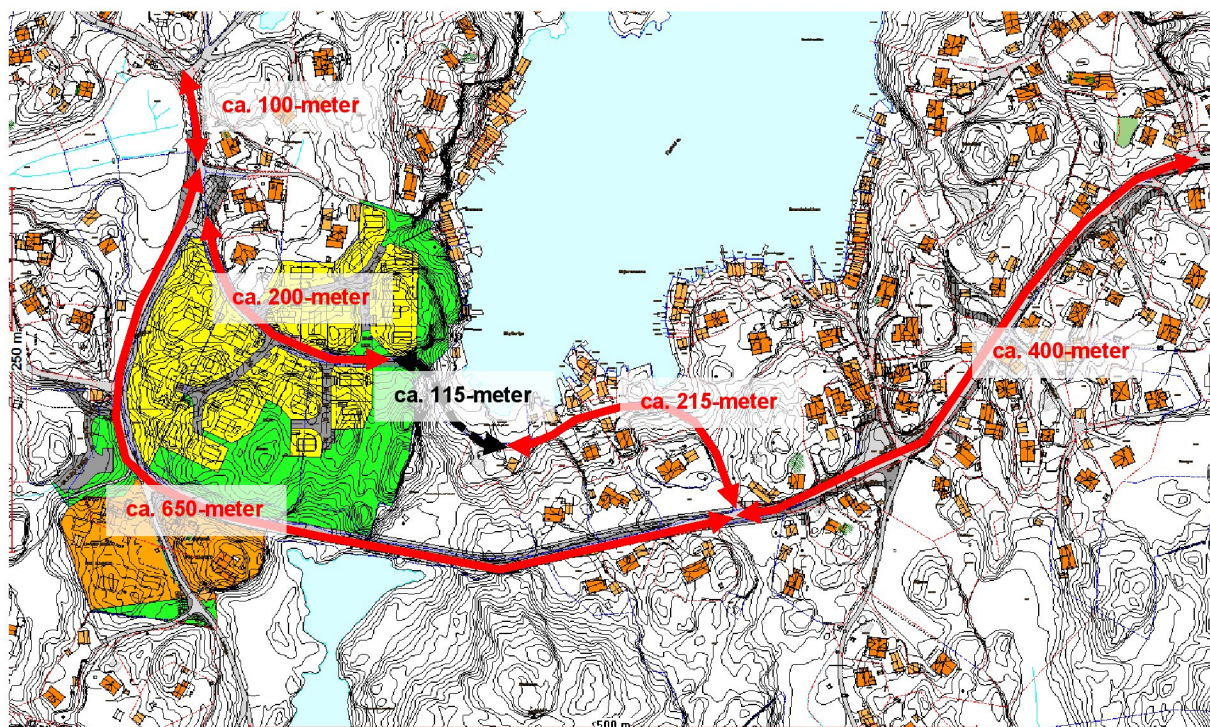
Strategisk plangrep, bevilninger og gjennomføringsevne

Gjennomføringen av fortau langs fylkesveien er avhengig av regionale bevilninger og/eller bidrag fra privat utbygging på Vesterøya. Det er vanskelig å beregne når regionale bevilninger vil gis til utbygging av fortau langs Vesterøya når de allerede er skjøvet på så ofte, tross for kommunens forslag til å prioritere strekningen. Plangrepet med å tillate etablering av en alternativ og midlertidig løsning over den gamle Kiluraveien virker derfor fornuftig. Men spørsmål om grepet kan bidra til å nedprioritere den videre strekningen frem til Berge/Andåsveien, eller la den frafalle fra handlingsplanene ble reist flere ganger i innkomne merknader fra høringen. Administrasjonen er tydelig på at Kilura-alternativet ikke skal medføre at fortau langs fylkesveien aldri blir bygd. Det er tvil om plangrepet kan medføre nedprioritering av fortauet opprinnelig planlagt langs fylkesveien, og varig bruk av den midlertidige løsning med alternativ trasé. For øvrig representerer utbyggingen på Kilura og Kjeldevika et bidrag til bygging av trafikksikker skolevei: om det brukes opp på den midlertidige løsning er disse midlene ikke tilgjengelige lengere når fortau langs fylkesveien skal bygges. Spørsmålet er da om det strategiske riktige grep er å heller vente på regionale bevilninger enn å risikere at en midlertidig løsning som flere har kritisert i det lokale miljø, blir den varige skoleveien for barna på Vesterøya. Administrasjonen anbefaler at den gamle Kiluraveien brukes som midlertidig løsning, da fortau-strekningen helt frem til Berge synes å ligge langt frem i tid.

Trafikkbilde, veiutforming og trygg ferdse

Gamle Kiluraveien utgjør ca. 530-meter hvor av ca. 215-meter er atkomstvei/kjørevei til 5 boliger og noen sjøbuer. Planen for Kilura (2002) hjemler at det etableres en ny atkomstvei/kjørevei fra den nordlige del og ca. 200-meter inn. Opprusting vil finne sted på

strekningen som per dags dato er bratt og tilgrodd – rett etter avkjørselen til tomt 4/109 med adresse Kilura 13 og frem til den nye atkomstvei/kjørevei. Det gjelder en strekning på ca. 115-meter (svart herunder). Fra Kiluraveien og opp til Andåsveien er det en strekning på ca. 100-meter med manglende fortau langs fylkesveien. Den reguleres nå inn ved egen parallell planprosess.



Oversikt over avstander innenfor området

Bekymringen for om løsningen i det hele tatt er trygg for myke trafikanter har vært tydelig under høringen: bredde, stigning og antall brukere av veien er tatt opp i denne sammenhengen. Lokale nevner opp til 10 rettighetshavere og 15 strandeiendommer (sjøbuer og brygger) i tillegg til helårsboligene. Veien er i utgangspunktet ikke særlig trafikkert men i sommerperioden vil den ha en større og hyppigere bruk (i en merknad nevnes det opp til 17 familier som bruker veien i sommerhalvåret). Biler parkeres i veikanten og reduserer bredde på kjørearealet. I tillegg er stigningsgraden nevnt som problemstilling dersom myke trafikanter skal bruke veien.

Veinormalen kan brukes som sammenligning og pekepinn når veiutforming og trafiksikker ferdsel på Kiluraveien vurderes. Her defineres en vei for mellom 3 og 50 boenheter i blindvei som A1-vei. Den har ikke krav til fortau, men den er også bredere enn Kiluraveien (4 meters asfaltbredde). Den gamle Kilaraveien varierer mellom 2,5 og 3,5 meter i bredden, der hvor den også fungerer som atkomst til eiendommene. Gang- og sykkelvei har 3 meters asfaltbredde. I noen tilfeller tillates det kjørsel til private eiendommer på gang- og sykkelveier. Stigning på A1-veier og gang- og sykkelveier er maks. 8% (1:12,5).

Stigning, terrengbearbeidelse og kulturmiljøhensyn

Dagens bakke mot Kilura (vest) varierer mellom 16,3% og 19,2 %. Med litt terrengbearbeidning kan en stigning på ca. 11% (1:9) oppnås. Dette kan utføres ved å sprengne seg skånsomt ned øverst i skråningen der hvor planens kjørevei slutter, og fylle ut i nederste del av veien. En bør høyt sannsynlig få til en funksjonell løsning uten å ødelegge for mye av den gamle veikroppen. Dette vil gi et greit kompromiss mellom vernehensyn og funksjons/driftskrav.

Dagens bakke ved avkjørselen fra fylkesveien ligger på ca 17%. Denne er ikke foreslått bearbeidet/endret. Stigning er en utfordring på denne traséen, og derfor også et argument for at dette er en midlertidig løsning i påvent av planlagt fortau langs fylkesveien. Stigningsgraden på veien kan medføre at noen barn foretrekker å sykle langs fylkesveien

likevel. Hastighet er på 40km/t på fylkesveien og 30km/t på gamle Kiluraveien (der intet annet er angitt). Det vil være naturlig at brukere av veien må tilpasse hastigheten på gamle Kiluraveien, og at det sannsynligvis ikke kjøres fortere enn 10-20km/t. Eventuelt kan skilting bidra til å gjøre brukere oppmerksomme og tilpasse hastigheten. Dette kan vurderes etter veien er tatt i bruk som alternativ trasé.

Vedlikehold og vinterdrift av veien

For å oppnå en helårlig bruk av veien må den brøytes på vintertiden. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at dersom veien tillates etablert som midlertidig vei for myke trafikanter, må vinterdrift også prioriteres.

Følgende muligheter for drift og vedlikehold er diskutert:

- Kommunen må avsette midler og påta seg driften av veien:
I utgangspunktet forutsetter vinterdrift og brøyting i kommunal regi at veien har tilstrekkelig bredde og en stigning på maks. 8%. Det bør være mulig å brøyte veien fra vest (Kilura-feltet) og ned. Kontakt kan tas med ingeniørvesenet for nærmere detaljer angående brøyting. På et parti ved gnr/bnr 4/19 og 4/81 er veien målt med bare ca. 2,25-meter bredde. Dette kan være en utfordring for kommunens brøytemaskiner. Det anslås en årlig kostnad på 70.000,- for drift og vedlikehold av den gamle Kiluraveien totalt sett (fra krysset i nord ved Berge, til krysset i sør – ca. 530 m).
- Kommunen kan pålegge utbygger/fremtidige beboer å inngå en driftsavtale med kommunen for bruk av den gamle Kiluraveien som alternativ trasé. En problemstilling er at denne traséen vil egentlig brukes av flere enn fremtidige beboer i Kilura-feltet.

Det menes å være riktig at kommunen påtar seg drift og vedlikehold av traséen, når det er kommunen som foreslår og fremmer denne løsning.

Barn og unges interesser, fremtidig skolevei

Med mindre endring som er foreslått forventes fremtidig skolevei å kunne se slikt ut (se skoleveikart herunder), inntil fortau langs fylkesveien er finansiert og etablert i sin helhet. Om vinterdrift av den gamle Kiluraveien ikke avklares/prioriteres, vil det likevel være nødvendig med bussordning på vinterstiden.



Skoleveikartet for barn og unge som kommer fra Vesterøya kan se slikt ut med tanke på trafiksikker skolevei (dvs. som inneholder gang- og sykkelvei, fortau eller annen sikker snarvei) – dersom alternativ vei over Kilura etableres, og når fortau langs fylkesveien finansieres og gjennomføres frem til Kiluraveien/Kilurafeltet.

Oppvekstsektoren kom med nærmere innspill i etterkant av høringen, og etter uttalelse fra rektoren på Flekkerøy skole. Nærhet til sjø og fare tilknyttet dette anses her som lite relevant. Kilura-alternativet kan bli en omvei i stedet for en snarvei. Folk velger rettste og snarste vei, både store og små. Høydemeter og anleggstrafikk i byggeperioden er momenter som også spiller inn her. Da er det ikke verd arbeidet og kostnadene. Rekkefølgekrav kan endres og tidspunkt for utbedring av fylkesvei utsettes når det etableres en alternativ skolevei. Oppvekstsektoren vurderer at det må etableres en permanent trafiksikker adkomst (og sikker skolevei) for gående og syklende langs fylkesveien slik vedtatt. Oppvekstdirektøren legger denne vurderingen til grunn i det videre arbeidet. Det vises til vurdering i avsnittet Strategisk planlegging, bevilgninger og gjennomføringsevne.

Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener i utgangspunktet at en mindre endring som tillater etablering av midlertidig alternativ trasé for skolebarn og myke trafikanter over den gamle Kiluraveien er et godt grep. Hensikten er å fremskynde opparbeidelsen av en slik trasé samt å legge til rette for at vedtatte utbyggingsplaner kan realiseres tidligere. Dersom en skal vente på fylkeskommunens prioritering i bevilgninger for å sikre hele strekningen fra den gamle Kiluraveien til den nordre del av planområdet vil fortau ikke bli etablert før lenge. Samtidig er det oppstått spørsmål og tvil under høring av forslaget, bl.a. om det er strategisk riktig å fremme en midlertidig løsning som flere er kritiske til i området, og risikere at fortau langs fylkesveien nedprioriteres i overordnet bevilgninger. Saken er belyst med sine momenter og tvil. Da oppfordringen til å jobbe med denne endringen kom delvis fra politisk hold, behandles også spørsmålet og mindre endring i by- og miljøutvalget. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling er at mindre endring vedtas og vinterdrift utføres i kommunens regi.

Christina Rasmussen, 25.01.16

Punkt 43/16: Meldingssaker til møte i by- og miljøutvalget 11.02.2016

Bilag

Kirkegata 2C og 2D - 150/620, 621, 1269, 1808 - nytt boligbygg - Vedtak av 18.05.15 som innvilger rammetillatelse til oppføring av boligbygg - oppheves



Arkivsak-dok. 201600003-2
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
11.02.2016

Meldingssaker til møte i by- og miljøutvalget 11.02.2016

- 16/16 GNR. 150 BNR. T620, 621, 1269 og 1808 Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse til oppføring av boligbygg med tilhørende anlegg. Fylkesmannens skriv 22.01.2016. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak som gir rammetillatelse til oppføring av boligbygg med tilhørende utomhusanlegg og parkeringskjeller. Trykt vedlegg.
- 17/16 Strandpromenaden 21 og Kirkegata 2b, c og d. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om riving av bygg. Fylkesmannens skriv 22.01.2016. Fylkesmannen opprettholder kommunens rivingsvedtak.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær