

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 15-01-2009

Møtedato Torsdag d. 15. januar 2009 kl. 09:00

Møtested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.12.08.....	3
Sikring av arealer for ny trasé for gang- og sykkelvei langs Vollebakken - Svar på oversendelsesfor	5
Grovikveien 7 - avkjørsel - klage på avslag.....	8
Rådhuskvartalet og kvartal 39, §30-sak.....	11
Kartheia 26 - barnehage.....	18
Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område.	22
Østre Strandgate 25 og 27A - 150/1555 - utvidelse av hotell - klage.....	26
Klage på søknad om tillatelse til oppføring av brygge - Ålefjærveien 154.....	30
Herøya 249 - gnr.92 bnr.238 - godkjenning av "5 sjøboder" - klage.....	35
Sukkestølveien 36 - bod/garasje - avslag - klage.....	41
Kystveien 182 - riving av gammel bolig og tillatelse til oppføring av ny bolig og garasje - klage.....	46
Klage på avslag, dispensasjon for bolig/ garasje/ verksted, 131/442, Barliveien 8.....	51
Myrbakken 13B, oppføring av enebolig.....	57
Meldinger til møte i byutviklingsstyret den 15.01.09.....	62
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 15.01.09.....	65

Punkt 1/09: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.12.08



Dato: 17.12.08
Saksnr.: 200800007-78
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 18.12.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 18.12.08

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 2/09: Sikring av arealer for ny trasé for gang- og sykkelvei langs Vollebakken - Svar på oversendelsesforslag

Bilag

Overordnet nett



Dato: 16.12.08
Saksnr.: 200814865-2
Arkivkode E: 033 L81
Saksbehandler: Hilde Gulbrandsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Sikring av arealer for ny trasé for gang- og sykkelvei langs Vollebakken - Svar på oversendelsesforslag

Sammendrag:

Saken gjelder svar på oversendelsesforslag fremmet i byutviklingsstyrets møte 13.11.08. Ny trasé for sykkelvei med fortau på den aktuelle strekningen er vedtatt i hovedplan for gang- og sykkelveier, men tiltak er ikke finansiert i perioden fram til 2022.

Teknisk direktør har bedt om at tiltaket innarbeides i belønningssøknaden og i handlingsprogram for fremtidens byer. ATP-sekretariatet har pr mail bekreftet at tiltaket er lagt inn i posten Oppgradering av sykkelvegnettet, men tiltaket er ikke nevnt ved prosjektnavn.

Arealsikring krever regulering, som kan igangsettes når finansiering er på plass. I mellomtiden bør kommunen være varsom ved byggesaksbehandling på eiendommene langs den aktuelle traséen.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar saksfremstillingen til orientering.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hilde Gulbrandsen
Sjefsingeniør

Trykte vedlegg: Kartskisse fra hovedplanen
Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

I møte 13.11.08 ble følgende oversendelsesforslag vedtatt:

2. Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å sikre arealer for ny trasé for gang- og sykkelvei i Vollebakken.
(Enst)

Traséen er omtalt slik i hovedplan for gang- og sykkelveinettet i Kristiansand, vedtatt av byutviklingsstyret 08.03.07:

"Nasjonal sykkelrute nr. 1 går langs kysten av Sør Norge, fra Svinesund, gjennom Kristiansand og videre vestover. Innen Kristiansand kommune kommer sykkelruta fra Birkeland, gjennom Tveit til Timeneskrysset og videre vestover langs E18 inn til sentrum, gjennom sentrum fra Oddernesbroa via Tordenskjoldsgate og Setesdalsveien til Suldalen. Derfra følges Gamle Mandalsvei over Groheia, langs Kvislevann til Farvannet i Songdalen kommune.

Det foreslås å flytte dagens skilting av sykkelrute nr. 1 på strekningen mellom Narviksbakken og Oddernes kirke. Dagens skilting viser her til gang- og sykkelvei på sydsiden av E18 mellom Vollevann og Bjørndalssletta. Det beste tilbudet gis langs ny gang- og sykkelvei som er anlagt nord for E18. Bortsett fra strekningen langs Vollebakken, finnes her en kvalitetsmessig meget god gang- og sykkelvei, med høyere standard enn den skiltede strekningen.

Videre forelås det å erstatte bruk av boligveien Vollebakken med en ny sykkelvei og fortau fra Bjørndalssletta langs E18 opp til Vollevann pga stor sykkeltrafikk med høy hastighet, parkerte biler og uoversiktlige avkjørsler (uprioritert)."

Det er ikke funnet dekning for tiltaket i perioden fram til 2022. Kostnaden er anslått til 2 mill for 350 meter ny sykkelvei med fortau langs E18. Dette vil gi en vesentlig kvalitetsheving på sykkeltraséen til og fra øst.

Teknisk direktør har bedt om at tiltaket innarbeides i belønningssøknaden for perioden 2009 – 2012 og i handlingsprogram for fremtidens byer. ATP-sekretariatet har pr mail bekreftet at tiltaket er lagt inn i posten Oppgradering av sykkelvegnettet, men tiltaket er ikke nevnt ved prosjektnavn.

Traséen ligger langs E18 og inngår i det overordnede sykkelveinettet, og det kan diskuteres hvordan gjennomføring skal finansieres, gitt at belønningssøknaden endres etter forhandling. Det er også en viss usikkerhet knyttet til kostnadsanslaget, inkludert reguleringsplanlegging og grunnerverv.

Arealsikring krever regulering, som kan igangsettes når finansiering er på plass. I mellomtiden bør kommunen være varsom ved byggesaksbehandling på eiendommene langs den aktuelle traséen.

Mulige finansieringskilder vil være

- Kommunekassa
- ATP-prosjektet
- Belønningsordningen
- Statens vegvesen (gs-vei langs stamvei)

Punkt 3/09: Grovikveien 7 - avkjørsel - klage på avslag

Bilag

Kart tegn

Klage

Avkjøring Grovikveien 7



Dato: 12.12.2008
Saksnr.: 200807917-7
Arkivkode E: Q01
Saksbehandler: Cathrine Lervik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Grovikveien 7 - avkjørsel - klage på avslag

Sammendrag:

Saken gjelder klage over vedtak om avslag på søknad om ny avkjørsel fra Grovikveien 7.

Det er søkt om etablering av ny avkjørsel fra eiendommen. Med hjemmel i veglova § 40 har ingeniørvesenet avslått søknaden. Avslaget er begrunnet med hensynet til trafikksikkerhet.

Klager gjør gjeldende at trafikksikkerheten ikke svekkes. Videre vises det til klagers kostnader forbundet med etablering av allerede godkjente løsninger.

Ingeniørvesenet har ikke funnet avgjørende grunner for å anbefale at vedtaket bør omgjøres. Det er lagt særlig vekt på hensynet til å begrense antallet avkjørsler over fortau, og herunder hensynet til å unngå uheldig presedensvirkning.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder ingeniørvesenets vedtak av 3. november 2008. Klage fra Jarle Robertsen datert 10. november 2008 tas ikke til følge. Saken oversendes til kommunens klagenemd.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas
Avd.leder

Trykte vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Ingeniørvesenets vedtak datert 3. november 2008
3. Klage på vedtak datert 10. november 2008

Bakgrunn for saken :

Jarle Robertsen søkte den 26. mai 2006 om garasje og ny avkjørsel fra Grovikveien 7. Til søknaden uttalte ingeniørvesenet at vi "ønsker ikke at det tillates ny avkjørsel over fortau." Søknad om ny avkjørsel ble trukket og garasjen ble godkjent av plan- og bygningsetaten. I ettertid har Jarle Robertsen vært i dialog med ingeniørvesenet for å få avkjørselssøknaden vurdert på nytt.

Ingeniørvesenets vedtak

Ingeniørvesenet har i vedtak av 3. november 2008 avslått søknaden. Begrunnelsen lyder:

"Av trafikksikkerhetsmessige grunner kan ikke ny avkjørsel godkjennes. Området er bebygd med samlede avkjørsler. Færre avkjørsler gir bedre oversikt og forutsigbarhet i trafikkbildet. Det er ikke ønskelig med etablering av flere avkjørsler i dette området og det er heller ikke ønskelig med nye avkjørsler over fortauet."

Klage

Ingeniørvesenets vedtak ble påklaget av tiltakshaver i brev av 10. november 2008. Klager anfører at ny avkjørsel er mer oversiktlig og at det vil være store ekstrakostnader å anlegge avkjøring som tidligere godkjent. Videre mener klager at ifølge hans tolkning av loven kan avkjøringstillatelse gis, hvis ingeniørvesenet gir anvisning om hvordan avkjøringen skal lages.

Ingeniørvesenets vurdering

Saken gjelder spørsmål om tillatelse til avkjørsel etter veilova § 40. Denne lyder:

"Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan etter plan- og bygningslova.

Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen. Fylkesmannen er klageinstans i avkjørslesaker for riksvegar.

Regionvegkontoret kan krevje at avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg skal byggast etter ein plan det godkjenner. Kommunen kan krevje at avkjørsle frå kommunal veg skal byggast etter ein plan den godkjenner.

Er arbeidet med avkjørsla ikkje sett i gang innan 3 år etter at løyve er gitt, fell løyvet bort"

Den ønskede avkjørselen omfattes ikke av reguleringsplan og det er nødvendig med særskilt tillatelse fra kommunen, jf. andre ledd.

Det sentrale ved kommunens vurdering er trafikksikkerhet. Ingeniørvesenet ønsker at strukturen med felles avkjørsler opprettholdes slik at antallet avkjørsler over fortauet begrenses. Tiltakshaver har felles avkjørsel sammen med tilliggende eiendommer. En ny avkjørsel fra eiendommen ikke vil erstatte dagen avkjørsel, men komme i tillegg.

De grunner som taler for å gi tillatelse i denne saken er etter ingeniørvesenets syn av helt ordinær karakter. Det vil følgelig være mange andre som kan pårope seg like ønsker og behov. Muligheten for uheldig presedensvirkninger anses derfor å være stor.

Ingeniørvesenet har vurdert klagen og kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger som tilsier omgjøring av vedtak datert 3. november 2008.

Punkt 4/09: Rådhuskvartalet og kvartal 39, §30-sak

Bilag

Bilde 2B

Bilde 1B

Bilde2

Bilde1

Div. snitt

Notat Rådhuskvartalet 12-12-08

Tilleggsareal for regulering

Saksprotokoll

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Murbyplanen

Reguleringsplan for Rådhuskvartalet, høring



Dato: 19.12.09
Saksnr.: 200703603-19
Arkivkode O: PLAN: 1148
Saksbehandler: Hanne Katinka Hofgaard

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Rådhuskvartalet (kvartal 33) og kvartal 39, §30-sak. 1. ledd

Sammendrag:

Forslagsstiller, Kristiansand eiendom, har etter Byutviklingsstyrets siste behandling av reguleringsaken foretatt en ny vurdering av rådhuskvartalet med basis i verneinteressen. Rådhusfunksjonen og størst mulig samling av kommunens administrasjon er fortsatt viktig formål. Det er tatt utgangspunkt i at planområdet utvides med kvartal 39 for å gi grunnlag for nødvendig volum og fleksibilitet for renovasjon, varelevering og parkering.

Etter gjennomgang med konsulenter, har forslagsstiller konkludert at det anses umulig å få en rasjonell utnyttelse av kvartalet i forhold til målet om å utvikle en samlet offentlig administrasjon, uten at det verneverdige bygget Tollbodgaten 31 rives og erstattes med ny bebyggelse. Forslagsstiller har derfor oversendt saken for prinsipiell drøftelse i forbindelse med avklaring av kritiske spørsmål ved den videre reguleringen.

Denne saken dreier seg om rammer for videre regulering, vern eller riving av Tollbodgata 31 og høyder på ny bygningsmasse langs Tollbodgata. Etter drøftelsen i saksutredningen har Plan og bygningsetaten kommet til en anbefaling av videre regulering med utvidet planområde, og med mulighet for riving av Tollbodgaten 31. Tema som blant annet må belyses i reguleringsaken er horisontlinjene fra torv og park, funksjon og kvalitet på nybygg, sammenbinding av kvartalene under bakken og oppbygging av Tollbodgata som terminalakse med mulighet for sanering av avkjørsler og større attraksjon for fotgjengere.

Plan og bygningssjefen gir derfor råd om;

- at ny bebyggelse ikke skal endre horisontlinjen fra Øvre torg/Wergelandsstatuen
- at vern av Tollbodgata 31 kan fragås, forutsatt at funksjonen i nybygg har en samfunnsmessig verdi som tilfører Tollbodgata og Rådhuskvartalet en kvalitet større enn dagens bygg.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir sitt samtykke til utvidelse av planområdet for Rådhuskvartalet (kvartal 33) til også å omfatte kvartal 39.
2. Byutviklingsstyret gir sin tilslutning til at Tollbodgata 31 kan rives.
3. Byutviklingsstyret forutsetter :
 - a. at dagens takprofil ivaretas sett fra Øvre torg/Wergelandsstatuen.
 - b. At skisserte gesimshøyder (des. 08) på nybygg langs Tollbodgata reduseres mot bakgården og trappes mot Tollbodgata 37.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Hanne Katinka Hofgaard
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet jamfør varsel
2. Notat fra SMS arkitekter as av 12.12.08 angående Tollbodgaten 31
3. Illustrasjoner: foto; 2 eksisterende situasjon, 2 fotomontasje ønsket regulering
Diverse snitt, eksisterende og ønsket regulering, datert desember 08.
4. Saksutredning (uten vedlegg) og protokoll fra tidligere politiske vedtak 25.09.08.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslagsstiller, Kristiansand eiendom, har etter Byutviklingsstyrets siste behandling av reguleringsaken foretatt en ny vurdering av rådhuskvartalet med basis i verneinteressen. De har kommet til at nabokvartalet, kvartal 39, bør vurderes sammen med rådhuskvartalet for å kunne løse målet om et velfungerende rådhus og stor grad av samlet offentlig administrasjon.

Etter ny gjennomgang ønskes det å gå videre med en regulering der en velger å bevare bygningene ut mot Øvre torg i sin helhet, men tenker å rive eksisterende sammenhengende bygningsmasse langs Tollbodgata, med unntak av hjørnebygningene mot Festningsgata; Tollbodgaten 37 og Festningsgata 22, for så å bygge opp et nytt volum i 4 etasjer og underetasje. Dette er begrunnet ut fra teknisk tilstand på bygningene, og mulighet for rasjonelle løsninger for kontor og interne forbindelseslinjer med vekt på universell tilgjengelighet. Fæ.vennbygget foreslås gitt hjemmel for riving som i tidligere planforslag.

Et slikt plangrep innebærer at Tollbodgata 31 som verneverdig bygningsmasse rives og at høydene i kvartalet endres. Forslagsstiller ønsker følgelig å legge frem en prinsippsak for Byutviklingsstyret for å avklare spørsmål om riving av Tollbodgaten 31 og høyder på nybygg spesielt, før saken føres videre som en utvidet reguleringsplan for begge kvartal.

Det er utarbeidet notat, snitt og fotodokumentasjon av Sms arkitekter som underlag for drøftelsen, se vedlegg.

Tidligere saksgang

Ved behandling av reguleringsplan for Rådhuskvartalet 25.09.08 gjorde Byutviklingsstyret følgende vedtak:

Byutviklingsstyret finner ikke å kunne legge forslag til reguleringsplan for

Rådhuskvartalet og Øvre torg nr. 1148, fremstilt i tre plankart sist datert 10.09.08, med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Saken har også vært fremlagt for kommunalutvalget 11.11.08 som en orientering, der det anbefales at planområdet utvides med kvartal 39 og at følgende overordnede føringer skal være styrende for utarbeidelse av nytt revidert reguleringsplanforslag;

-Murbyplanens føringer om antikvariske forhold.

-Krav til universell utforming

-Tollbodgata utvikles som kollektivgate.

Det ble også orientert om at administrasjonen ville legge frem prinsippak for Byutviklingsstyret.

Det har i forkant av innlevering av sak for prinsippavklaring, vært avholdt interne møter mellom Kristiansand eiendom, Plan- og bygningsetaten, Fylkeskonservator og Byantikvar.

Plan og bygningslovens §30. 1 ledd; sakens hovedspørsmål

Etter plan og bygningsetates syn, med utgangspunkt i tidligere saksgang og ønske om en prinsippavklaring, er det nødvendig å avklare rammer for den videre reguleringen i form av:

- Revurdering av verneverdig bebyggelse, Tollbodgata 31.
- Park- og rådhusstors miljø som premiss for høyde på nybygg.

VURDERING AV MULIGHETER OG RAMMER

Planstatus/Videre regulering

Det vises her til tidligere saksutredning som ligger vedlagt saken. Temaene gjennomgått i denne saken vil fortsatt være aktuelle ved videre regulering, herunder også spørsmålstillingen rundt revitalisering av Øvre Torg.

Planområde vil bli utvidet med kvartal 39, som også omfattes av Murbyplanen.

Reguleringens hovedmål skal være å få til en samordning av offentlig administrasjon ved å se på mulighetene i de to kvartalene samlet.

Rådhusfunksjonen er en verdig funksjon i Rådhuskvartalet. Tanken om i størst mulig grad å samle administrasjonen i tilknytting til sentraladministrasjonen tjener i tillegg følgende to formål; effektiv administrasjon og god kundebetjening.

Grunnlaget for å ta inn hele kvartal 39 i reguleringsområdet vil, i tillegg til å finne en fleksibel og hensiktsmessig kobling av tilstrekkelige areal til offentlig virksomhet, være å tenke begge kvartaler samlet for å sikre større fleksibilitet både for tilgjengelighet, tekniske behov, parkering og bygningsmasse. Det vil i en reguleringsprosess slik Plan- og bygningsetaten ser det, være naturlig å gjennomgå/oppdatere verneinteressen for de 9 verneverdige bygningene også i kvartal 39, vurdere utnyttet kapasitet i bygningsvolum, gjennomgå eksisterende formål og bruk i forhold til fremtidige behov for å avklare hvorvidt det er aktuelt med endring av formål. Videre vil det være viktig å gå igjennom bakgårdsarealene, med tanke på mulige endringer for innkjøringer, parkering og uteoppholdsarealer som kan tilføre arealene kvalitet. Når det gjelder parkering/teknisk betjening må også sambruk/ ny bruk av arealer under bakken og forbindelseslinjer mellom de to kvartalene vurderes. Her vil kvartalenes samlede interesser måtte legges til grunn.

Tollbodgata skal utbedres som terminalgate. Hensyn til gatens kapasitet for kollektivtrafikken, god tilgjengelighet og attraksjon for brukere (fotgjengere) må derfor være premiss for videre planlegging. Herunder kommer muligheten for reduksjon av biltrafikk og bedre vilkår for kollektivbrukere; venteforhold; luftkvalitet, klimabeskyttelse, lys, støy og estetisk opplevelse, i tillegg til et oversiktlig og punktlig kollektivtilbud.

Kulturminnevern/Estetikk

Øvre torvs avgrensning mot Rådhuskvartalet består av 4 verneverdige historiske bygninger som alle nå skal ligge til grunn for videre planbehandling med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Detaljeringen av møte mellom vernet bygningsmasse og overbygd bakgårdsareal forutsettes løst gjennom reguleringsprosessen. Campanilen eller branntårnet skal bestå som tidligere foreslått, mens bygningen i bakkant; "brannkasernen" Tollbodgata 31, der brannmennene bodde, foreslås revet.

Fylkeskonservatoren har presisert viktigheten av at det er sammenhengen mellom de tre bygningene brannvakt, branntårn og brannkaserne som sammen formidler en viktig historie fra byens liv. Bevaringsinteressen knyttet til dette kan tilsi at det vil reises innsigelse mot riving av kasernen.

Fæ.vennbygget tas ikke opp til ny vurdering. Dette foreslås hjemlet mulighet for riving evt nybygging som i tidligere planforslag. Fæ.vennbygget var i planforslag av 1986 foreslått gitt vernestatus som eksempel på tilpasningsarkitektur av nyere tid (til tilsluttende verneverdig bygningsmasse). Forslagsstiller ser mulighet for å integrere Fæ.vennbygget i et første byggetrinn.

I reguleringsplanprosessen må denne vegg som verdifull historisk dokumentasjon som avgrensning mot torvrommet diskuteres videre. Den har en harmonisk utforming. Den er visuelt variert og tilfører torvrommet en god atmosfære.

Man må være svært varsom med å innføre nye elementer i rammen rundt torvet, verken i form av silhuett av nye bygg som danner ny avgrensning mot himmelen eller nye bygningselement som tar fokus fra det gamle. Plan og bygningsetaten minner om tidligere notat fra Byantikvar og møte med Fylkeskonservator der det ble påpekt at dette miljøet ikke må påføres forstyrrende elementer.

I kvartalet ut mot Tollbodgata ligger "Kasernen"; Tollbodgata 31 og Tollbodgata 37, hvorav Tollbodgata 31 etter ny gjennomgang foreslås fjernet, til fordel for en mer rasjonell bygningsmasse.

Selv om dette bygget er det høyeste i kvartalet i dag, høyere enn rammene ellers i Murbyplanen, rager ikke taket opp over bebyggelsen som ligger langs Øvre torg, før man beveger seg godt vest for Wergelandsstatuen i parken. For torvet og fra parkens oppholdssoner er bygningenes takprofiler rundt torvrommet avgrenset av himmelrommet (med unntak av tinghuset). Plan og bygningsetaten mener dette er en kvalitet som må opprettholdes og gi premiss for hvilke fremtidige høyder som skal kunne tillates i kvartalet.

Byantikvar og Plan og bygningsetaten minner om at torv/parkmiljø er helt særegent for Kristiansand og ansees å ha nasjonal verdi da dette byrommet representerer noe som ingen andre byer i Norge har. Her har vi et relativt intakt samspill mellom grønt, gulv, vegger, bygninger/tak og plassdannelsen, som utgjør kvaliteter i seg selv.

Kulturminnevern/formål – "Brannkasernen" Tollbodgata 31

I vedlagt notat av 12.12 har SMS arkitekter gjennomgått Tollbodgata i forhold til bygningens tilstand, historie, eksisterende og fremtidig bruk, og konkludert med at det ikke er mulig å bevare Tollbodgata 31 dersom hensikten med planen er å utnytte bygningsmasse samlet på begge sider av Tollbodgata til offentlig formål (administrasjonsbygg). Alternativet til riving, er at bygningen gis et annet formål, som oppfattes å være i strid både med Murbyplanen og kommunedelplanen. Et annet alternativ er å rive bygget å bygge opp en kopi som eksteriør. Nedenfor gjengis drøftelsen tematisk med plan og bygningsetatens merknader:

Intern kommunikasjon i Rådhuskvartalet

Fæ.bygget og Tollbodgata 31 har etasjeinndeling som ikke harmonerer med Brannvakta; Rådhusgata 20A eller ny bebyggelse utforma etter dagens krav om etasjehøyder. Sambruk av Fæ.bygget, Tollbodgata 31, og de vernede bygningene langs Øvre torg; Rådhusgaten 18 og 20A og B og ny bebyggelse vil innebære at verdifullt areal må medgå til ramper mellom etasjer med ulik høyde. Ønsket er å bygge på første etasjen i brannvakta; Rådhusgata 18 som har terskelfri atkomst til utvendig terreng og en romslig etasjehøyde som gir gode premisser for nytt rådhus i kvartalet og stor fleksibilitet til sambruk med andre publikumsbaserte funksjoner. Dette er et moment som taler for å erstatte Tollbodgata 31 med nybygg.

Behov for sambruk mellom Rådhuskvartalet og kvartal 39

Vernehensynet i Rådhuskvartalet gjør at man ikke oppnår ønsket volum på kontorareal i dette kvartalet. Dette er begrunnelsen for å se på mulighetene for kontorplasser i kommunens eiendommer i begge kvartalene samlet.

Underjordisk sammenbinding av Rådhuskvartalet og kvartal 39

En underjordisk kommunikasjonskanal vil være et effektivitetstiltak. En underjordisk kommunikasjonskanal kan også løse driftsmessige behov som renovasjon, varelevering og parkering, med atkomst via kvartal 39.

Dagens mulighet for å bygge en underjordisk kommunikasjonskanal mellom disse to kvartalene på kommunal grunn, går under Tollbodgata 31. Det vil også være behov for en vertikal kommunikasjon mellom underetasje og oppover i bygget ved denne koblingen.

Vern / ikke vern av Tollbodgata 31

Å gi slipp på vern av Tollbodgata 31 må vurderes i forhold til reell verneverdi opp mot funksjonalitet i ny situasjon og om ny bruk av et nybygg vil tilføre byen en mer verdifull kvalitet enn dagens bygg. Plan og bygningsetasjen er likeens skeptisk til å rive bygningen for deretter å bygge en kopi i fasaden for å oppnå påkrevd funksjonalitet i bygget.

Plan- og bygningsetaten er innstilt på å la spørsmålet om vern eller ikke stå åpent for endelig avgjørelse i form av reguleringsplan, der framtidig bruk av nybyggs kvalitet for byen, samt funksjonalitet i ny situasjon blir avgjørende for vern eller ikke.

Høyder på nybygg i Rådhuskvartalet

Som det er redegjort for under avsnitt kulturminnevern, mener Plan- og bygningsetaten at høyde på nybygg i Tollbodgata må vurderes ut fra eventuell innvirkning på silhuettvirkning fra Øvre torv og Wergelandsparken, i tillegg til de bestemmelsene som gjelder for Murbyplanen hva gjelder gesims, mønehøyde og byggedybde. Etaten gir derfor råd om at evt. nybygg gis høyder som ikke forstyrrer dagens silhuett. Nybygg i Tollbodgata bør ikke tillates bygd i samme høyde som dagens Tollbodgata 31 (kote 24.8) i hele byggesonen i kvartalets fasade frem mot den vernede Tollbodgata 37, som er et bygg i 2 etasjer. Her er det behov for en trinnvis nedtrapping/inntrekking. Eksisterende mønehøyde for kasernen på bør heller ikke tillates ført inn mot kvartalets indre, da dette vil føre til at nye tak vil fremstå over de vernede bygningene langs Øvre torv, opplevd fra sentrale deler av Wergelandsparken. Det innebærer at deler av bebyggelsen ikke kan få mer enn 3 etasjer. I forhold til vist illustrasjon tilsier dette at høydene reduseres generelt dersom en tenker seg løsninger som går fra topp møne over i flatt tak innover i kvartalet, samt en nedtrapping minimum over en tomt, som fanger opp dagens bygningsstruktur og møter Tollbodgaten 37, i tråd med Byantikvarens tidligere presisering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Hovedgrepet med å redusere bygningsvolumet i Rådhuskvartalet og å innlemme kvartal 39 for å ivareta hovedformålet med samordning av offentlig administrasjon synes å være en god

løsning. Hensynet til den vernede bebyggelsen langs Øvre Torv og torgmiljøet blir gjennom dette grepet mulig, uten at hensikten med reguleringen må oppgis. Dette gir et mer fleksibelt grunnlag for reguleringen, ved at kvartal 39 kan dimensjoneres etter at det er avklart hvilke volum rådhuskvartalet åpner for.

Tollbodgata 31 har stor verdi som historieforteller og dokumentasjon om en samlet bruk av Brannvakt, Branntårn og Brannkaserne. Bygningen er også estetisk tiltalende som bygning opplevd fra Tollbodgata. Bygningen er i teknisk god stand. Imidlertid oppfyller ikke bygningen funksjonelle krav i forhold til arbeidsmiljø eller funksjonalitet for videreutvikling av offentlig kontorformål. Bygningen har også en sentral plassering for å kunne knytte sammen resterende verneverdige bygninger i kvartalet med en fremtidsrettet utnyttning av bakgårdsarealene i rådhuskvartalet og bygninger i kvartal 39.

Spesielle tema som må belyses er horisontlinjene fra torv og park, funksjon og kvalitet på nybygg som erstatning for den historiske verdien av Tollbodgata 31, sammenbinding av kvartalene under bakken og oppbygging av Tollbodgata som terminalakse med mulighet for sanering av avkjørsler og større attraksjon for fotgjengere.

Plan og bygningsetaten gir derfor råd om;

- at ny bebyggelse ikke skal endre horisontlinjen fra Øvre torg/Wergelandsstatuen
- at vern av Tollbodgata 31 kan fragås, forutsatt at funksjonen i nybygg har en samfunnsmessig verdi som tilfører Tollbodgata og Rådhuskvartalet en kvalitet større enn dagens bygg.

Hanne Katinka Hofgaard
19.12.08

Punkt 5/09: Kartheia 26 - barnehage

Bilag

Plankart

Oversiktskart

Tidligere politiske vedtak

uttalelse parkvesenet

Uttalelse barn og unge

Uttalelse skole



Dato: 01.12 2008
Saksnr.: 200814759-2
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.12.2008

Kartheia 26 - barnehage

Sammendrag:

Høsten 2007 tok Kristiansand eiendom opp sak om bygging av barnehage på del av tomten Kartheia 26, som var regulert til skoleformål. Saken ble tatt opp i samarbeidsgruppen for bydel vest som var positive til en lokalisering av barnehage på tomten.

Det ble besluttet at barnehagen kunne godkjennes som en rammetillatelse, utfra at barnehage som formål lå nær opp til formål skole. Det skulle parallellt startes opp en reguleringsplan som skulle ta for seg hele tomten Kartheia 26.

Rammesøknad ble innsendt og det kom da reaksjon fra Sletthei skole som anførte at skolen brukte arealet aktivt som uteareal. Det kom også opp at ved behandling av reguleringsplan for boliger i 2002 ble det i vedtaket som gikk imot bygging tatt inn en punkt om, at dersom saken kom opp til ny politisk behandling skal det foreligge en skriftlig redegjørelse som drøfter RPR, pkt.5 d. Pkt. 5 d omhandler krav om erstatningsareal.

Plan-og bygningsetaten innkalte på bakgrunn av ovennevnte til en befaring i området. Det var på forhånd foretatt en vurdering av ulike erstatningsarealer innenfor en rimelig avstand fra Slettheia skole.

Alt. I – Regulert friområde krysset Kartheia /Løvsangeveien

Alt. II – Areal ved fotballøkke i Kartheia

Alt. III- Skogsområde mellom Svaleveien og Gislemyrveien

Alt. IV- Myren Gård

Alt. V - Karussområdet

Karuss og Myren Gård ble ikke befart.

Etter befaringen har plan-og bygningsetaten mottatt følgende uttalelser:

1. **Uttalelse fra Slettheia skole** som i brev av 10.11 uttaler at alt. I er gjengrodd av høye trær. Ingen sol – passer dårlig for skolens behov.

Alt. II Brukes noe om vinteren. Området består av kratt og skrenter. Egner seg ikke for vanlig uteskole i 4 t.

Alt. III Lite skogsområde ved Svaleveien. Skrånende terreng, lite oversiktlig. Moderat med sol og begrenset aktivitetsområde.

Ikke kommentert Karuss og Myren men uttrykte under befaringen at disse lå for langt borte fra skolen og spesielt Myren hadde en annen bruk. Skolen har lagt ved en oversikt over bruken av Kartheia 26.

Veien fra skolen til kartheia 26 er trygg med fortau. Dersom det blir bygget barnehage vil trafikken øke betydelig og trafikkbildet vil endres.

Skoledirektøren har sluttet seg til uttalelsen.

2. **Barn og unges representant** har i uttalelse av 10.11 anført at alt.I er for liten til skolens bruk men kan kanskje benyttes til barnehage. Slettheia skole bruker og trenger Kartheia 26 til turområde og uteskoleområde bl.a fordi øvrige områder er nedbygd og alternative tomter er for små eller ligger for langt fra skolen. Kartheia 26 er et usedvanlig velbrukt område til lek og fritidsaktivitet. Alle spor og slitasje vitner om det. Den er velegnet til barn i alle aldre.

Når det gjelder de øvrige alternativene mener han balløkka har et potensiale, men ikke egner seg særlig godt som turområde. Det samme gjelder området ved Svaleveien.

3. **Parkvesenet** uttaler at Slettheia skole bruker området i sin undervisning. Det har vært vurdert alternative områder som ikke har kunnet erstatte dette området.

Dersom det etableres barnehage i Kartheia 26 vil det få konsekvenser for skolens bruk da arealet blir betydelig redusert i omfang. Barnehagen skal også ha et uteområde, da på samme areal som skolen. Gjenværende arealer er for lite til slik sambruk.

Parkvesenet anfører at området også er flittig brukt av områdetets beboere,dette er også deres 100 m skog i et ellers tett utbygget område.

Anbefaler at alternativ barnehagetomt vurderes.

Plan-og bygningssjefens kommentar:

Etter befaring og utfra innkomne merknader må det konstateres at ingen av de aktuelle alternativene kan erstatte den bruk Slettheia skole har på tomten Kartheia 26. Det anføres også av flere at etablering av barnehage på tomten ikke er forenlig med skolens bruk av tomten. Det vil ikke være mulig å fremskaffe erstatningstomt i samme område som tilfredstiller akseptabel kvalitet og avstand fra skole og oppfylle RPR sitt krav i § 5 d.

På den annen side er tomten på hele 13 daa, regulert til skoleformål. Det anses som noe urimelig dersom hele tomten, utfra skolens bruk til turområde, omgjøres til friområde.

Kristiansand eiendom planlegger en tomt på 5 daa til barnehage. Den øvrige del som bl.a omfatter balløkke er på ca. 8 daa, som forutsettes omregulert til friområde. Det går en kraftlinje over del av tomten, som gir noe redusert bruk av området. Denne kan sannsynligvis fjernes.

Teknisk direktør anfører at det allerede for et år tilbake ble gitt positive signaler om bygging av barnehage på tomten Kartheia 26. Saken ble behandlet av samarbeidsgruppen for bydel vest i okt. 2007, som var positive til barnehage. Det er siden lagt ned store ressurser i prosjektering og planlegging. Behovet for barnehagetomter i indre Vågsbygd er også svært vanskelig å imøtekomme.

Ut fra en samlet vurdering finner plan- og bygningssjefen at barnehage bør kunne oppføres på tomten Kartheia 26. Det bør imidlertid settes krav om at høyspentlinje søkes nedlagt.

Forslag til vedtak:

Byutviklingstyret anbefaler at det kan bygges barnehage på tomten Kartheia 26. Det øvrige området avsettes til friområde og høyspentlinje over tomten søkes nedlagt.

Planen behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring

Gunnar Stavrum
Plan-og bygningssjef

J.Berg Nilsen
saksbehandler

Trykte vedlegg: Oversiktskart alternative områder
Uttalelser
Tidligere politisk vedtak

Punkt 6/09: Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område

Bilag

4 brev fra søker datert 31.10.2008

3 søknad om dispensasjon

2 situasjonskart

1 oversiktkart



Dato: 30.10.2008
Saksnr.: 200811812-7
Arkivkode O: GNB: 72,14
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.11.2008

Gnr.72 bnr.14 - Vatne i Randesund - søknad om dispensasjon for oppføring av bolig i LNF-område

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig på utskilt parsell. Miljøvernavdelingen anbefaler ikke dispensasjon. Tiltaket vil neppe representere noen vesentlig ulempe for allmenne friluftsjnteresser og for området rundt Vassvannet, men plan- og bygningsetaten kan ikke se at de forhold som er oppgitt i søknaden inneholder klare nok særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon. Det er viktig at man er restriktive med dispensasjonspraksisen lang vassdrag og ferskvann i Ytre Randesund. Jfr. regjeringens innskjerpinger og dispensasjonspolitik.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og kan ikke se at det foreligger særlige grunner for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter PBL § 7 for oppføring av en ny bolig på eiendommen. Det vises også til PBL § 20-6.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Søknad om dispensasjon
4. Brev fra søker datert 31.10.2008

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Hellvikhus AS søkte 19.08.2008 p.v.a. Jon Ditlef Monstad om dispensasjon for oppføring av ny bolig. Som særlige grunner for dispensasjon anføres at eiendommen er godkjent fradelt som boligeiendom, det er stort behov for boligtomter i utkantstrøk, tiltaket vil ikke være til sjenanse for omgivelsene eller allmennhetens tilgang til Vassvannet, planlagt bebyggelse er godt tilpasset omgivelsene, arealet ligger fritt og solrikt, naboene er positive til tiltaket, det er ønskelig for omgivelsene å bevare grenda.

Søker sier i kommentarer til Miljøvernavdelingens uttalelse at omsøkte bolig vil bli liggende 15 meter høyere enn Vassvannet, der hvor buntsivaks og smal dunkjevle er lokalisert. I tillegg er boligen plassert på et fjelldrag i tilknytning til eksisterende fylkesvei.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser".

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag ubebygget.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 13.10.2008. Det vises til at det i kommuneplanen ikke er gitt anledning til slike tiltak i 100-metersbeltet langs elver og ferskvann. Omsøkte tiltak ligger ca. 40 meter fra Vassvannet. Det vises også til at området ved Vassvannet i naturbasen er angitt som en viktig rik kulturlandskapssjø. Området har status som en nasjonal og regionalt viktig naturtype. Det finnes spesielle forekomster av buntsivaks og den lokalt svært sjeldne smal dunkjevle. Med bakgrunn i regjeringens politikk og kommunens bestemmelser frarådes dispensasjon.

Det er søkt om avkjørseltillatelse, men denne vil behandles når det eventuelt foreligger en dispensasjon fra kommunen.

Når det gjelder utslippstillatelse, er dette ikke vurdert ennå, men vil tatt opp i etterkant av denne søknaden.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Omsøkte eiendom er fradelt gnr.72 bnr.5 5. januar 1988. Etter det plan- og bygningsetaten kan se av sitt arkiv, var forutsetningen fra søkers side at omsøkte parsell skulle fradeles hovedbruket og tilmåles nabotomten mot vest, gnr.72 bnr.6 som tilleggsareal. Dette har ikke blitt gjennomført.

Området rett rundt omsøkte eiendom er neppe det mest besøkte turområde i Randesund, og tiltaket vil neppe representere noen ulempe for allmennhetens bruk av Vassvannet.

Men eiendommen ligger innenfor markagrensen. Dette er en grense for utbygging, slik at det er forutsatt at videre utbygging ikke skjer i dette området.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning er det ikke er her man ønsker den videre utbyggingen i Randesund.

Det ligger noen få boliger i denne delen av Randesund og det går skolebuss, men for øvrig er kollektivtrafikken og infrastrukturen begrenset.

Plan- og bygningslovens [§ 7](#) gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt,

må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Det kan nok være forhold i søkers opplisting av særlige grunner for dispensasjon som kunne være relevante, men etter en total vurdering av søknaden mener plan- og bygningsetaten at det ikke foreligger klare nok grunner som taler for å kunne anbefale at det gis dispensasjon for oppføring av ny bolig på eiendommen.

I tillegg ligger omsøkte bygg ca. 40 meter fra Vassvannet, slik at tiltaket vil være i strid med kommuneplanens plankrav i 100-metersbeltet langs bekker, elver og freskvann.

Punkt 7/09: Østre Strandgate 25 og 27A - 150/1555 - utvidelse av hotell - klage.

Bilag

Reguleringsbestemmelser murbyen 05

Bekymringsmelding 04

Klage 03

Avslag 02

Rammesøknad 01



Dato: 20.11.2008
Saksnr.: 200700148-26
Arkivkode O: GNBN: 150,1555

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.12.2008

Østre Strandgate 25 og 27A - 150/1555 - Utvidelse av hotell - Klage.

Sammendrag:

Den 22.01.2007 mottok plan- og bygningsetaten søknad om utvidelse av eksisterende hotellbygg for etablering av 15 nye hotellrom. Utvidelsen som planlegges utnytter indre del av eiendommen Østre Strandgate 25 samt nordøstre del av tilstøtende eiendom Østre Strandgate 27 A. Det er anført mulig fremtidig parkeringskjeller for omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten avsto søknaden den 12.09.2008 da en ikke gav dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen § 5.6 mht å endre formål fra kontor/bolig til hotell formål (for Østre Strandgate 27A) og § 6 mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av Kvartal 51. Jfr. pbl. § 7.

Den 02.10.2008 påklages avslaget.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er nye relevante momenter i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtaket av 12.09.2008. Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak 12.09.08
Klagen tas ikke til følge. Det vises til krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet iht. reguleringsplan for Murbyen § 6 , jfr. pbl. § 7 og pbl. § 31.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

- Trykte vedlegg:**
1. Søknad mottatt 22.01.2007.
 2. Avslag datert 12.09.2008.
 3. Klage på vedtak mottatt 02.10.2008
 4. Bekymringsmelding m/svar.
 5. Reguleringsbestemmelser for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Strek Arkitekter AS søker den 22.01.2007 om utvidelse av eksisterende hotell med for Østre Strandgate 25 AS. (Hotell 1-2-3.) Utvidelsen som planlegges utnytter indre del av eiendommen Østre Strandgate 25 samt nordvestre del av tilstøtende eiendom Østre Strandgate 27A. Omsøkt ny bebyggelse gjelder 15 nye hotellrom , er i 3 etasjer + kjeller, bruksareal er ca. 509 kvm og bebygdareal er 209 kvm.

Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Murbyen § 5.6 (for Østre Strandgate 27A) som i gjeldende plan er regulert til bolig/kontor formål, da en ønsker å endre formålet til hotell . Det ble også søkt om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan for det indre del av Kvartal 51, jfr. § 6 i gjeldene plan.

Det forelå protester fra flere naboer og sameiere i Kvartal 51 som i hovedsak påpeker at en ikke ønsker bygging i kvartalenes indre av frykt for reduksjon av grøntareal, redusert lys/luft/sol, økt innsyn, økt trafikk og støy. Naboene er ellers skeptiske til at arealer i bakgårdene bebygges mer enn det allerede er i dag.

Det forelå uttalelser fra Byantikvaren, Parkvesenet, Vest- Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest- Agder som i hovedsak konkluderer med at en må samordne arealbruken innenfor kvartalet gjennom en bebyggelsesplan – før en ytterligere bebygger noe av arealene innenfor Kvartal 51 – jfr. Murbyplanens § 6.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998.

Formål: (Østre Strandgate 25) Hotell – (Østre Strandgate 27A) Bolig/kontor.

Begge eiendommenen er regulert til spesialområde bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Plan- og bygningsetaten avsto rammesøknaden for Østre Strandgate 25 og 27A da det ikke gis dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, jfr. § 6 i reguleringsplan for Murbyen.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at før ytterligere bakgårdsarealer utbygges må det utarbeides en bebyggelsesplan for hele det indre kvartalet under henvisning til at det er viktig å vurdere eiendommene i sammenheng og ikke bare den enkelte eiendom. Dette for å sikre en fornuftig utvikling av de resterende åpne arealene som ikke er bebygget i kvartalenes indre, samt at det er viktig å samordne arealbruken innenfor området før ytterligere utbygging. De åpne bakgårdsarealene og karrebebyggelsen er viktige karaktertrekk ved bevaringsområdene som det er viktig å ivareta.

Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at det foreligger særlige grunner for å dispensere fra krav om bebyggelsesplan – jfr. pbl. § 7.

Klage på vedtak:

Strek Arkitekter AS påklager vedtaket på vegne av tiltakshaver og har blant annet følgende kommentar:

- Omsøkte utvidelse har betydning for hotell drift.
- Aktuelle byggeplaner er utformet med tanke på fremtidig sambruk med tilstøtende eiendommer.
- Når det gjelder reguleringsplanens krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan for kvartalenes indre, før det gis tillatelse til søknadspliktig tiltak, vil vi minne om at det ikke er anledning til å pålegge en enkelt tomteeier et slikt ansvar.
- Naboenes klager er forsøkt imøtekommet ved at planlagte ny bebyggelse legges inntil eksisterende brannvegger i dette bakgårdsarealet og trapper seg ned mot utearealene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Søker påpeker i sin klage blant annet at det ikke er anledning til å pålegge en enkelt tomte eier et ansvar mht. utarbeidelse av en bebyggelsesplan.

Plan- og bygningsetaten vil presisere at før ytterligere bakgårdsarealer for Kvartal 51 bebygges må det utarbeides en bebyggelsesplan for hele det indre del av kvartalet. Under henvisning til at det er viktig å vurdere områdene i sammenheng og ikke bare en enkelt eiendom . Det være seg utvidelse av hotell, bolig, kontor eller forretningsdrift slik at en får samordnet gjennværende arealbruk innenfor Kvartal 51 , for å ivareta blant annet gode boforhold for dagens beboere mht lys, luft, sol, skygge og uteareal , før arealene ytterligere nedbygges. Jfr. § 6 i gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten vil ellers påpeke at en har innskjerpet kravet om bebyggelsesplan i forhold til tidligere praksis.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klage inneholder nye relevante momenter som kan omgjøre vedtak av 12.09.2008.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 8/09: Klage på søknad om tillatelse til oppføring av brygge - Ålefjærveien 154

Bilag

04 Dispsøknad

05 tegninger

13 Klage på vedtak

12 Vedtak

11 Fylkesmannen opphever vedtak

10 Uttalelse fra Fylkeskommunen

09 Uttalelse fra Byantikvaren

08 Uttalelse fra Parkvesenet

07 Uttalelse fra Parkvesenet - landbruk

06 Uttalelse fra Fylkesmannen

03 Utsnitt av kommuneplanen.pdf

02 Situasjonkart

01 Oversiktskart



Dato: 11.12.2008
Saksnr.: 200609001-26
Arkivkode O: GNBN: 116,4
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Klage på søknad om tillatelse til oppføring av brygge - Ålefjærveien 154

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssejens vedtak av 23.10.2008 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF- område for oppføring av brygge. Søknaden har vært klagebehandlet av BUS tidligere. Dette vedtaket opphevet Fylkesmannen på grunn av feil i saksbehandlingen. Grunnen til dette er at Kommunen ved behandlingen første gang ikke har vært klar over at kommuneplanens arealdel har en feil på omsøkt sted. Feilen er at kommuneplanen viser at arealene er LNF- område i tillegg til å være båndlagt etter kulturminneloven. Plan- og bygningssetaten er nå klar over feilen og har lagt til grunn at eiendommen kommer inn under kommuneplanens LNF- områder og at tilhørende bestemmelser gjelder. Kommuneplanens "feil" med hensyn på båndlagte områder er ikke styrende for vedtaket. Dette går klart frem av dokumentasjonen ettersom områdets båndlegging er sikret i et tinglyst dokument fra 08.05.1984. Vedtaket er påklaget av Flekkerøy Bygg AS, på vegne av tiltakshaver Knut Inge Brandsvoll, i brev av 02.12.08. Begrunnelsen for klagen går i korthet ut på at ansvarlig søker hevder at *grunneier med bebygd eiendom ned til sjøen har krav på å få anlegge en hensiktsmessig brygge*. I tillegg anføres det at *eiendommen er og vil forbli båndlagt etter kulturminneloven*.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssejens vedtak av 23.10.08. Byutviklingsstyret ønsker heller ikke andre plasseringer av brygge på omsøkt eiendom. Klagen fra søker datert 02.12.08 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssejef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonskart og tegninger
3. Utsnitt av kommuneplan
4. Dispensasjonssøknad
5. Uttalelse fra Parkvesenet, byantikvaren og Fylkesmannen i Vest-Agder
6. Fylkesmannens vedtak om oppheving
7. Plan- og bygningsetatens vedtak av 23.10.08
8. Klage datert 02.12.08

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av brygge ved utløpet av Justvikbekken.

Gjeldende regulering

Området omfattes av Kommuneplanens arealdel. Godkjent 21.09.05 med LNF- områder, spesielle naturvern- og friluftsinnteresser, som formål. Området er i tillegg båndlagt etter kulturminneloven.

Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet

Av landskapshensyn mener Parkvesenet det er uheldig å oppføre en brygge i utløpet av Justvikbekken. Parkvesenet anbefaler at søker heller benytter eksisterende båthavn sør for eiendommen.

Gnr. 116, bnr. 4 mfl består av flere teiger. Den teigen som våningshus og driftsbygninger ligger på har adkomst via gårdsvei. En brygge på denne teigen er ikke et anlegg som vil være nødvendig med hensyn til driften av denne landbrukseiendommen. Tiltaket inngår etter dette ikke i landbruksbegrepet (LNF) jf. Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.

Byantikvaren

Eiendommen er fredet iht. kulturminnelovens §§ 15 og 19. Det hefter en feil fra ansvarlig søkers side når det sies at det ikke er behov for dispensasjon etter kulturminneloven under henvisning til kulturminnelovens § 6. Bestemmelsene i § 6 er knyttet til automatiske fredete kulturminner (forminner) og ikke til fredingsbestemmelsene for denne eiendommen.

Gården har tidligere hatt båtopptrekk og ei (enkel) brygge på samme sted som det nå søkes bygd ny brygge. Form og materialbruk for ny brygge er tråd med andre brygger som er godkjent i senere år, både i hytteområder og ellers.

Etter vår vurdering vil en ny brygge ikke være i konflikt med fredningsbestemmelsene. Det vektlegges at eiendommen i lang tid har hatt bryggeplass og båtopptrekk på samme sted, og dette er en naturlig del av gårdens virksomhet. Om det skal gis dispensasjon må selvfølgelig også vurderes i forhold til de spesielle naturvern- og friluftsinnteressene som er i området.

Ny brygge bør imidlertid bygges smalere enn søkt om, om mulig kortere og med en vanlig trappebredde i stedet for trapp i hele bryggas lengde. Dersom ny brygge kan godkjennes ber vi om at våre merknader innarbeides ved at nye tegninger oversendes byantikvaren for godkjenning.

Vest- Agder Fylkeskommune

Omsøkt tiltak ligger i strandsonen og ved utløpet av en bekk. Av hensyn til natur- og friluftsinnteresser som er knyttet til dette området mener vi det er uheldig å åpne opp for omsøkte tiltak, jf. fylkesdelplanen for idrett og friluftsliv sone arealforvaltningsprinsipper. På denne bakgrunn vil vi fraråde at det gis dispensasjon. Området er i kommuneplanen lagt ut som et båndlagt område. Området er fredet etter kulturminneloven. Byantikvaren har tidligere uttalt seg til saken og har kunnet akseptere en brygge, men anbefalt en annen utforming. Fylkeskonservator gir sin tilslutning til denne vurderingen, samtidig gjør vi oppmerksom på at fylkeskonservator skal endelig godkjenne eventuelle tiltak. Velger kommunen å ikke følge vårt primære råd vil vi anbefale at det stilles krav om utarbeidelse av plan for et større område. I et slikt planarbeid bør en avklare arealdisponeringen på begge sider av bekken.

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen

Bekken fra Hømningsvannet er registrert som lokalt viktig bekkedrag og ligger innenfor et LNF-område med byggeforbud på vestsiden. På den aktuelle østsiden er området i tillegg båndlagt etter kulturminneloven. Kommuneplanen har for øvrig et ekstra byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag. For øvrig gjelder byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen etter PBL § 17-2 der motivet for byggeforbudet blant annet er å ivareta leveområdet for planter og dyr. Unntatt fra dette byggeforbudet er bl.a. brygge for sikring av atkomst til bebygd eiendom, men kommunen kan med hjemmel i PBL §70 styre plasseringen av brygga til den del av eiendommen hvor den blir til minst skade for offentlige interesser. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at bestemmelsene om brygger i kommuneplanen kun gjelder innenfor byggeområder.

Strand- og bekkeosen framstår lite berørt av inngrep med rik vegetasjon. Kommuneplanen ivaretar dette. Selv om det gis tillatelse til mudring, vil brygge med tillegg om mudring skade nevnte verdier. Det gis derfor råd om at søknaden avslås.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Den 23.10.08 ble søknadene avslått med hjemmel i PBL §§ 20-6 Virkninger av Kommuneplanen. Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av planen.

PBE utdyper at man ikke har lagt til grunn Plan- og bygningslovens § 17-2 for avslaget fordi man mener (i tråd med dom i Agder Lagmannsrett, 1999-05-11. RG 2000 56) at byggeforbudet i LNF-områder og plankravet i 100- metersbeltet langs bekken går foran denne loven. Eksempelvis vil det være slik at tiltakshaver ved å hevde sin rett til brygge jf pbl§70-2 pkt 3 ikke kan oppheve plankrav og byggeforbud gitt i Kommuneplanens arealdel.

Klager

Vedtaket er påklaget av Flekkerøy Bygg på vegne av Knut Inge Brandsvoll i brev av 02.12.08.

I klagen anføres blant annet at vi opprettholder vårt tidligere hovedargument om at denne bebygde eiendommen har rett til adkomstbrygge hvis vedkommende sektormyndighet aksepterer/gir disp. for slikt tiltak. Her hvor eiendommen er og vil forbli båndlagt etter kulturminneloven grunnet fredede bygninger, er slik myndighet tillagt vernemyndighetene som i dette tilfellet har variert mellom byantikvar og fylkeskonservator. Ved tre anledninger har de uttalt seg positivt til og/eller gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Selv om VAF i generelle vendinger ønsker området planlagt i form av reguleringsplan, så samtykker de likevel i nest siste avsnitt til byantikvarens tidligere uttalelse. Etter dette anser søker det som avklart at tiltaket ikke strider mot eiendommens verneinteresser iht kulturminneloven.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten (PBE) kan ikke se at det foreligger nye momenter i klagen som fører til at klagen må tas til følge.

PBE har vurdert søknaden opp mot dom fra Agder Lagmannsrett den 11.05.1999. RG 2000 56 (12-2000). Den saken har likhetstrekk med blant annet at begge ligger i LNF- område. Under Lagmannsrettens bemerkninger anføres det at man ikke finner det nødvendig å ta stilling til om tiltakshaver i denne saken kan påberope seg unntaksregelen i § 17-2 tredje ledd nr3, idet retten er kommet til at denne bestemmelsen ikke går foran det som følger av kommuneplanens arealdel. Etersom brygga ikke er i samsvar med reguleringsformålet, må det dermed søkes om dispensasjon etter plan- og bygningslovens §7. Videre anføres det at etter lagmannsrettens syn er det klart at ved vurdering av om det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen etter pbl §7, er det fullt legitimt å legge vekt på om søkeren har muligheter for båtplass ved fellesbrygge. Videre sier retten at den vil anta at det fortsatt vil være mulig for tiltakshaver å skaffe seg plass ved fellesbrygge, eventuelt ved en annen like nærliggende brygge. Begge disse bryggene ligger svært nær tiltakshavers eiendom. Mulighetene for en god båtplass her er faktisk bedre enn ved den bryggen tiltakshaver søker om, hvor det er svært grunt, slik at det er vanskelig å benytte brygga ved lavvann.

Fylkesmannen har i sitt opphevingsvedtak uttalt at *områder som allerede omfattes av vedtatte rådighetsinnskrenkinger vil i så fall være vist på kartet, dvs at kommuneplanens arealdel ikke innebærer noe nytt eller ytterligere båndleggingsvedtak. 4- årsfristen etter pbl. §20-6 andre ledd får dermed ikke betydning når nødvendige restriksjoner allerede foreligger.*

Kommuneplanen viser alternativt arealbruk på omsøkt eiendom. Dette er iht Fylkesmannens opphevingsvedtak ikke tillatt. Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn at det er LNF- område for omsøkt tiltak som er gjeldende formål for omsøkt eiendom. Kommunens hensikt med symbolikken har vært å sikre området under kommuneplanens LNF- områder i tillegg til å angi at eiendommen er båndlagt etter kulturminneloven. Dette støttes opp av at kommuneplanens tegnforklaring sier *områder som er eller skal båndlegges* og at deler av eiendommen ble fredet av miljøverndepartementet 08.05.1984. Siden fredningen allerede var sikret når gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2005 ville det vært riktig å opplyse om dette i tegnforklaringen, for eksempel under øvrig tegnforklaring.

Det vil være uheldig å fortsette å bygge ned den uberørt strandsone i LNF- området slik som omsøkt tiltak vil gjøre. En tillatelse vil svekke kommuneplanens byggeforbud i LNF- områder og vil skape en presedens for videre utbygging i strandsonen, som for eksempel på naboeiendommen. Tiltaket kommer også inn under kommuneplanens krav om reguleringsplan for tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag. Dette er ikke vektlagt i vedtaket ettersom tiltaket kommer inn under byggeforbudet i LNF- området. Likevel presiseres det at en eventuell utbygging må vurderes gjennom et planarbeid som omfavner et større område enn den omsøkt bryggen slik at forholdet til området som helhet kan vurderes. Andre forhold som vil være aktuelt å vurdere i planarbeidet er for eksempel landskapsbildet, leveområder for planter og dyr og plassering av bryggen.

Plan- og bygningsetaten opplyser om at omsøkt eiendom ligger i nær tilknytning til den kommunale båthavnen. Det er ifølge Kristiansand Eiendom "mange om beinet" når båtplasser skal fordeles så det anbefales å være tidlig ute når man søker om plass. Omtalt båthavn er fortiden under regulering hvor hensikten er å øke kapasiteten.

Det minnes om at Byutviklingsstyret den 27.09.2007 med 8 mot 1 stemme sa nei til en tilsvarende brygge på andre siden av bekkens utløp. (ca 10 meter unna)

Punkt 9/09: Herøya 249 - gnr.92 bnr.238 - godkjenning av "5 sjøboder" - klage

Bilag

5 brev fra adv. Bakka datert 11.12.2008

4 klage fra naboer

3 Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008

2 situasjonskart

1 oversiktskart



Dato: 09.12.2008
Saksnr.: 200711235-41
Arkivkode O: GNBN: 92,238

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Herøya 249 - gnr.92 bnr.238 - godkjenning av "5 sjøboder" - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008. Søknad om rammetillatelse ble etter klage fra tiltakshaver godkjent. Byutviklingsstyret mener at tiltaket er i samsvar med reguleringsendring gjort av Teknisk Styre 10.09.1992.

Vedtaket er påklaget av 3 naboer i området. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken enn det Byutviklingsstyret gjorde 30.10.2008.

Det anbefales at vedtak av 30.10.2008 opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 30.10.2008 i sak nr. 305/08 og godkjenner oppføring av "5 sjøboder" som omsøkt 22.01.2008. Tiltaket oppfattes å være i samsvar med den reguleringsendring som ble godkjent av Teknisk Styre 10.09.1992. Byutviklingsstyret kan ikke se at det fremkommer momenter i klagen som tilsier en annen vurdering av saken. Klager fra naboer tas ikke til følge. Det vises til PBL § 31 nr.1, 1.ledd. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Kopi av Byutviklingsstyrets vedtak 30.10.2008
4. klager fra naboer i området
5. Brev fra adv. Bakka datert 11.12.2008

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Løvlien Byggprosjektering søkte 22.01.2008 p.v.a. Øystein Frustøl om rammetillatelse for oppføring av "5 sjøboder".

Det er ikke søkt om dispensasjon fordi søker og tiltakshaver mener at tiltaket er i samsvar med mindre vesentlig reguleringsendring godkjent 10.09.1992.

Gjeldende regulering

For området nordligste del gjelder reguleringsplan for "Herøya", stadfestet av Fylkesmannen 3. oktober 1979.

Den sydligste delen av omsøkte eiendom er omregulert i reguleringsplan for "gnr.92 bnr.15 og gnr.94 bnr.25 Herøya", godkjent av Bystyret 15. mai 1991.

I reguleringsplan fra 1979 er området omkring omsøkte eiendom avsatt som fellesområde, friluftsområde og område for havn.

I reguleringsplan fra 1991 er den sydligste delen, som er omregulert, avsatt som område for fritidsbebyggelse.

Ved grenseoppgang 12.06.1992 viser det seg at grunneier og utbygger øst for kanalen eier et område som ligger 55 meter lenger mot nord enn det som først var antatt, i forlengelsen av allerede regulerte sjøbuer.

Det ble lagt fram en sak for Teknisk Styre i møte 10.09.1992, sak nr. 177/92. Teknisk Styre godkjente etter høring en mindre vesentlig reguleringsendring for oppføring av 5 sjøbuer.

Eksisterende forhold

Området er ikke bygget ut, men det ligger i dag mange enkle brygger og båtfester tilhørende hytteeiere i området.

Merknader/protester

Det forelå mange protester til søknad om rammetillatelse:

Odd A. Salvesen, Tømmerstøveien 3B sier i brev datert 19.11.2007 at eksisterende utbygging langs denne eiendommen er altfor tett og en ytterligere bebyggelse vil ødelegge området.

Randi Tangstad og Torstein Michalsen, gnr.92 bnr.207 sier i brev av 18. november 2007 at bygningshøyden vil være til stor sjenanse, bryggeanlegget lengst nord vil måtte bygges inn på deres eiendom, bukta er under sterkt press og området er den eneste naturlige tumleplass for barn i området.

Kirsten Kiledal, gnr.92 bnr.68 sier i brev av 19.11.2007 at området er det eneste lille friområde som er blitt igjen på denne siden av øya, de har tinglyst vei og bryggeplass på stedet.

Styrk Vik, Herøya Velforening sier i brev datert 05.12.2007 at området ble avsatt som friområde i endret reguleringsplan. Utbyggingsplanene er på et av de smaleste stedene i kanalen, stedet er et av de få områdene med naturlig adkomst til sjøen, det er tinglyst et stort antall båtfester i området.

Rill M. Bjerkås, gnr.92 bnr.49 og 71 sier i brev av 10.12.2007 at det siste gløttet de har til bukta vil forsvinne, Kristiansand kommune tillater en "getto-bebyggelse" på Herøya.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.04.2008

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i brev av 28.04.2008 under henvisning at plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er i strid med gjeldende regulering.

Klage på vedtak av 28.04.2008

Vedtaket ble påklaget av adv. Jacob Bakka p.v.a. tiltakshaver I brev datert 20. mai 2008.

Det vises til at Teknisk Styre 10.09.1992 fattet et uttrykkelig vedtak om å foreta en mindre vesentlig reguleringsendring hvor man innpasset 5 sjøboder med tilhørende bryggeanlegg.

Øystein Frustøl har fremmet søknad om bygging av 5 sjøboder i samsvar med den endrede reguleringsplanen. Denne kan ikke avslås med den begrunnelse at administrasjonen i ettertid helst ville ønske at reguleringsplanen hadde et annet innhold. Det vises til at Byutviklingsstyret besluttet å ikke nedlegge bygge- og deleforbud. Dette oppfattes som et entydig signal til administrasjonen.

Reguleringsplanen med endring fra 1992 må legges til grunn for behandling av rammesøknaden.

Tilsvar til klagen

Klagen er forelagt protesterende beboere i området. Det foreligger ikke tilsvar.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er i denne saken ikke anmodet om oppsettende virkning og det er ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse. Det er sendt inn søknad om rammetillatelse og det foreligger ingen søknad om igangsetting. Det vil derfor ikke bli igangsatt arbeider i marka, som kan gi uopprettelige skader i området.

Dersom søknad om igangsetting skulle bli sendt inn, må utsatt iverksettelse vurderes.

Uttalelser fra annen myndighet

I forbindelse med mottak av klage på avslag rammetillatelse av 28.04.2008 ble saken sendt på høring.

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen.

Miljøvernavdelingen viser til at som følge av Teknisk Styres vedtak om en mindre vesentlig reguleringsendring fra 10.09.1992, må bygging av sjøbodene anses å være i henhold til gjeldende plan. Hvis det medfører riktighet at vedtaket ikke er gjeldende, så er området fellesområde, friluftsområde og søknaden bør avslås.

Regionalavdelingen anbefaler at reguleringsplan for Herøya blir gjenstand for en miljørevisjon.

Byutviklingsstyrets behandling i møte 30.10.2008

Byutviklingsstyret behandlet saken i møte 30.10.2008 som sak nr. 305/08. Det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner oppføring av 5 sjøboder som omsøkt 22.01.2008. Tiltaket oppfattes å være i samsvar med den reguleringsendring som ble godkjent av Teknisk Styre 10.09.1992. Klage fra advokat Bakka tas til følge. Det vises til pbl §31 nr. 1, 1. ledd. (5/4)

Vedtaket ble meddelt partene i brev datert 31.10.2008.

Klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008.

Vedtaket ble påklaget av Rill M. Bjerkaas i brev datert 17.11.2008, Kirsten Kiledal i brev datert 17.11.2008 og Randi Tangstad/Torstein Michalsen i brev datert 20.11.2008.

Bjerkaas viser til at hun for en tid tilbake søkte om å skille ut en tomt til sine døtre, men fikk avslag. Tomten som søkes utskilt ligger i en skogkledd skråning og en hytte der vil ikke sjenere noen.

Kiledal viser til at omsøkte område er det siste friområdet som er igjen på denne siden av bukta. Området brukes daglig av barn og voksne til lek og fiske. Det vises til at de har tinglyste båtplasser.

Tangstad/Michalsen viser til den gamle reguleringsplanen for Herøya fra 1979 og rapport om behandling av plan- og byggesaker på Flekkerøy og andre kystnære områder i Kristiansand kommune.

Det foreligger klage fra en hytteeier lengre syd på Herøya, Sigmund Knausen i brev datert i brev mottatt 10.12.2008. Han har ikke uttalt seg til saken tidligere, men viser til at han har tinglyst båt plass. Han avviser utbygningssplanene.

Adv Bakka ber i brev av 11.12.2008 at Byutviklingsstyrets vedtak opprettholdes.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i de klager som er sendt inn fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken enn det Byutviklingsstyret gjorde i møte 30.10.2008. Plan- og bygningsetaten anbefaler at Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak og ikke tar klagen til følge.

Punkt 10/09: Sukkestølveien 36 - bod/garasje - avslag - klage

Bilag

9 klage på avslag i brev datert 25.10.2008

8 avslag på dispensasjon datert 10.09.2008

7 søknad om dispensasjon

6 klage på vedtak datert 30.06.2008

5 avslag datert 19.06.2008

4 tegning

3a. søknad datert 15.05.2008

3 situasjonskart

2 kart over området

1 oversiktskart



Dato: 09.12.2008
Saksnr.: 200807453-14
Arkivkode O: GNBN: 68,22
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Sukkestølveien 36 - bod/garasje - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 10.09.2008. Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/uthus ble avslått. I klage datert 25.10.2008 anføres det at omsøkte plassering er den mest gunstige terrengmessig, alle naboer er positive til søknaden, byggets utseende kan eventuelt endres. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan. Dersom hovedbruket trenger en driftsbygning må den plasseres på hovedbruket. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon og at klagen ikke tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret kan ikke se at det foreligger særlige grunner og finner ikke å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av garasje/uthus som omsøkt 15.05.2008 og 30.06.2008. Plan- og bygningsetatens vedtak av 10.09.2008 opprettholdes. Klage fra søker/tiltakshaver tas ikke til følge. Det vises til PBL § 7 og § 31. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Kart over området m/reguleringsplan inntegnet
3. Situasjonsskart
- 3a. Søknad datert 15.05.2008
4. Fasadetegninger
5. Avslag datert 19.06.2008
6. Klage datert 30.06.2008
7. Søknad om dispensasjon datert 30.06.2008
8. Avslag datert 10.09.2008
9. Klage på vedtak datert 25.10.2008

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Frank Remi Maasbach søkte 15.05.2008 om tillatelse til oppføring av traktorgarasje/uthus. Bygningen er vist i 2 etasjer med en grunnflate på 120 m². Bygningen er vist plassert lengst syd på tomte. Bygget er tenkt benyttet i tilknytning til hovedbruket, gnr.68 bng.3, som er en relativt stor skogseiendom.

Gjeldende regulering

Eiendommen ligger innerst ved Sukkestøl og omfattes av reguleringsplan for "del av gnr.68 bnr.3, Sukkestøl, Kristiansand", godkjent 24.06.1998. Det er i planen vist 2 parseller med bolig og garasje på hver.

Eksisterende forhold

Det er oppført en bolig og en garasje på hver parsell.

Merknader/protester

Naboene har samtykket i tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Tiltaker er i strid med gjeldende reguleringsplan og det er ikke søkt om dispensasjon. Søker er tilskrevet om forholdet uten at dispensasjonssøknad er sendt inn. Søknaden ble avslått i brev datert 19.06.2008.

Klage

Vedtaket ble påklaget av søker/tiltakshaver i brev datert 30.06.2008. Han viser til at det fra gammelt av har vært uthus på gården, gnr.68 bnr.3, som omsøkte eiendom er utskilt fra. Dersom omsøkte uthus skal plasseres på hovedbruket vil det medføre at inngrep i naturen blir større og bebyggelsen mer spredt.

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon er mottatt i brev datert 30.06.2008. Som særlige grunner anfører Tiltakshaver/søker at omsøkte bygg vil ikke gjøre nevneverdig inngrep i naturen, det faller naturlig inn i bebyggelsen, bygget skal brukes i tilknytning til hovedbruket og det foreligger ingen naboprotester.

Behandling av klage og dispensasjon

Det er ingen tvil om at tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsetaten kan ikke se at de forhold som er nevnt i søknad om dispensasjon kan oppfattes som særlige grunner. Søknaden ble på nytt avslått i brev av 10.09.2008.

Klage på vedtak

Vedtaket ble påklaget av søker/tiltakshaver etter utsatt klagefrist i brev datert 25.10.2008. Klager mener kartgrunnlaget ikke er oppdatert.

Han viser videre til flere særlige grunner for dispensasjon: Offentlige hensyn blir ivaretatt, området blir i dag brukt til lagerplass, dette kan sees på som en fortetting, plasseringen er gjort slik at det blir minst mulig inngrep i naturen, alle naboer er for dispensasjon, byggets utseende med hensyn til vinduer og kvister kan endres for å gjøre det mer anonymt, det er behov for bygget, men en plassering på hovedbruket vil medføre større terrenginngrep.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 27.11.2008. De har ingen opplysninger om nasjonale eller viktige regionale naturforvaltningsinteresser på stedet. Det forutsettes at kommunen ivaretar interessene i området.

Tiltaket har vært diskutert med landbrukskonsulenten hos Parkvesenet. Dersom det skal bygges en driftsbygning som skal benyttes i tilknytning til en eiendom, må den plasseres på denne eiendommen. Eiendommen har i dag et mindre uthus.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Gjeldende reguleringsplan viser den bebyggelsen som skal være på omsøkte eiendommen, en bolig og en dobbelt garasje.

Omsøkte bygg er tenkt som en driftsbygning i tilknytning til hovedbruket, men plasseres på omsøkte eiendom fordi dette, i følge søker, er bedre terrengmessig enn en plassering i tilknytning til eksisterende bebyggelse på hovedbruket.

Omsøkte eiendom er avsatt som byggeområde i gjeldende reguleringsplan. Omkringliggende områder inklusiv hovedbruket er i gjeldende kommuneplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi".

Plan- og bygningsetaten kan se at det kan være fordeler med omsøkte plassering, blant annet fordi den sydligste delen av eiendommen kan ikke benyttes til annet og søker/tiltakshaver er den som skal benytte seg av bygget ved drift av hovedbruket.

Men omsøkte plassering kan være en ulempe, fordi dersom omsøkte eiendom selges, vil hovedbruket bli liggende uten driftsbygningen.

Plan- og bygningsetaten mener at det ikke bør gis dispensasjon for oppføring av omsøkte garasje/uthus som omsøkt, og kan ikke se at de forhold som er nevnt kan oppfattes som særlige grunner for dispensasjon. Det anbefales at klagen ikke tas til følge.

Plan- og bygningsetaten mener at søker/tiltakshaver bør vurdere en plassering av garasje/uthus på hovedbruket, i tilknytning til bebyggelsen på denne.

Dersom Byutviklingsstyret skulle tenke å godkjenne søknaden, bør det vurderes å dempe høyden på bygget, slik det i størst mulig grad fremstår som en garasje/uthus i en etasje og ikke med en andre etasje som kan innredes til annen bruk, for eksempel beboelse.

Punkt 11/09: Kystveien 182 - riving av gammel bolig og tillatelse til oppføring av ny bolig og garasje - klage

Bilag

5 klage på vedtak

4 kopi av saksprotokollen

3 fasadetegninger

2 situasjonskart

1 oversiktskart



Dato: 10.12.2008
Saksnr.: 200808160-14
Arkivkode O: GNBN: 95,28
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Kystveien 182 - riving av gammel bolig og tillatelse til oppføring av ny bolig og garasje - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på byutviklingsstyrets/plan- og bygningssejers vedtak av 27.11.2008 vedr. tillatelse til riving av gammel bolig og oppføring av ny bolig og garasje.

Byutviklingsstyret mener at det foreligger særlige grunner for dispensasjon og plan- og bygningsetaten har deretter gitt rammetillatelse.

Vedtaket er påklaget av Thom Askildsen i brev datert 1. desember 2008. Han mener at tiltakshaver ikke har veirett og at tiltaket vil være til ulempe for ham og hans eiendom og vil ødelegge kultur og natur i området.

Plan- og bygningsetaten mener at det i dette tilfellet foreligger en overvekt av relevante forhold som taler for å gi dispensasjon fra plankravet og kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken.

Det anbefales at vedtaket av 27.11.2008 opprettholdes.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret dispenserer i medhold av PBL § 7 fra plankravet i gjeldende Kystsonenplan og opprettholder sitt vedtak av 27.11.2008. Klagen fra nabo datert 1. desember 2008 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 20-6. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Fasadetegninger
4. Kopi av møteprotokoll 27.11.2008
5. Klage på vedtak datert 1. desember 2008

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Valdal Byggtjeneste AS søkte 13.06.2008 p.v.a. Hans Helle om rammetillatelse og dispensasjon for å rive gammel bolig og oppføring av ny bolig og garasje. Den nye boligen er plassert på samme sted som den gamle. Den er vist med flatt tak og i 2 etasjer. Den delen av bygningen som ligger lengst syd, ligger noe lavere enn den nordligste delen. Boligen vil få et bruksareal på 382 m² og garasjen et bruksareal på 35 m².

Tiltaket er i strid med plankravet i gjeldende Kystsonesplan, og som særlige grunner for dispensasjon anføres at det ligger allerede et bygg på eiendommen, det blir ingen økning i antall bruksenheter, bygget skal tilpasses terrenget og det er derfor gitt en annen utforming, bygget er plassert lengst øst for ikke å komme for nærme det bratte terrenget mot vest.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsonesplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Eksisterende forhold

Eksisterende bygning har saltak med takvinkel på ca. 25 grader og en grunnflate på ca. 90 m² og med en mindre loftsetasje.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen Miljøvernavdeling. De har ingen merknader til saken.

Saken har vært diskutert med Byantikvaren, som ikke har merknader til søknaden. Vegvesenet har gitt tillatelse til ny avkjørsel 17.03.2008.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra medeier i gnr.95 bnr.20, Thom Askildsen i brev datert 5. juni 2008. Han etterlyser om det er gitt rivingstillatelse for eksisterende bygning og hva som er hensikten med søknaden når den ikke tilfredsstiller flere krav, blant annet manglende veirett.

Tilsvaret til merknader/protester

Det foreligger merknader til protest fra søker i søknad datert 13.06.2008. Spørsmål om veirett er avgjort av overjordskifteretten.

Byutviklingsstyrets vedtak

Byutviklingsstyret behandlet søknaden i møte 27.11.2008 som sak nr. 342/08. Det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret mener at det foreligger særlige grunner og dispenserer i medhold av PBL § 7 fra plankravet i Kystsonesplanen for å rive gammel bolig og oppføring av ny bolig og garasje som omsøkt 13.06.2008. Byutviklingsstyret kan ikke se at tiltaket kan være til ulempe for protesterende nabo og finner ikke å kunne ta protesten til følge. Det vises til PBL § 20-6. (Enst)

Plan- og bygningsetatens vedtak

Det ble gitt rammetillatelse i brev datert 27.11.2008.

Klage

Vedtakene ble påklaget av Thom Askildsen i brev datert 1. desember 2008. Han protesterer mot tiltak på eiendommen 95/28 tilhørende Hans Helle. Han viser til at Hans helle har ingen veirett, utbyggingen vil være til ulempe for egen eiendom og vil ødelegge natur og kultur i området, som han har strevet med å ta vare på i helle livet.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har vurdert klagen i brev datert 05.12.2008. Konklusjonen er ikke å gi klagen oppsettende virkning fordi tiltaket ikke kan være til ulempe for klager. Fylkesmannen er varslet om at det ikke er fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Spørsmålet om veirett er avgjort av overjordskifteretten 14.11.2006.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltaket overhode kan være til ulempe for Thom Askildsen. Det meste av det han nevner i protesten og i klagen er forhold som ikke er relevante for denne saken. Han er en av 4 eiere av gnr.95 bnr.20, et restareal som ligger på begge sider av Kystveien før man kommer til Tømmerstøkrisset. De andre 3 eierne har ikke hatt merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetaten oppfatter nybygget å være tilpasset terrenget og området rundt på en fin måte. Plasseringen lengst øst på tomta er helt opplagt den rette, og det er gitt samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter.

Bygget vil ikke virke ruvende, i motsetning til andre nybygg i området, som har fått en mer eksponert plassering.

Området er uregulert, men det er i løpet av de senere år gitt dispensasjon fra plankravet for oppføring av flere nybygg i området

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra plankravet når det foreligger særlige grunner. Hensynet bak plankravet er at det skal sikres en forsvarlig utvikling av området.

Plan- og bygningsetaten mener at det i dette tilfellet foreligger en overvekt av relevante forhold, som taler for at det kan gis en dispensasjon fra plankravet.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer momenter som tilsier en annen vurdering av saken.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge og at det gis dispensasjon for riving av gammel hytte og oppføring av ny bolig og garasje som omsøkt og at vedtaket av 27.11.2008 opprettholdes.

Punkt 12/09: Klage på avslag, dispensasjon for bolig/ garasje/ verksted, 131/442, Barliveien 8

Bilag

Reguleringsplan

Situasjonsplan og tegning

Oversiktskart

Klage



Dato: 08.12.08
Saksnr.: 200808922-9
Arkivkode O: GNBN: 13,442

Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Klage på avslag, dispensasjon for bolig/ garasje/ verksted, 131/442, Barliveien 8

Sammendrag:

Saken gjelder avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og rammetillatelse for oppføring av bygning med blandet bruk. Underetasjen inneholder garasje og 1 boenhet, mens 1. etasje inneholder garasje verksted.

Vedtaket ble påklaget i brev av 25.10.2008. Det fremkommer ikke nye momenter i saken, som er av en slik karakter at klagen tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 16.10.2008. Klage fra søker dat. 25.10.2008 tas ikke til følge. Det vises til reguleringsplan for Augland terrasse, Østre del, stadfestet 25.04.1957.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsplan
3. Utsnitt av reguleringsplan og tegninger.
4. Klage dat. 25.10.2008

Utrykte vedlegg:
Sakens øvrige dokumenter

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan og om rammetillatelse for oppføring av bygning med blandet bruk.

Underetasjen inneholder garasje og 1 boenhet, mens 1. etasje inneholder garasje verksted.

Mot nord er bygningens fasade utformet som en garasjerekke bestående av 4 garasjeporter, der den vestligste garasjen ligger på et lavere plan med felles nedkjørsel med nabo i Barliveien 8.

Avstand til nærmeste eiendomsgrense er oppgitt til 2 meter. Kristiansand Eiendom har avgitt erklæring der de tillater å bygge 2 m fra grensen.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr 77 for Augland terrasse, Østre del. Stadfestet 25.04.1957. Formål bolig.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen. På hver tomt kan med bygningsrådets tillatelse videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsrådet. Tomteeierne som ikke får godkjent garasje på sin tomt har rett til å bygge garasje der det er regulert fellesgarasjer.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra nabo i Barliveien 4C, Bjørn Høydal som mener grunnlaget ikke er tilstrekkelig for å gi sin godkjenning., og ber om utfyllende dokumentasjon vedr. følgende punkter:

Atkomst: "Tegningsgrunnlaget gir ingen redegjørelse for hvordan atkomst til eiendommen – både den nye boenheten i underetasjen og Barliveien 4C – er tenkt løst. Hva skal vi gjøre mht. snuplass – i dag bruker vi friarealet og nr. 8 s eiendom til dette ? Dersom nybygget legger beslag på så mye av arealet som tilstøter vår eiendom som det ser ut, må det utføres større tegninger på vår egen eiendom for å kompensere dette."

Trafikkbelastning: "I og med stigningsgraden på innkjørselen til den nye boenheten og Barliveien 4C, er det i perioder umulig å kjøre til/ parkere på eiendommen i perioder med glatt føre/ snø. Dermed må vi benytte oss av vinterparkering på Barliveien, som allerede har sprengt kapasitet, og er en utfordring for brøytemannskaper ved store snøfall. Med mindre Barliveien reguleres på nytt, er det vanskelig å forestille seg at Barliveien kan håndtere flere kjøretøy.

Vi er i dag de eneste bilistene som bruker den nederste vei stubben, og nye kjøretøy vil medføre økt trafikkfare for våre barn og andre myke trafikanter som benytter seg av gjennomfartsåren."

Innsyn: Det protesteres også mot innsyn til deres viktigste uteareal som følge av at store trær vil bli fjernet som følge av nybygget. Videre vises det til store vinduer i vest- fasaden.

Garasjer – antall og plassering: Naboen viser til at den foreslåtte løsningen legger opp til et svært omfattende garasjeanlegg, med verksted og loftsarealer (som ikke er redegjort for på tegningene). Ved ankomst vil dette skape et dominerende inntrykk og kan i verste fall gi assosiasjoner til et bilverksted.

Nærhet til eiendomsgrense: Naboen mener at den nye boenheten kommer veldig nær. De har selv planer om å bygge ut og frykter at boenheten vil påføre dem belastninger og restriksjoner mht. avstander og brannkrav.

Mønehøyde: "Vår plassering tatt i betraktning oppfatter vi denne som svært høy. Om høsten og vinteren har vi til dels sjøutsikt gjennom trærne på eiendommen til nr. 8 og kommunens grunn – med den relativt store bygningskroppen i veien blir det slutt på denne."

Regulering: "Oppfyller nybygget vedtektene i bebyggelsesplanen for området fra 1957 (spesielt § 1) ? Hvis ikke, er det søkt om dispensasjon fra disse ? Er det søkt om ny reguleringsplan for Barliveien 8 og tilstøtende eiendommer ?

Søkers kommentar til protester:

Atkomst:

Når det gjelder nabo's muligheter for å snu, vil denne kun bli redusert når det står en bil foran.

Trafikkbelastning:

Vegstubben ligger på kommunens og søkers eiendom. Videre vises det til at vegstandarden vil bli

oppgradert og at søker har parkeringsplass ved naboens grense.

Innsyn:

Trærne som skjermer har ingen relevans i en byggesak. Søker er innstilt på å fjerne de to vinduene i gavlen dersom det blir bedre for naboen.

Garasjer – antall og plassering:

Søker presiserer at verkstedet er ment som en bod for verktøy og redskaper. Gårdsplassen vil bli vesentlig større når prosjektet er gjennomført og behovet for å parkere i Barliveien vil derfor bli vesentlig redusert.

Nærhet til eiendomsgrense:

Utbyggingen vil ikke påføre dere belastninger og restriksjoner mht. avstander og brannkrav.

Mønehøyde:

Tap av utsikt antas å være minimalt og mønehøyden på garasjen er på 8,1 m og ligger derfor innenfor det som pbl. tillater.

Regulering:

Det anføres bl.a følgende: "Vi er av den oppfatning at tiltaket er iht. godkjent reguleringsplan som i § 5 tillater garasje som selvstendig bygning. Det minnes om at "tomteeiere som ikke får godkjent garasje på sin eiendom har rett til å bygge garasje der det er regulert fellesgarasjer". Min lokalkunnskap til Barliveien tilsier at det ikke er mulig. Senest for 8-9 år siden ble det bygget en bolig der hvor det er regulert fellesgarasjer. Jeg tror det er bra for området at så mange som mulig løser parkeringsbehovet på sine egne tomter."

Plan- og bygningsetatens vedtak i sak 200808922-7, dat. 16.10.2008:

"Søknaden avslås med hjemmel i reguleringsplan nr 77 for Augland Terrasse, Østre del.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger overvekt av "særlige grunner" for dispensasjon.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra reguleringsplan og om rammetillatelse for oppføring av bygning med blandet bruk. Underetasjen inneholder garasje og 1 boenhet, mens 1. etasje inneholder garasje verksted.

Det foreligger protest fra nabo."

Klage:

Det er innkommet klage fra søker dat 27.10.2008.

Klagen kan sammenfattes slik:

- Kan ikke se at avslaget er begrunnet i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og våre særlige grunner for dispensasjon.
- Vi presiserer at vi ikke søker om en bolig nr. 2, men en garasje med leilighet i kjelleren.
- Garasjen er ønsket ettersom vi har et sterkt behov for bortsetningsplass.
- Min kones foreldre har problemer med å skaffe seg bolig som er tilrettelagt med livsløpstandard. Deres inntekt er lav og evnen til å skaffe seg en tilrettelagt bolig i dagens marked er som dere sikkert skjønner ikke til stede.
- I området rundt Barliveien er det flere boliger som er generasjonsboliger og det føles derfor ekstra urettferdig at vi ikke får muligheten til å ta vare på mine svigerforeldre på samme måte som disse boligene.
- Når vi ser på andre utbygginger i området, som for eksempel Bossmyrveien 5 B, Blåbærsvingen 25 a, b, c, d, Granlia 3a, b, c, d, e, f, føles det ekstra urettferdig. Disse boligene bygges for å utvikle eiendommer og tjene penger, mens vi ønsker å bygge en leilighet, i underetasjen i garasjen vår, for å ta vare på våre svigerforeldre.
- Vi har vurdert å bygge generasjonsbolig i sammenheng med vår bolig, men vi er kommet til at det er vanskelig å få til.
- Vi kan ikke se at leiligheten er til ulempe for noen. Heller ikke for naboen som har protestert.
- Naboen uttalte på befaringen at problemet med bygget var at han ikke ville ha det der fordi hans rekreasjonsområde er mot oss.
- Avstandskravet i pbl. er oppfylt.
- Reguleringsplanen er uklar og gir ingen styring for garasjer. Planen gir ingen begrensning i eiendommens utnyttelse, byggets størrelse eller innhold.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Klagen er innkommet til rett tid.

Saksbehandler og annen repr. fra Plan- og bygningssetaten har foretatt befarings, der både søker og nabo som har protestert var til stede.

Kommentarer til klagen:

Avslaget er begrunnet i forhold til reguleringsplanens bestemmelser der det helt klart fremgår at bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen. På hver tomt kan med bygningsrådets tillatelse videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. I dette tilfellet er det snakk om en frittliggende selvstendig boenhet sammenbygd med garasje verksted, som arkitektonisk/ fasader fremstår som en garasjerekke. Dette er ikke i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Klager viser til Bossmyrveien 5 B, Blåbærsvingen 25 a, b, c, d, Granlia 3a, b, c, d, e, f, føles det ekstra urettferdig.

Bossmyrveien 5B.

Det ble her gitt tillatelse til riving av en bolig og oppføring av en ny bolig og å rive eksisterende garasje for oppføring av ny garasje med en boenhet i 2. etg.

Området ligger innenfor kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd der det kun er krav om bebyggelsesplan ved mer enn 2 boliger.

Blåbærsvingen 25 a, b, c og d.

Det ble gitt rammetillatelse den 14.02.2006 for oppføring av tilbygg til en tomannsbolig. Tilbygget inneholder 2 nye boenheter.

I reguleringsbestemmelsene for Augland Terrasse østre del, pkt. 2 skal tomte bebygges med hus i en etasje, eventuelt med beboelse i kjeller. I samme bestemmelser pkt. 3 heter det bl.a. følgende:

"Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter."

Granlia 3a, b, c, d, e og f.

Det ble gitt rammetillatelse den 26.03.2002, for av 3 etasjes bygg med 6 boenheter.

I reguleringsbestemmelsene for Augland Terrasse østre del, pkt. 2 skal tomte bebygges med hus i en etasje, eventuelt med beboelse i kjeller. I samme bestemmelser pkt. 3 heter det bl.a. følgende:

"Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter."

Selv om det skulle finnes noen likhetstrekk til de sakene som det vises til så er sakene ganske forskjellige. Uansett så er ikke likhetsprinsippet alene et grunnlag for dispensasjon.

Dispensasjonsspørsmålet må avgjøres konkret og etter en samlet vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Det vises også til at det er foretatt en generell innskjerping av dispensasjonspraksisen i forhold til plankravet etter rulleringen av kommuneplanen i 2005.

Den alternative løsningen som foreslås vil bli noe bedre både i forhold til planløsning, estetikk og naboene. Det er likevel ikke være tilstrekkelig for at det skal kunne sies at det foreligger en overvekt av særlige grunner for å gi dispensasjon.

Punkt 13/09: Myrbakken 13B, oppføring av enebolig

Bilag

Erklæring om lekeclass

Ortografi

KartSitPlan

Søknad om disp



Dato: 14.12.08
Saksnr.: 200811434-8
Arkivkode O: GNBN: 14,1838

Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Myrbakken 13B, oppføring av enebolig

Sammendrag:

I søknad mottatt 19.09.08, søker Premo Utvikling AS om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav om oppføring av enebolig i Myrbakken 13B. Tiltakshaver har inngått avtale med nabo i Svanedamsveien 9 om veirett via eksisterende avkjørsel. På den måten har man unngått å bruke Vågsbygdveien som adkomstvei og som ikke er egnet for ytterligere boenheter.

Tiltakshaver har videre inngått avtale med nabo i Svanedamsveien 9 som frigir et disponibelt areal av sin tomt til opparbeidelse av lekeplass..

Eksterne høringsinstanser, samt ingeniørvesenet har ikke hatt innvendinger mot tiltaket, men det foreligger en merknad fra nabo i Svanedamsveien 7, som ikke ønsker ytterligere belastning på allerede eksisterende adkomstvei. Plan- og bygningsetaten mener den omsøkte adkomstvegen vil gi sikrere adkomst i og med man unngår å rygge. Adkomsten vil få økt trafikkbelastningen fra to- til tre boenheter, men dette mener ikke plan- og bygningsetaten vil føre til vesentlig ulempe for naboen.

Plan- og bygningsetaten mener den omsøkte tomte egner seg godt til boligformål. De tiltak som er iverksatt for å etablere lekeplass og adkomstvei i området fører til at en plan i dette området ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og dispenserer fra plankrav i kommuneplanen, jfr. pbl §7.

Plan- og bygningsetaten gis fullmakt til å gi rammetillatelse med nødvendige vilkår vedrørende vei og lekeplass.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Dispensasjonssøknad
2. Ortografi
3. Kart/situasjonsplan
4. Erklæring om opparbeidelse av lekeplass.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Saksopplysninger:

- I søknad mottatt 19.09.08, søker Premo Utvikling AS v/Preben Monen om dispensasjon fra PBL § 20-6 til oppføring av en enebolig på tomta.
- Det omsøkte tiltaket berøres av kommuneplanens bestemmelser vedrørende plankrav, men tiltakshaver mener det foreligger "særlige grunner" til å dispensere fra denne bestemmelsen.
- Tiltakshaver har inngått avtale med nabo i Svanedamsveien 9 om veirett via eksisterende avkjørsel fra Svanedamsveien.
- Det er også gjort avtaler med naboeiendommer om diverse grensejusteringer, blant annet mot nabo i Svanedamsveien 15 som gjennom et makeskifte frigir areal til aktuell tomt slik at det blir mulig å få opparbeidet vei helt frem til tomta.
- Krav om opparbeidelse av lekeplass er bekreftet i brev mottatt 15.12.08. Tiltakshaver har inngått avtale med nabo i Svanedamsveien 9 som frigir et disponibelt areal av sin tomt til opparbeidelse av lekeplass..
- Det foreligger en merknad fra nabo i Svanedamsveien 7.

Gjeldende regulering

Tiltaket kommer inn under Kommuneplanens arealdel, som er markert "bebygde områder". I utfyllende bestemmelse § 20-4, 2 ledd, skal områder avsatt til utbyggingsformål utvikles på grunnlag av reguleringsplan.

Eksisterende forhold og historikk:

Den omsøkte tomta ligger innenfor et uregulert område på Fiskåtangen, hvor 4 av 10 tomter har avkjørsel mot Svanedamsveien, de resterende 6 tomter har avkjørsel mot Vågsbygdveien.

I Myrbakken 15 ble det i 2007 gitt avslag på en dispensasjonssøknad om bruksendring fra enebolig til enebolig med to hybler. Vedtaket ble begrunnet med at Vågsbygdveien ikke er egnet for ytterligere boenheter og det ble derfor konkludert med å opprettholde plankravet i denne saken. Søknad om oppføring av garasje i Myrbakken 13, ble i avslag datert 27.11.07, begrunnet med plankrav samt estetiske forhold. Vedtaket ble senere omgjort av Byutviklingstyret som ga tillatelse med vilkår om endring av fasadeutrykk.

Den omsøkte tomta ble i år 2000 fradelt som restareal til boligtomt med adresse Myrbakken 13. Tomta er egnet til boligformål i og med den ligger sydvent og det foreligger avtaler på både veirett, adkomst og lekeplass i tilknytning til tomta.

Dispensasjonsgrunnlag:

Som "særlige grunner" har søker fremmet følgende momenter:

- Dette er den siste tomten i dette nærområdet som kan bebygges. Det er derfor ikke nødvendig å lage en plan for å vurdere videre fortetting i området.
- Området har gode kvaliteter for barn og unge. Innen nærområdet Fiskåtangen finnes det flere lekeplasser, tennisbane, fotballbane og ikke minst friområdet Myren Gård som benyttes flittig som turområde for allmennheten.
- Det er nettopp godkjent en bolig som var avhengig av flere dispensasjoner i Fasanveien 17B. Den tomten var av atskillig dårligere kvalitet enn den her omsøkte.
- Tomten får som sagt avkjørsel fra Svanedamsveien. Denne veien grenser til kommunedelplan for Vågsbygd som sier at tomter kan bebygges med inntil to boenheter uten krav om reguleringsplan. Det ville synes noe rart og urettferdig om det kunne godkjennes nye boliger på den ene siden av veien men ikke på den andre pga en forskjell i plantekniske formuleringer. Vi ber derfor om at det skjeles til kommunedelplanen for Vågsbygd i dette tilfellet.
- Tomten er stor og den egner seg godt til bebyggelse. Man oppnår uteoppholdsarealer av god kvalitet. Parkeringsforholdene er også god med plass for dobbel garasje.
- Avkjørsel til Svanedamsveien er av god kvalitet med gode siktforhold begge veier.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Fylkesmannen v/miljøavdelingen, Fylkeskommunen v/regionalavdelingen og Ingeniørvesenet v/ Per Yngvar Hansen.

- Fylkeskommunen har ikke uttalt seg om saken.
- Fylkesmannens miljøvernabdeling uttaler at utbyggingsplanene fremstår som fortetting innefor et eksisterende byggeområde og har ikke vesentlige merknader til saken. De ber kommunen påse at kravene til tilfredstillende lekeområder for barn og unge blir ivaretatt ved en eventuell dispensasjon.
- Ingeniørvesenet har ingen innvendinger mot opparbeidelse av den tiltenkte private veien, eller adkomst mot Svanedamsveien.

Merknad fra nabo:

Nabo i Svanedamsveien 7 har klaget på tiltaket. De påpeker at da de for 35 år siden bestemte seg for å kjøpe eiendommen, var en vesentlig årsak at de tre boligene der, nr. 7,9 og 11 dannet et naturlig skjermet tun. Dette anså de som meget viktig mht oversikt og trygghet for barn og voksne.

En vei lagt rett inntil vår garasjeanlegg og videre langs tomtegrensen ønsker vi derfor ikke. Kjøretøy fra angjeldende eiendom vil, dekket av vår garasje, plutselig befinne seg rett foran vår gårds plass, bare 4-5 meter fra dørtrammen. Dette er en viktig begrunnelse for ikke å akseptere denne løsningen. Vi motsetter oss ikke i utgangspunktet at tomten blir bebygget, vel å merke med en enebolig som anført, det betinger i så fall at adkomsten legges gjennom Myrbakken.

Tiltakshaver har svart på klagen og mener man ikke kan være vernet mot utvikling i overskuelig fremtid, selv om det kan være ønskelig at alt er som før. I tillegg mener tiltakshaver at inn- og utkjørselen blir tryggere og mer oversiktlig når den eksisterende doble garasje fjernes for å gi plass til ny adkomstveg inn til den aktuelle tomte. Det blir bedre plass og mulighet til å snu bilen, fremfor å rygge ut. Bilene fra omsøkte bolig vil av den grunn vende rett ut mot veien og man unngår derfor at bilen "plutselig" befinner seg foran deres gårds plass.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener det området denne tomte ligger i skiller seg vesentlig fra de andre tomtene i området som har avkjørsel ut mot Vågsbygdveien. Den aktuelle tomte er godt egnet til boligformål, med lekeplass og nær passasje fra Fasanveien til friområde rundt Myren Gård. Et plankrav i dette område vil neppe bidra til å få frem til flere og bedre offentlige hensyn i og med terrenget som binder sammen disse to områdene er såpass bratt at det ikke vil la seg gjøre å lage felles adkomst mot Svanedamsveien.

Plan- og bygningsetaten mener tiltakshaver har oppgitt relevante grunner til å få dispensasjon fra plankravet. I tillegg har tiltakshaver bidratt til å finne løsninger på forhold som sikrer bedre adkomst og gunstige lekeforhold for små barn i området.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at naboen opplever den nye adkomstvegen noe sjenerende i og med økt trafikk. Det er imidlertid viktig å påpeke at veien kun blir en forlengelse av eksisterende adkomstveg som i dag gir adkomst til to boliger. Denne adkomstvegen har ikke hatt snuplass tidligere og en utvidelse med bedre snuforhold vil derfor kunne gi tryggere trafikkforhold. Plan- og bygningsetaten mener derfor ny adkomstvei mot tre boliger ikke vil gi vesentlig ulempe for naboen.

Konklusjon:

Med bakgrunn i de drøftelser og vurderinger som er foretatt, vil plan- og bygningsetaten gå inn for å gi dispensasjon fra plankravet.

Punkt 14/09: Meldinger til møte i byutviklingsstyret den 15.01.09

Bilag

Rådhuskvartalet 39 - regulering

Nybyen, Endring 2008-12-18

Reguleringsplan for kvartal 72 i Nybyen, vedtatt 16.11.2005. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring.

Kart

Skriv til Kristiansand Byggrådgivning

TDG søknad

Gjeldende reguleringsplan

Nybyen, Endring - utsnitt. 2008-12-18

Makeskifte gnr. 6 bnr. 75 på Flekkerøy i Kristiansand

VS: Makeskifte gnr. 6 bnr. 75 på Flekkerøy i Kristiansand

Skriv til Helge E. Fidjeland datert 15.12.08

3. Adresseliste

2. Reguleringsbestemmelser

1. Reguleringsplan

Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring

Skriv til Jarl Pedersen datert 09.12.08

Kollektivtrafikk og universell utforming.

Skriv til Arve Einar Gøperød



Dato: 17.12.08
Saksnr.: 200800009-34
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Meldinger til møte i byutviklingsstyret den 15.01.09

- 215/08 Elgstien 70 – oppføring av bod. Plan- og bygningssjefens skriv 15.12.08. Trykt vedlegg.
- 216/08 Kårholmen – ulovlig vei – pålegg om retting. Plan- og bygningssjefens skriv 09.12.08. Trykt vedlegg.
- 217/08 Varsling om påbegynt planarbeid Prestebekken, Kongsgård Allé og Østre Ringvei. Skriv fra Basis Arkitekter AS datert 08.12.08.
- 218/08 Rådhuskvartalet og kvartal 39 – regulering. Varsel om utvidelse av planområdet for regulering av Rådhuskvartalet – innlemmelse av kvartal 39 i planområdet. Kristiansand Eiendoms skriv 05.12.08. Trykt vedlegg.
- 219/08 GNR. 95 BNR. 155, Kristiansand kommune. Klage over vedtak om avvisning av klage – riving og oppføring av ny fritidseiendom. Skriv fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 03.12.08. Departementet finner ikke grunn til å ta klagen til følge. Fylkesmannens vedtak av 18.08.08 om avvisning av klage stadfestes.
- 220/08 Mellomveien Gnr. 8 bnr. 62 – mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 03.12.08. Trykt vedlegg.
- 221/08 GNR. 151 BNR. 1879 – Tinnheiveien 19. Fylkesmannens skriv 033.12.08. Fylkesmannen stadfester byutviklingsstyrets vedtak.
- 222/08 GNR. 61 BNR. 459, Alvestien 51. Fylkesmannens skriv 28.11.08. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens tillatelse til oppføring av tilbygg.
- 223/08 Dvergsnesveien 424 – varsel. Plan- og bygningssjefens skriv 05.12.08. Trykt vedlegg.

- 224/08 Kollektivtrafikk og universell utforming – nedlegging av sanntidssystem. Plan- og bygningssjefens skriv 08.12.08. Trykt vedlegg.
- 225/08 GNR. 2 BNR. 21 og 108 – tilbakemelding vedrørende varsel om mulig omgjøring. Fylkesmannens skriv 25.11.08. Fylkesmannen har kommet til at det ikke er behov for å gå nærmere inn i spørsmålet om brevet var et enkeltvedtak eller ikke.
- 226/08 GNR. 2 BNR. 21 og 108. Fylkesmannens skriv 25.11.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens avslag.
- 227/08 GNR. 2 BNR. 21 og 108, Paulen. Fylkesmannens skriv 25.11.08. Fylkesmannen stadfester Plna- og bygningssjefens pålegg om fjerning av flytebrygger.
- 228/08 Forslag til bebyggelsesplan for Sørlandsparken, felt K/I-2. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 16.12.08. Saken ligger ute til offentlig ettersyn i tiden fra 19.12.08 – 23.01.09.
- 229/08 Makeskifte, gnr. 6 bnr. 75 på Flekkerøy i Kristiansand. Skriv fra Direktoratet for naturforvaltning dat. 11.12.08. Trykt vedlegg.
- 230/08 Varsel om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bråvann, felt B4 – delfelt A. Plan nr. 691B. Plan- og bygningssjefens skriv 12.12.08. Trykt vedlegg.
- 231/08 GNR. 4 BNR. 1 m.fl., Kjære fellesmark. Fylkesmannens skriv 08.12.08. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 232/08 Reguleringsplan for kvartal 72 – Nybyen, vedtatt 16.11.05. Varsel om mindre vesentlig reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 19.12.08. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 15/09: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 15.01.09

Bilag

Referatsaker



Dato: 17.12.08
Saksnr.: 200800010-35
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.01.2009

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 15.01.09

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær