

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 25-10-2012

Mødedato Torsdag d. 25. oktober 2012 kl. 10:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.10.2012.....	3
Holskogveien 103 - 12/4 - deling.....	5
Kjøita - 152/587 - Detaljplan. Sluttbehandling.....	10
Strømsheia. Vedtak av forslag til planprogram.....	25
Vestre Strandgate 49 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	34
Kystveien 146 - søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og ppføring av bolig.....	45
Dreggveien 17 - opparbeidelse av trapp.....	51
Ålefjærveien 377 - Klage på vedtak om avslag.....	55
Forslag til møteprogram for byutviklingsstyret 2013.....	61
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012.....	63
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012.....	66
Grostølveien 61 - Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	68

Punkt 192/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.10.2012

Bilag

Protokoll



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201200006-81
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 11.10.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 11.10.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 193/12: Holskogveien 103 - 12/4 - deling

Bilag

2. Kart

1. Søknad om fradeling



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201208491-5
Arkivkode O: GNBK: 12,4
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Holskogveien 103 - 12/4 - deling

Sammendrag;

Arne Holskog søker om fradeling av ca 270 daa fra landbrukseiendom gnr. 12, bnr. 4.

Gnr. 12, bnr. 4 ligger i Holskogen og er på 1085 daa. Eiendommen er i gjeldende kommuneplan angitt som LNF-område med ulike hensynssoner. Arealene hvor eiendommens bebyggelse ligger er regulert til blant annet landbruk i Reguleringsplan for Holskogen gnr. 12, bnr. 4, plan nr. 1004. Godkjent av bystyret 24.01.07. Arealet er planlagt solgt til tilgrensende landbrukseiendom gnr. 12, bnr. 1.

Jordloven gjelder for eiendommen.

En fradeling av 25 % av eiendommens areal vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og svekke eiendommens avkastningsevne. Fradelinger som fører til bruksrasjonaliseringer kan oppfylle kravet til samfunnsinteresser etter jordlovens § 12. Normalt vil en god bruksrasjonalisering si at hele landbrukseiendommen med unntak av bebyggelsen med avgrenset tomt blir fradelt og nyttet som tilleggsjord til aktive bruk. Omsøkte fradeling er ikke en bruksrasjonalisering. Jordlovens vilkår for samtykke til fradeling anses ikke som oppfylt.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret avslår med hjemmel i jordlovens § 12 søknad om fradeling av 270 daa jord og skog fra gnr. 12, bnr. 4.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg:

1. Søknad om fradeling
2. Kart

Bakgrunn for saken

Det er søkt om fradeling av 270 daa fra 12/4 (ca. 172 daa produktiv skog, 20 daa jord og 78 daa annet areal). Arealet skal fortsatt benyttes til jord og skogbruk. Formålet med fradelingen er å selge arealet som tilleggsareal til 12/1. Eier av 12/1 er interessert i å drive jord- og skogbruksarealene sammen med sin eiendom. Søker har avviklet all jord- og skogbruksdrift (2012) og skriver i søknaden at gårdens driftsbygninger ikke er egnet til husdyrproduksjon. Søker mener videre at eiendommen har mistet sin karakter av å være en aktiv landbrukseiendom på grunn av for små jord- og skogbruksressurser og press fra nærliggende bebyggelse.

Eiendomsopplysninger;

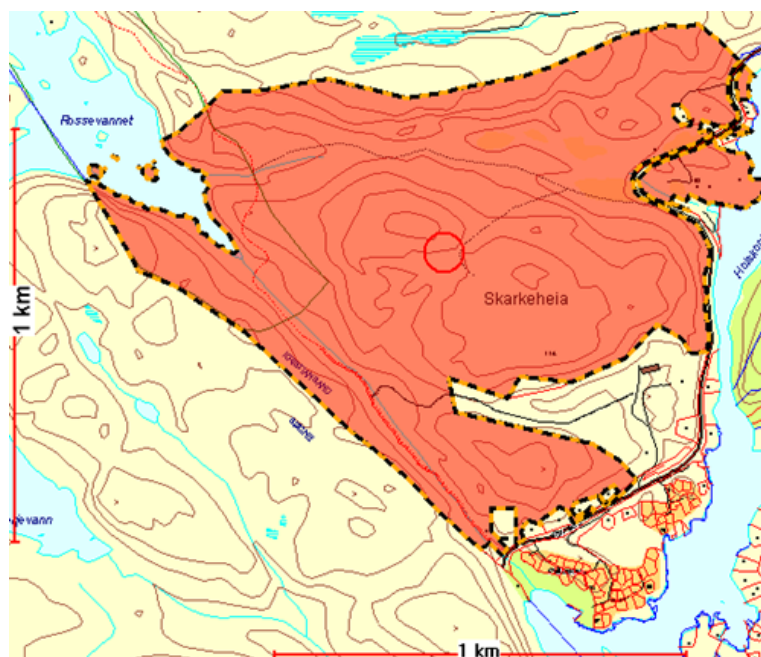
Gnr. 12, bnr. 4 er en landbrukseiendom på 1085 daa. Eiendommen ligger på vestsiden av Holskogkilen på grensen til Søgne.

Jord og skog har blitt drevet av eier fram til 2012. Driften på gården har vært storfe og i den senere tid oppstalling av 7-8 hester, samt noe skogsdrift blant annet vedproduksjon og juletrær.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan angitt som LNF-område med hensynssoner; landbruk, friluftsliv, bevaring kulturmiljø, sikringssone, hensynssone verna vassdrag, fare og støy.

Arealene på østsiden av veien er regulert i reguleringsplan for Holskogen gnr. 12, bnr. 4, plan nr. 1004. Godkjent av bystyret 24.01.07.

Arealene som er regulert til annet enn landbruk i denne planen er fradelt og videresolgt.



Gnr. 12, bnr. 4

Arealene på 12/4 fordeler seg slik på de ulike markslagene jf Skog og landskaps gårdskart;

Tall i dekar	= fulldyrka	overflatedyrka	beite	Prod. skog	Annet markslag					Restareal	Sum grunneiendom
12/4/0	23.9	0.0	23.1	514.2	518.5					5.4	1085.2
Sum	23.9	0.0	23.1	514.2	518.5					5.4	1085.2

Det er i skogbruksplan for eiendommen oppført 666 daa produktiv skog.

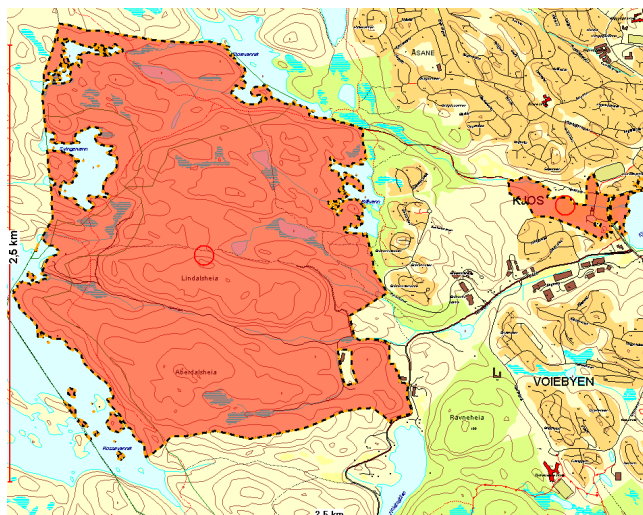
I forbindelse med hestehold på eiendommen er det gitt midlertidig omdisponering etter jordlovens § 9 til opparbeidelse av paddock på et jorde. Paddocken er ikke omfattet av fradelingen.

Gnr. 12, bnr. 1 er en større landbrukseiendom på ca 3 729 daa.

Eiendommen har felles grense med søkers eiendom i sør.

Det drives grovfôrproduksjon og oppstalling av hest på eiendommen samt skogsdrift.

Ca 800 daa av det produktive skogsarealet på 12/4 ligger i Svingervann barskogreservat.



Gnr. 12, bnr. 1

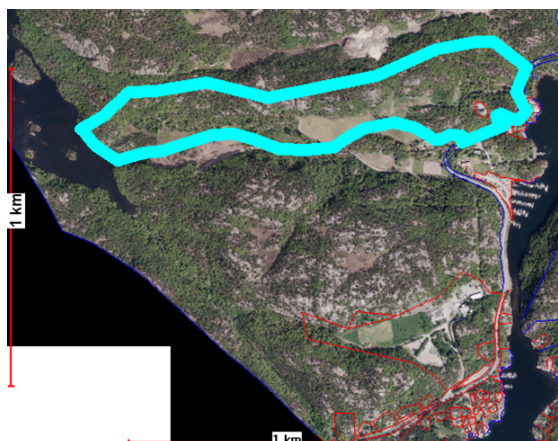
Arealene på 12/1 fordeler seg slik på de ulike markslagene;

Tall i dekar	= fulldyrka	III overflatedyrka	■ beite	Prod. skog	Annet markslag						Restareal	Sum grunneiendom
12/1	38.5	10.6	19.4	2658.4	946.3						56	3729.1
Sum	38.5	10.6	19.4	2658.4	946.3						56	3729.1

Kart over areal som søkes fradelt.

Arealet som søkes fradelt er på ca 270 daa, hvor ca 170 daa er produktiv skog og 20 daa jord jf søker.

Grense i sør er tenkt lagt i driftsvei.



Saksbehandling

Lovgrunnlaget; Jordloven av 12. mai 1995

Jordloven har som formål å legge til rette slik at jordviddene i landet med fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har sitt yrke i landbruket.

Eiendom som brukes eller som kan brukes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke, jf. jordlovens § 12. Med eiendom menes også rettigheter som ligger til eiendommen og deler av sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stiftet for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren.

Departementet kan gi samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller om delingen er forsvarlig ut fra den avkastning eiendommen kan gi. Ved avgjørelser skal det tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som ligger til grunn for arealbruken etter Plan- og bygningsloven og hensyn til kulturlandskapet. Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av jordlovens to vilkår er oppfylt. Deling det ikke er gitt samtykke til kan ikke lovlig gjennomføres.

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

Vurdering

Jordloven gjelder for eiendommen. Eiendommen har et reelt ressursgrunnlag og vurderes som en landbrukseiendom.

I henhold til jordlovens § 12 skal søknad om fradeling vurderes etter følgende betingelser;

1. om samfunnsinteresser av stor vekt taler for det
2. om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi

Det skal i tillegg tas hensyn til om delingen fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, hensyn til godkjente planer for areal bruken i området og kulturlandskapet.

Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Personlige og private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse vil falle uten for. Dersom en fradeling fører til bruksrasjonalisering kan dette oppfylle kravet til samfunnsinteresser, jf. rundskriv M 4-2003. Normalt vil en god bruksrasjonalisering si at hele landbrukseiendommen med unntak av bebyggelsen med avgrenset tomt blir fradelt og nyttet som tilleggsjord til aktive bruk, og bruket opphører å eksistere som eget bruk. Omsøkte fradeling er ikke en bruksrasjonalisering og representerer derfor ikke samfunnsinteresser av stor vekt.

Formålet med delingsforbudet i jordloven er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og fremtidige eiere. Det sentrale er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i framtiden. Eiendommen er arealmessig blant de større i Kristiansand. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Det er søkt om å fradele 270 daa, av disse er 172 daa produktiv skog og 20 daa dyrka mark. En fradeling som omsøkt vil redusere eiendommens arealer med ca 25 % og medføre en varig reduksjon i ressursgrunnlaget både når det gjelder jord- og skogbruksarealer på eiendommen. En slik fradeling vil ha innvirkning på mulighetene til fremtidig drift av eiendommen. Å fradele produktive arealer vil redusere eiendommens avkastningsevne er ikke i samsvar med jordlovens § 12.

Det skal også tas hensyn til planer om arealbruken etter plan- og bygningsloven samt områdets kulturlandskap. En fradeling til uendret bruk vil ikke endre arealbruken eller kulturlandskapet i området. Ved avgjørelser skal det tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. En fradeling vil medføre at et bruk «mister» arealer – både jordbruks- og skogbruks arealer, mens det andre bruket får styrket sitt arealressursgrunnlag. Begge bruk vil kunne få tilgang til sine arealer ved avtaler om veirettigheter.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12. Det er en registrering i naturbasen i omsøkte område, *10694 Holskogdalen Naturbeitemark Kulturlandskap Tradisjonelt beitelandskap, en mosaikk av småjorder og hagemarkpreget lauvskog (men store deler av denne er hogd i 1998/1999.)* Deler av disse områdene er i dag ferdig godkjente oppfylte massedeponier, benyttet som jord- og skogbruksarealer. I Artsdatabanken er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nærtruede arter i omsøkte område. Det er ikke fremkommet opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg naturtyper eller arter i området som ikke er fanget opp av nevnte registrering. En fradeling til uendret bruk vil ikke være et tiltak som vil ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes som i varetatt.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering av søknaden etter jordlovens § 12 finner en ikke å kunne samtykke til fradeling av 270 daa fra gnr. 12, bnr. 4 som omsøkt.

Punkt 194/12: Kjøita - 152/587 - Detaljplan. Sluttbehandling

Bilag

11. Oppsummering av innkomne merknader
10. Sol- skyggediagram
9. Notat utnyttelse, byggehøyder og soldiagram, datert 03.10.2012
8. Illustrasjoner
7. Utomhusplan
6. Planbeskrivelse, datert 03.10.2012
5. Bestemmelser, datert 27.09.2012
4. Plankart parkeringskjeller P-2
3. Plankart parkeringskjeller P-1
2. Plankart over 2. etasje, datert 27.09.2012
1. Plankart bakkeplan, datert 27.09.2012



Dato: 17.09.2012
Saksnr.: 201110970-28
Arkivkode O: PLAN: 152,587

Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
25.10.2012
21.11.2012

Kjøita - 152/587 - Detaljplan. Sluttbehandling

Sammendrag:

Planområdet er en del av gnr.151 bnr. 587 (tidligere "Monter-tomta") og eies av Kjøita AS. Hensikten med planen er å erstatte gjeldende reguleringsplan og bedre kvalitetene for området som helhet. Gjeldende plan fra 2009 gir ikke nødvendige muligheter for tilfredsstillende løsninger knyttet til ønskede bolig kvaliteter. Planen var problematisk i forhold til innvendig og utvendig solforhold, innsyn og utsyn samt bruk og utnyttelse av omkringliggende uteområder.

I tillegg til endret organisering av planlagt bebyggelse reduseres den totale utnyttelsen på tomten i nytt planforslag. Andelen av boligformål økes og forretning og kontor formål reduseres tilsvarende. Antall boenheter i nytt forslag reduseres fra 150 til 130. Mellom bygningsmassen vil det bli etablert et stort område med felles uteopholds plasser for flere typer aktiviteter og en offentlig sandlekeplass. Avstand mellom bebyggelsen i øst vest retning varierer mellom 43 – 46 meter. Det er ca 1000m² mer grønt areal enn i tidligere vedtatt plan.

Detaljplan for Kjøita - 152/587 er første plan hvor det i stor grad skal brukes grønne - sedumtak. Planens intensjoner er et bevisst forhold til godt bomiljø og klimatilpasning. Det er planlagt en ny promenade langs kanalen. Området ligger godt i forhold til etablert kollektivtrafikk og gang- og sykkel forbindelser mellom Lundsområde og Kvadraturen. Med en ny gangbru over Otra vil området få enda større bymessige kvaliteter og potensialer for beboere, forbi passerende, skolebarn og eldre mennesker.

Under offentlig ettersyn var flere beboere opptatt av planlagte høyder og har kommet med merknader til planlagte sjette etasjer. Alle merknader er vurdert og kommentert. Det er utarbeidet flere nye illustrasjoner/ analyser som viser høyde- og sol og skyggeforhold og det er ikke foreslått høyde endringer i forhold til tidligere plan (offentlig ettersyn). I dette prosjektet er boligbyggene gitt varierende gesimshøyder slik at byggene fremstår med en stadig brutt og variert silhuett.

2. oktober 2012 ble det organisert et informasjonsmøte for naboskap og beboere. Det var et flott, respektfullt og konstruktivt møte. Noen av nåværende beboere/ naboer var fortsatt skeptiske og likte ikke forslaget om 6 etasjer på deler av planlagt bebyggelse (B1, B2 og B3 i detaljplanen).

Flertallet av beboere/ naboer var positive og fornøyde med presentasjonen og planlagt utforming av området. Samtidig ble forslagstiller oppfordret med til å jobbe videre med detaljeringer i forhold til arkitektonisk utforming og fargebruk på ny bebyggelse.

Beboere ønsker at planlagt bybroprosjekt realiseres så fort som mulig. De poengterte også at det blir viktig med revurderinger av standard/ kvalitet langs etablert/ eksisterende infrastruktur. Dette gjelder eksisterende bro over kanalen og nedkjøringsrampe til Agder Energi. Eksisterende bro over kanalen og nedkjøringsrampe ligger utenfor planen, men likevel mener Plan- og bygningsetaten at det bør vurderes om å utvide broen med en gangfelt del. På denne måten kan det være mye bedre sikkerhet for gående og syklende. Dette kan gjøres i samarbeid mellom etablerte bedrifter/ utbyggere og kommunen/ ingeniørvesenet.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar Kjøita - 152/587 – detaljplan og planbestemmelser datert 27.09.2012.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

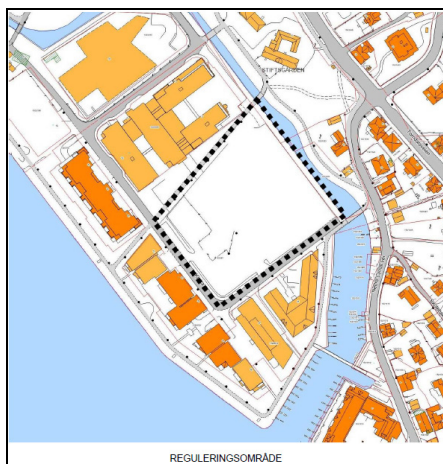
1. Plankart bakkeplan, datert 27.09.2012
2. Plankart over 2. etasje, datert 27.09.2012
3. Plankart parkeringskjeller P-1
4. Plankart parkeringskjeller P-2
5. Bestemmelser, datert 27.09.2012
6. Planbeskrivelse, datert 03.10.2012
7. Utomhusplan datert
8. Illustrasjoner
9. Notat utnyttelse, byggehøyder og soldigram, datert 03.10.2012
10. Sol- skyggediagram
11. Oppsummering av innkomne merknader

Bakgrunn for saken

ARK.NET v sivilarkitektene Asbjørnsen - Dolva AS - Jebsen Vinje AS - Løvdahl AS fremmer planforslaget på vegne av Kjøita AS. Reguleringsplanen som nå legges frem er en videreføring av et valgt konkurranseprosjektet.

Dagens situasjon

Området er del av gnr/bnr 152/587 og eies av Kjøita AS. Planområdet ligger på den tidligere "Monter"-tomta på Kjøita og er byggeklar.



Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 11.07.2011 med frist 15.09.2011. Det kom inn 14 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget notat datert 14.11.2011.

Merknadene handlet om bruk av universell utforming, gode gangforbindelser, miljøvirkninger, foreslåtte byggehøyder, redusering av nærings/ kontordelen.

Medvirkning

I løpet av planprosessen ble det organisert flere møter hvor det ble diskutert innhold i det nye planforslaget og forhold til etablerte kvaliteter og omgivelser. Planforslag ble justert underveis, og det er utarbeidet flere nye analyser og illustrasjoner.

Planforslaget med alle dokumenter ble diskutert i samarbeidsgruppa 17.08.2011.

Tidligere planforslag – offentlig ettersyn

Byutviklingsstyret behandlet forslag til detaljplan for Kjøita - 152/587 i møte 22.03.12, sak. nr 51/12. Før planforslag ble sendt ut til offentlig ettersyn ble det gjort endringer i planforslaget i samsvar med Byutviklingsstyrets vedtak:

3. *"Før planen legges ut til offentlig ettersyn, inkorporeres i høringsgrunnlaget følgende tekniske spesifikasjoner:*
 - c. *g/s vei langs kanal kvalitetssikres m.h.t. bredde i overgangene.*
 - d. *Nordøstre del av B2 justeres i samsvar med illustrasjonsplanen slik at tilstrekkelig snøareal sikres langs GS1.*
 - e. *Bestemmelsene sikrer at parkeringsplasser tilknyttet FK1 tillates å benytte avkjørsel i Fk1, øvrige parkeringsplasser skal benytte avkjørsel ved kanal.*

- f. gjesteparkeringsplassene langs vei reguleres som offentlige
 g. bestemmelse 4.1.3 endres til 3 etasjer for å sikre tilstrekkelig frihøyde på snuplass.
 h. bestemmelse som sikrer at fasade i B2 mot snuplass må utformes slik at bruk av snuplass og snøopplag ikke er til sjenanse for beboerne.

(Enst)''



Kjøita illustrasjoner – forslag/ offentlig ettersyn - oversiktsbilder av plan/ planområde sett fra sør og sørvest

Område foreslås regulert til:

- bebyggelse og anlegg – leilighetsbygg, næring/ kontor, uteopphold/ lek
- samferdselsanlegg – kjøreveg, parkering, fortau, gang/ sykkelveg
- grønnstruktur – friområde (langs eks. kanalen)

Volum, utnyttelse, antall enheter, tomtestørrelser, antall parkeringsplasser, lekeareal, uteoppholdsareal vises i vedlagt planbeskrivelse; notat utnyttelse, byggehøyder og soldigram.

Planforslag forutsetter etablering av gode gangforbindelser. Det legges til bruk av grønne tak og det var planlagt mer grønt (ca 1000m2 ekstra) areal enn i tidligere vedtatt plan.

Bruksareal BRA er mindre enn i vedtatt plan. Dette kompenseres noe med at boligbebyggelsen har større bygningshøyder. Samtidig er bebyggelsen trukket tilbake i forhold til eksisterende kvartalslekeplass og planlagt promenade langs kanalen.

Innkomne merknader – offentlig ettersyn:

Forslag til detaljplanen ble sendt ut til offentlig ettersyn i perioden 13.04.2012 til 25.05.2012. Senere ble frist til uttalelser forlenget til 11.06.2012. Det har kommet 14 uttaleser/ innspill til planen:

Kristine og Espen Slemdahl, Nedre Lunds vei 20

Det er mye som ser bra ut med forslag til ny reguleringsplan men er ikke tilfreds med høyden på den nye bebyggelsen. Det harmonerer dårlig med byggeskikken i området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Forslagstiler har jobbet mye med planutforming. Planen viser hovedstrukturer og det skal jobbes videre med fasade/ utforming, alle detaljer- farger, arkitektonisk tilpasning og uteoppholdsarealer/ standard.

Styret i Sameiet Kjøita Park, Kjøita 34

Tilkomst og avkjørsel må ligge på kanalsiden. Dersom det skal være inn/utkjørsel ved Kjøita 30 vil det oppstå konflikt med sameiets parkeringsplasser og således farlige situasjoner. Høyden på bebyggelsen må være max. 5 etg. Det er viktig at bygget trekkes tilbake slik at terrasser i Kjøita nr. 34 og 36 ikke mister sol.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Det er utarbeidet sol og skyggeanalyser som viser at Kjøita nr. 34 og 36 ikke mister sol. Forslagstiler har jobbet mye med planutformingen. Planen viser at planlagt bebyggelse B1, B2 og B3 har varierte høyder fra 4 - 6.etasjer. Det er åpne mellomrom i mellom sjette etasjer. B4 varierer mellom 3 og 4 etasjer og gir mye bedre sol og romlig opplevelse.

Vest- Agder Fylkeskommune, Plan- og miljø

Det synes som om forslag til reguleringsplan har ivaretatt tidligere innspill på en god måte. Fylkeskommunen kan akseptere at kommunen fraviker kravet om 80m² uteoppholdsareal pr boenhet pga at området ligger sentrumsnært og at en ønsker en høy utnyttelse i nærhet til kollektivtilbudet, men det må forutsettes at kvaliteten på utearealene er høy. Anbefales at det avsettes mer areal til sandlekeplass en planlagte 325m². Det gis råd om at felles uteoppholdsarealene for en utforming som sikrer at de blir et godt møtested for alle. Videre anbefales det å angi et minimumsareal etablert på bakken pr boenhet i planbestemmelsene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Forslagstiller har utarbeidet flere forslag til organisering av uteoppholdsarealer og viser at det vil bli gode oppholdsrom og lekemuligheter. Samtidig ligger området i tilknytning til et eksisterende kvartalslek plass. Kvartalsplassen trenger en opprusting og det vil bli enda bedre situasjon for barn og alle beboere på Kjøita området.

Kjell Ove Viken, Kjøita 28

1. Byggene blir alt for høye og dominerende , spesielt de deler som er på 6 etasjer. Illustrasjonene som følger saken viser stort sett byggene sett skrått ovenfra og dermed virker de "lavere" enn de er. Det er også unnlatt å ta med illustrasjoner sett fra motsatt elvebredd og fra Elvegata, samt fra Lundsbroa. Slike perspektiver ville ha vist den betydelige høydeforskjellen mellom eksisterende bygg (Kjøita Park og Kruse Smith-bygget som begge er tre etasjer) og de planlagte byggende på 6. Jeg mener at den foreslåtte byggehøyden vil endre Kjøitas neddempede og harmoniske visuelle profil på en ødeleggende måte. Byggehøyden må derfor reduseres med minst en etasje på de høyeste byggene.

2. Byggenes hvite karakter slik de er fremstilt bryter også med en gjennomført fargeskala brukt i de eksisterende byggene. Jeg mener at bruk av materialer/farger mer i pakt med eksisterende bygningsmasse ville ha gitt et mer harmonisk og helhetlig arkitektonisk uttrykk for Kjøita som helhet. For ferdig utbygd er det ønskelig at Kjøita framstår mer helhetlig enn den utbyggingen som i dag tegner seg f.eks på Bystranda/Tangen.

3. Det bemerkes at sol/skyggediagrammene som skal illustrere vintersituasjonen er for 21/3. Det ville ha vært mer korrekt med 21/12.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Det er utarbeidet sol og skyggeanalyser som viser at Kjøita nr.28 ikke mister sol.

Forslagsstiller har jobbet mye med planutformingen. Vedlagte snittegninger viser forholdet mellom nytt planforslag og tidligere vedtatt plan. Planen viser at planlagt bebyggelse B1, B2 og B3 har varierte høyder fra 4 - 6.etasjer. Boligbebyggelsen er trukket flere meter tilbake på sørsiden og 9m fra kanalen i forhold til gjeldende regulering. I prosjektet er boligbyggene gitt varierende gesimshøyder slik at byggene fremstår med en stadig brutt og variert silhuett. Det er åpne mellomrom i mellom sjette etasjer. I tillegg er det etablert flere siktlinjer mellom og gjennom planlagt bebyggelse. B4 varierer mellom 3 og 4 etasjer og det gir mye bedre sol og romlig opplevelse av eksisterende kvartalslekeplassen. I møtet med beboere, 02.10.2012, aksepterte forslagstiller utfordringer og innspill fra naboer og med en felles forståelse at dette vil bli viktig i forhold til etablerte omgivelser, arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Sol og skygge analyser er også vist i møtet med beboere, og er lagt som vedlegg (9 og 10).

Kystverket

Har ingen merknader til planen.

Statens vegvesen Region Sør

Ser positivt på ny- gang og sykkelvei/ promenade som er innarbeidet. Eventuelle balkonger over GS1 på nordøstre side må ha krav om tilstrekkelig høyde over g/s veg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

I planforslaget er det tatt hensyn til merknader.

Dof Coppes pva Nedre Lund vel

Mer enn noe annet, er det bygningers høyde som skaper sjenanse i nabolaget. Samtidig er det nettopp noen meters ekstra høyde som gir eieren bedre arealutnyttelse, og økonomisk gevinst. Nedre Lund Vel må fastslå at politikernes vedtatte planer tilsesettes, gjentatte ganger, og byggehøyden øker til nesten det dobbelte av det byens beboere ble forespeilt bare noen få år før.

Den samme kommunen som kan være både sendrektig og petimeter når det gjelder en ny vinduskarm for den enkelte boligeier, deler dispensasjoner rundhendt ut til andre.

Er utbyggeren kommunen selv, blir ting veldig enkle: dispensasjonen kom bare noen få måneder etter at både utbygger -KNAS- og leietaker –AE- begge to hadde sagt seg såre fornøyd med å bygge innenfor regelverket. Som den gang tilsa 4 etasjer maks. Men AE og KNAS fikk sine 5 etasjer i rekordfart, det hele med ettertrykk 'uten presedens' for fremtidige prosjekter på Kjøita.

Nå ligger altså en ny plan for Kjøita på bordet, med i B2 en loddrett vegg på 22 meters høyde – det er godt og vel 7 etasjer!

Veggen står tett langs kanalen, den samme som skulle sikre syklende, gående og padlende Kristiansandere flotte opplevelser og 'urbane kvaliteter'.

Den står rettet mot Nedre Lund, skyggelegger bolighus nettopp de deler av året da solen er mangelvare, og danner på alle måter det nye byggets bakside.

Et grønt lys for denne planen betyr et ja til en byggehøyde som er tilnærmet *det dobbelte* av det Kristiansands befolkning er blitt forespeilet ved reguleringsplan.

Politikerne som akter å gi etter, enda en gang, må ta dette innover seg.

Nedre Lund Vel protesterer kraftig mot denne planen, og etterlyser respekt for borgernes tillit til kommunale vedtak.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Det vises til kommentarer ovenfor.

Marit og Helge Simonsen

Følgende argumenter tilsier at all fornuft kun kan tillate maks 3. etasjer:

- På byggemøtet som ble holdt ca 1998 ble det fortalt at byggehøyden på tomtene ikke skulle overstige eksisterende bebyggelse.
- Når så A/S Kjøita skulle bygge den tredje blokken mot elva ble det satt som krav fra KRS kommune at det skulle bygges gang- og sykkelvei på Nedre Lundsvei før boligene kunne innflyttes. For at ikke Nedre Lundsvei 23 (en eiendom som A/S Kjøita eier) måtte flyttes, så ble det enighet med A/S Kjøita at de kunne ta noe av eiendommen. Dette ble løst på en minnelig måte, men de hadde aldri vært like medgjørlig dersom de hadde blitt forespeilet bygg på 6 etasjer like over kanalen.
- Det blir poengtert at den nye bebyggelsen er trukket 9 meter tilbake fra kanalen i forhold til gjeldende regulering. Det skulle bare mangle, bygge en slik kanal, og så privatisere delen av den, så dette er ikke noe argument få å bygge opp 6 etasjer i høyden.
- Det vises til vedlagte illustrasjoner, og her har man bevist unnlatt å ta med november/ desember/ januar/ februar, og når det gjelde slikt, så er det himmelvid forskjell på 4 og 6 etasjer.
- Det skrives at det er viktig å oppnå flest mulig leiligheter i sentrumsnære byområder med høye bo og opplevelseskvaliteter. Dette tolkes slik: "Desto flere leiligheter desto mer penger i kassa til A/S Kjøita". Det er jo slik at det er kapitelet som rår. Det må huskes på at de boligblokkene som ligger mot elva i dag, er bygd på en steinutfylling som ligger der elveleiet var tidligere, og eiendom Kjøita fikk ervervet gratis. Så med dette som utgangspunkt så er en reduksjon av byggehøyden ikke mye forlangt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Det vises til kommentarer ovenfor.

Agder Energi Nett AS

Hvis det blir behov for å etablere en ny stasjon for å forsyne området med strøm må det settes av plass til dette formålet i samarbeid med Agder Energi. Plasseringen må innarbeides i utomhusplan for området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Ny nettstasjon er etablert på nordøstsiden av kanal.

Margrethe og Einar Aanonsen

Høyden på 6 etasjer, spesielt på blokkene mot kanalen er altfor høy. Disse blokkene vil stenge for utsikt og sol for bebyggelsen langs Nedre Lundsvei. Synes at når man har vedtatt en reguleringsplan med max. høyder er det ikke riktig å fravike denne etter et par år. Når Agder Energi etter at byggingen var begynt, fikk lov til en ekstra etasje ble det opplyst at dette ikke skulle få konsekvenser for den senere bebyggelse på Kjøita.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Forslagstiler har jobbet mye med planutformingen. Vedlagte snittegninger viser at at det blir flere større og åpne rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Hele planområde er hevet ca 0,5 meter i forhold til tidligere vedtatt plan pga forholdet til fremtidig havstigning.

Planen viser at planlagt bebyggelse B1, B2 og B3 har varierte høyder fra 4 - 6.etasjer. I tillegg er det etablert flere siktlinjer mellom og gjennom planlagt bebyggelse. Det er åpne mellomrom i mellom sjette etasjer.

B4 varierer mellom 3 og 4 etasjer og det gir mye bedre sol og romlig opplevelse av eksisterende kvartalslekeplassen.

Norsk Maritimt Museum

Det later ikke til at planen medfører nye inngrep i sjø/elv. Imidlertid vil museet gjøre oppmerksom på at vrak, deler av vrak og annet som har vært om bord eldre enn 100 år ikke kan fries gjennom plan. Det kan forekomme fartøyer og vrak nede i sandmassene som er lagt opp av elva. Påtreffes slike under grunnarbeidene må arbeidene straks stanses, og Norsk Maritimt Museet og Fylkeskommunen underrettes uten opphold. Tiltakshaver står ansvarlig for å meddele dette til underkontraktører, og påse at meldeplikten overholdes.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Forslagstiller tar innspill til etterretning.

Fiskeridirektoratet, Region Sør

Ettersom planområdet ikke grenser til sjø og fiskerinæringen ikke har spesielle interesser i området er det ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

Miljøvernavdelingen mener dette er et bedre planforslag enn gjeldende plan i forhold til bo- og miljøkvalitet. Utearealene og gangforbindelser er viet større oppmerksomhet og det er lagt vekt på at planområdet skal henge sammen med den eksisterende strukturen på Kjøita. Det er forståelse for at kommuneplanens bestemmelse om minimum 80m² uteareal pr boenhet i noen grad må fravikes ut i fra hvor man befinner seg i kommunen og hvilken bebyggelse som etableres. En lavere kvadratmeter en 80 kan derfor aksepteres så fremt arealene som av settes er av god kvalitet. Miljøvern avdelingen gir faglig råd om at minimumsareal etablert på bakken pr. boenhet angis i bestemmelsene. Det bemerkes at takterrasser og Sedum-tak aksepteres ikke benyttet til lekeplass.

Miljøvernavdelingen har følgende kommentarer til plankart og bestemmelser:

- Tegnforklaringen og bestemmelser henviser til U3, kan ikke finne benevnelsen på plankartet
- Det vises både til godkjent situasjonsplan og utomhusplan i bestemmelsene. Kommunen bør ha en bevisst holdning til hvilket begrep brukes. Bestemmelsen bør kvalitetssikres slik at man unngår misforståelser, jf. Bestemmelse 2.7.1 og 5.1.1.
- Fargekodene på gang- og sykkelveier må stemme med standarden som er angitt for SOSI norsk standard. Det samme gjelder omriss planlagt P- kjeller.
- På plankartet som gjelder for over 2. etg er ikke kombinert formål over G2 og T1 angitt i tegneforklaringen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Forslagstiller har rettet opp plankartet og bestemmelser i samsvar med merknader. I planen tas det på alvor kvalitet på uteoppholdarealer og lekeplassen.

Gunnar Ringøyen pva Sameiet Promenadebygget Kjøita

Planene ser klart bedre ut enn den opprinnelige reguleringsplan. Hva angår høyden på byggene, tør vi peke på at byggene i sørvestre del av kvartalet, er prosjektert med 6 etasjer. Dette er 3 etasjer mer enn nabobyggene.

Dette er etter vår mening altfor høyt og vil bryte med høyden på resten av byggmassen på Kjøita, som er 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje.

Vi har også tidligere i brev til arkitektfirmaet anmodet om at byggene ikke blir høyere enn eksisterende reguleringsplan.

Hva angår soldigrammer som var vedlagt, synes det påfallende at det ikke er et diagram for 21.desember. Men realitetene er klare, høye bygg gir mye skygge, særlig om vinteren.

Vi har merket oss at inn/ut-kjørsel til garasjeanlegg fra Kjøita er forbeholdt de parkeringsplassene som er tilknyttet FK1.

Med andre ord, alle andre må benytte avkjørsel ved kanalen. Det ser vi på som en fornuftig ordning. Det tør imidlertid være kjent at Promenadebygget har rett til et antall parkeringsplasser i parkeringskjeller. Vi regner med som en selvfølge at adkomst for fotgjengere til parkeringskjeller for bileierne, vil bli fra Kjøita. Men hva med inn/ut-kjørsel?

Vi har også notert at gang og sykkelsti vil bli oppgradert langs kanalen. Dette er positivt. I den forbindelse vil vi ikke unnlate å nevne at det er et stort problem at det ikke er gang og sykkelsti langs bro ut av området Kjøita. Det er broa ved LOS bygget, eneste utkjørsel fra området. Her oppstår det nesten daglig farlige situasjoner mellom bil og gående/syklende. Når det nå kommer 120 nye boenheter, samt 32 boenheter fra område B6, vil dette problem bare bli enda større. Dette problemet må prioriteres og tas tak i.

Problemet kan sikkert bli noe redusert når den nye Christian Qvart broa kommer. Kan denne derfor komme noe tidligere enn lovet?

Vi har videre notert oss at gjesteparkeringsplasser på gateplan vil bli offentlige.

Med andre ord, enhver som besøker Kjøita kan benytte disse.

Ut fra illustrasjonskart ser det ut til å bli 18 parkeringsplasser på gateplan. Hvis disse er tenkt som gjesteparkering for de 120 leilighetene, er det veldig få.

Kan det tenkes at det er mulig og fornuftig og legge parkeringsplassene med front mot fortau, i stedet for langsetter fortau? Det vil øke antall plasser betydelig.

Beboerne i området er ofte sterkt plaget av måker som nå holder til på Monter området, tidligere på taket til Monter.

Dersom den nye bebyggelsen får sedumtak, frykter vi at denne type tak vil bli en yndet hekkeplass og dermed tiltrekke seg enda flere måker. Vi anmoder derfor om at takene blir utformet på en slik måte at nåværende plager av måker ikke blir forsterket.

Til slutt tillater vi oss å fremsette følgende forslag: vil et møte mellom utbygger/arkitekt og beboere på Kjøita være av interesse og muligens et konstruktivt bidrag til bedre å forstå hverandre?

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

2. oktober 2012 ble det organisert et informasjonsmøte for naboskap og beboere. Plan- og bygningsetaten og forslagstiller har informert deltakere i møtet om planprosessen, historikken, viktigste detaljer og vurderinger/ redegjørelser i planforslaget og planområde. Det var et flott, respektfullt og konstruktivt møte. Noen av nåværende beboere/ naboer var fortsatt skeptiske og likte ikke forslaget om 6 etasjer på deler av planlagt bebyggelse (B1, B2 og B3 i detaljplanen). Situasjon angående planlagt parkeringsløsninger ble også diskutert.

Det ble poengtert om valgte løsninger for beboere og forretnings og kontordelen. Bestemmelsene om tillatt parkering må respekteres og følges opp. Det er utarbeidet sol og skyggeanalyser som viser konsekvenser i forskjellige tidsperioder. Flertallet av beboere/ naboer var positive og fornøyde med presentasjonen og planlagt utforming av området.

Samtidig ble forslagstiller oppfordret til å jobbe videre med detaljeringer i forhold til arkitektonisk utforming og fargebruk på ny bebyggelse. Spesielt ble det nevnt utforming av forretning og kontorbygg.

Forslagsstiller aksepterte utfordringer og innspill med felles forståelse at dette vil bli viktig i forhold til etablerte omgivelser, arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

Planstatus i området

Gjeldende reguleringsplan for Elvebredden øst - felt B2 og F/K/B3 er godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2009.



Illustrasjon – gjeldende reguleringsplan

Nytt planforslag - sluttbehandling

Forslagstiller har bearbeidet tidligere detaljplankart og bestemmelser. Dette ble gjort i samsvar med merknader som har kommet under offentlig ettersyn. Det er også laget nye illustrasjoner med bakgrunn i vedtaks pkt. 2 i møte i Byutviklingsstyret, 22.03.12, sak.nr 51/12.

*”2. I forbindelse med høringsrunden ber man spesielt om synspunkter knyttet til høyder og arkitektonisk utforming.
(Enst)”*

Nytt planforslag og illustrasjoner presenterer en ny vurdering av planlagt bebyggelse, høyder og forhold til naboer og omgivelser.

Planforslaget viser at planlagt bebyggelse B1, B2 og B3 har varierte høyder fra 4 - 6.etasjer. Boligbebyggelsen er trukket flere meter tilbake fra veien på sørsiden og 9m fra kanalen i

forhold til gjeldende regulering. I prosjektet er boligbyggene gitt varierende gesimshøyder slik at byggene fremstår med en stadig brutt og variert silhuett. Planlagt bebyggelse B4 er varierer mellom 3 og 4 etasjer og det gir mye bedre sol og romlig opplevelse av eksisterende kvartalslekeplassen.



Illustrasjon – detaljplankart datert 27.09.12, plansituasjon over 2. etasje

Forhold til kommuneplan 2011 – 2022

Planforslaget er i tråd med kommunens retningslinjer når det gjelder å skape gode offentlige uterom og bygninger med god arkitektonisk form.

- Byen som drivkraft

Elvebredden øst vil fremstå som ferdig utviklet når dette feltet er på plass og kan tilby nye attraktive næringsarealer med kort avstand til sentrum, universitet og resten av landsdelen via E18.

- Byen det er godt å leve i

Det legges til rette for gode, velproporsjonerte og solrike møteplasser for beboerne og andre brukere. Det legges stor vekt på god tilgjengelighet og brukbarhet. Ulike størrelser på leiligheter gir boligtilbud til flere grupper.

- Bærekraftig utvikling

Høy, men forsvarlig utnyttelsesgrad av sentrumsnære områder må sees i sammenheng med bærekraftig bystruktur og transportsystem. Sammensetningen av boliger og arbeidsplasser gir liv til området utover arbeidstid og attraktive møteplasser skapes.

- Klimabyen

I planen legges til rette for utforming av grønne tak – Sedum tak, stor grønt uteoppholdsareal og god håndtering av overvann.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planlagte høyder og forhold til omgivelser



Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse og høyder – antall etasjer

Illustrasjonen over viser at det ikke blir en monoton - ensartet høyde på bebyggelsen, men at det blir varierte høydeforskjeller som vil virke positivt både for ny bebyggelse og naboer.

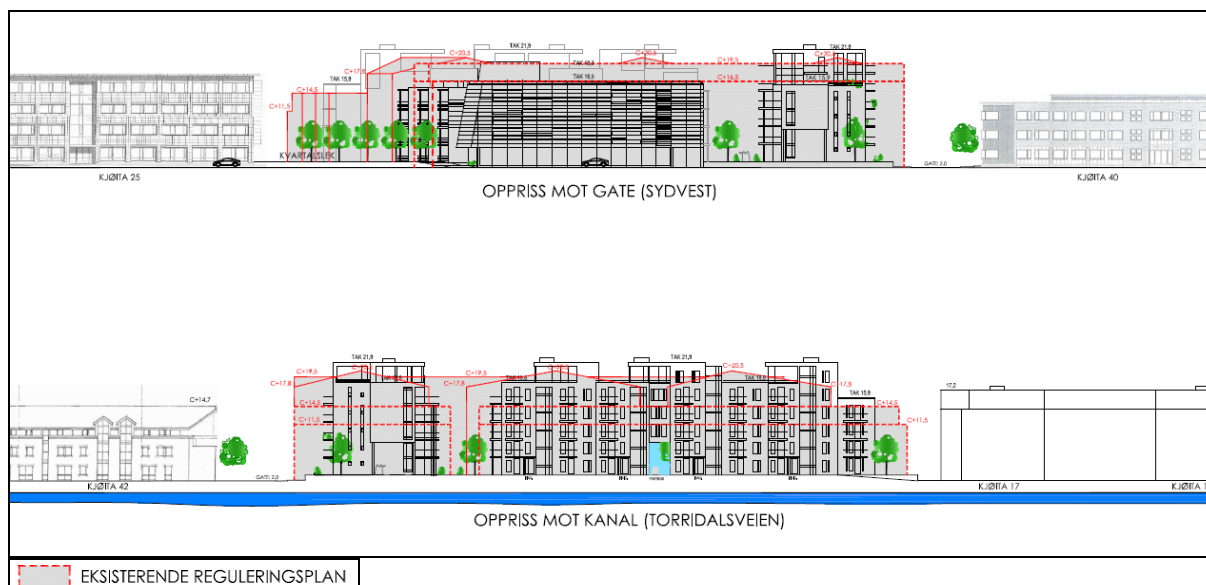


Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse i gatebilde



Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse sett fra Otra og Torridalsveien

Vurdering av volumer og forskjeller i forhold til vedtatt plan



Nye fasadetegninger viser planlagt bebyggelse og volumer sammenlignet med situasjonen i vedtatt plan. Generelt viser nytt planforslag at det vil bli det flere større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse og mot kanalen. Illustrasjonen over viser virkninger av tilbaketrekkningen av bebyggelsen. Hele planområde er hevet ca 0,5 meter pga forholdet til fremtidig havstigning. Alt sammen gjør at det blir mye bedre forhold og positiv romlig opplevelse, både inne og rundt ny byggeområde. Dette gjelder forhold mot eksisterende boligbebyggelse, kontor- forretnings virksomhet, gate/ veier og grønstruktur langs etablert kvartalslek område.

Sol- og skygge

Det er vedlagt sol og skygge analyser som viser at det ikke vil oppstå negative konsekvenser for naboer samt at det blir gode sol og lys forhold inne på uteoppholdsarealer. Sandlekeplass er gunstig plassert i forhold til sol og lys forhold, og avstand mellom byggene.

Medvirkning etter offentlig ettersyn - møte med beboere 02.10.2012

Det var et flott, respektfullt, veldig informativt og konstruktivt møte. Noen av nåværende beboere/ naboer viste fortsatt skepsis og likte ikke forslaget om 6 etasjer på deler av planlagt bebyggelse (B1, B2 og B3 i detaljplanen). Flertallet av beboere/ naboer var positive og fornøyde med presentasjonen og planlagt utforming av området.

Samtidig ble forslagstiller oppfordret til å jobbe videre med detaljeringer i forhold til arkitektonisk utforming og fargebruk på ny bebyggelse. Spesielt ble det nevnt utforming av forretning og kontorbygg.

Forslagstiller aksepterte utfordringer og innspill med felles forståelse at dette vil bli viktig i forhold til etablerte omgivelser, arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

Beboere ønsker at planlagt bybroprosjekt realiseres så fort som mulig. De poengterte også at det blir viktig med revurderinger av standard/ kvalitet langs etablert/ eksisterende infrastruktur. Dette gjelder eksisterende bro over kanalen og nedkjøringsrampe til Agder Energi. Når det gjelder eksisterende bro bør det vurderes om å utvide broen med en gangfelt del. På denne måten kan det være en betydelig bedre situasjon for gående og syklende. Dette kan gjøres i samarbeid mellom etablerte bedrifter/ utbyggere og kommunen/ ingeniørvesenet.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetaten viser til omfattende dokumentasjon med nytt plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, forslag til utomhusplan, illustrasjoner og analyser.

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at detaljplanen kan vedtas.

Punkt 195/12: Strømsheia. Vedtak av forslag til planprogram.

Bilag

Saksprotokoll

5. Avsnitt av kommuneplanen Strømsheia
4. Situasjonsskart Strømsheia
3. Referat oppstartsmøte Strømsheia
2. Oppsummering og sammendrag av merknader
1. Planprogram for Strømsheia



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201205397-12
Arkivkode O: GNBK:
Saksbehandler: Isabel Lenzion

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
25.10.2012
21.11.2012

Strømsheia. Vedtak av forslag til planprogram.

Sammendrag:

Strømsheia er på omtrent 211 daa. 105 daa er vist med kombinert formål for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (2011-2022). Resten av arealet er vist som førsteprioritet grøntområde.

Hensikten med planen er å etablere attraktive boliger (ca. 150-200 boenheter) i kombinasjon med kontorbaserte kompetansebedrifter (ca. 4000 arbeidsplasser).

Mål for utvikling av Strømsheia er følgende:

- Utvikle kvalitetsareal for kontorbygg og boliger
- Realisere et attraktivt og bærekraftig konsept med bolig og arbeidsplasser tett på
- Bygge opp om og styrke grunnlaget for Rona som bydelsenter
- Ivaretar kommunens og regionen mål om reduserte klimautslipp
- Bevare Strømsheia sin landskapsprofil mot Topdalsfjorden og Ronsbukta
- Gjøre strandsonen tilgjengelig for allmennheten med etablering av en kyststi

Bystyret vedtok den 21.3.2012 en prinsippsak for hele kommunen knyttet til områderegulering og valg av planform. Bakgrunnen for denne saken var å rydde i forhold til planform og å tilpasse omfang av områderegulering til kommunens kapasitet. Bystyret vedtok å endre planform for Strømsheia fra områderegulering til detaljregulering. Vurderingen knyttet til Strømsheia var som følger:

«Kommuneplanen stiller krav om områderegulering. Planen skal legge til rette for utvikling av boliger og næring. Det er flere eiere, hvilket tilsier behov for felles plan for alle eiendommene. Forholdet til hytter ved sjøen må avklares. Hvordan området forholder seg til/er koblet mot Rona senter og hovedvei må analyseres. Løsningene kan håndteres i en detaljplan og varigheten håndteres som bykvartalene ved å søke om forlengelse av planvedtaket.»

På bakgrunn av dette fremmer Strømsheia Næringsutvikling AS et planprogram som innebærer utfyllende analyser av planen virkning og trekker opp rammer for planprosessen. Analysene vil ta utgangspunkt i en videreføring av arbeidet med alternative skisser til plankonsept for detaljregulering av Strømsheia. Konklusjonene på analysene vil danne grunnlaget for utforming av en detaljreguleringsplan med plankart og bestemmelser.

Planprogrammet lå ute på høring i perioden 29.6.2012-7.9.2012.

Plan- og bygningsetaten mener at planprogrammet inneholder alle viktige punkter (som ble drøftet i oppstartsmøte den 22.5.2012) for å kunne gjennomføre en konsekvensutredning sammen med en detaljregulering.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar forslag til planprogram for Strømsheia sist datert 2.10.12.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

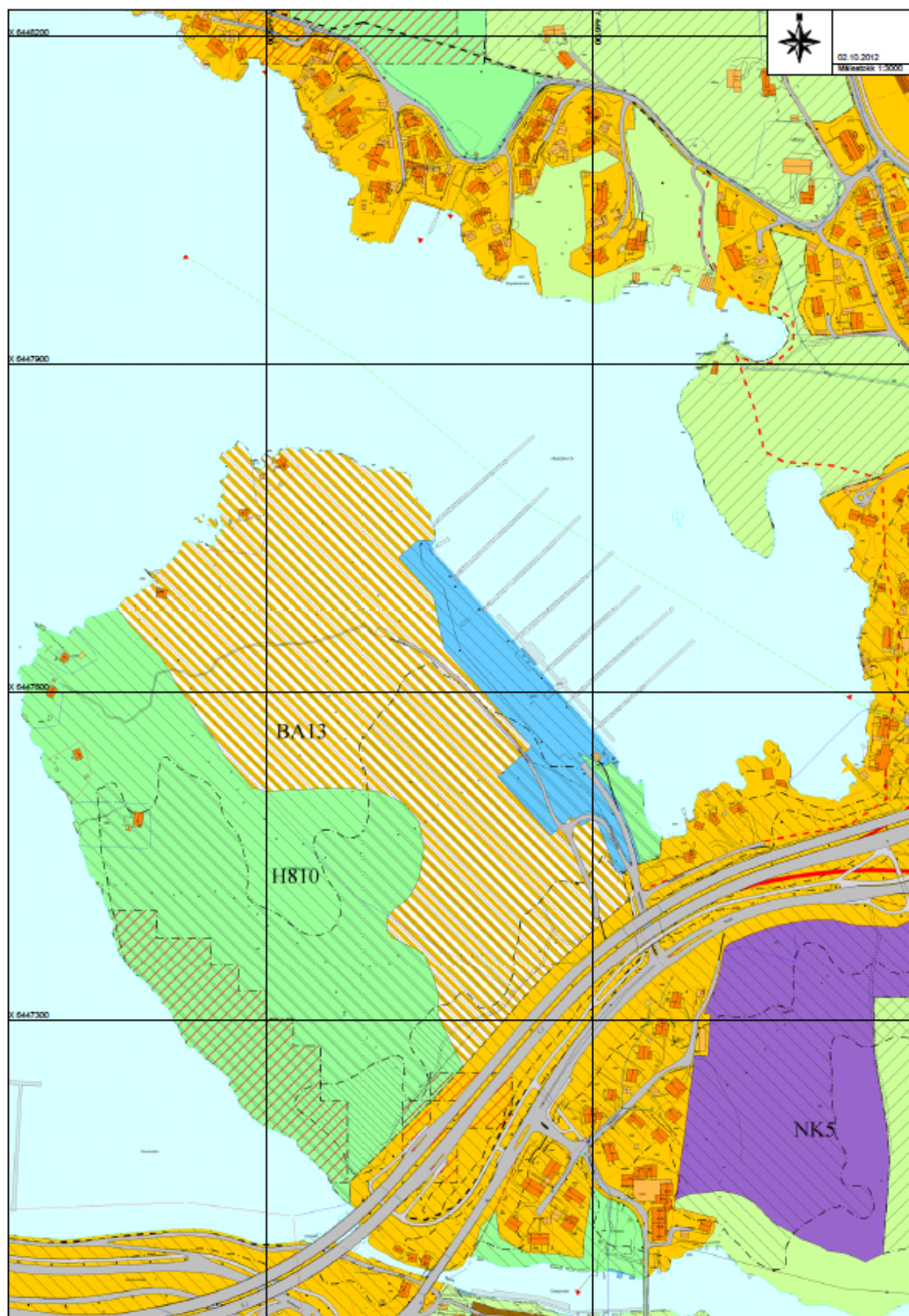
1. Forslag til planprogram – Strømsheia, sist datert 2.10.2012
2. Notat – oppsummering og sammendrag av merknader til planprogram, datert 4.10.2012
3. Referat fra oppstartsmøte, 22.5.2012
4. Situasjonsskart Strømsheia (Målestokk – 1:3500)
5. Avsnitt av kommuneplanen (2011-2022) (Målestokk – 1:3000)

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til planprogrammet – Strømsheia er utarbeidet av Rambøll, og fremmes på vegne av Strømsheia Næringsutvikling AS.

Strømsheia er på omtrent 211 daa. 105 daa er vist med kombinert formål for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (BA13) (2011-2022). Resten av arealet er vist som førsteprioritet grøntområde (H810).

Hensikten med planen er å etablere attraktive boliger (ca. 150-200 boenheter) i kombinasjon med kontorbaserte kompetansebedrifter (ca. 4000 arbeidsplasser).

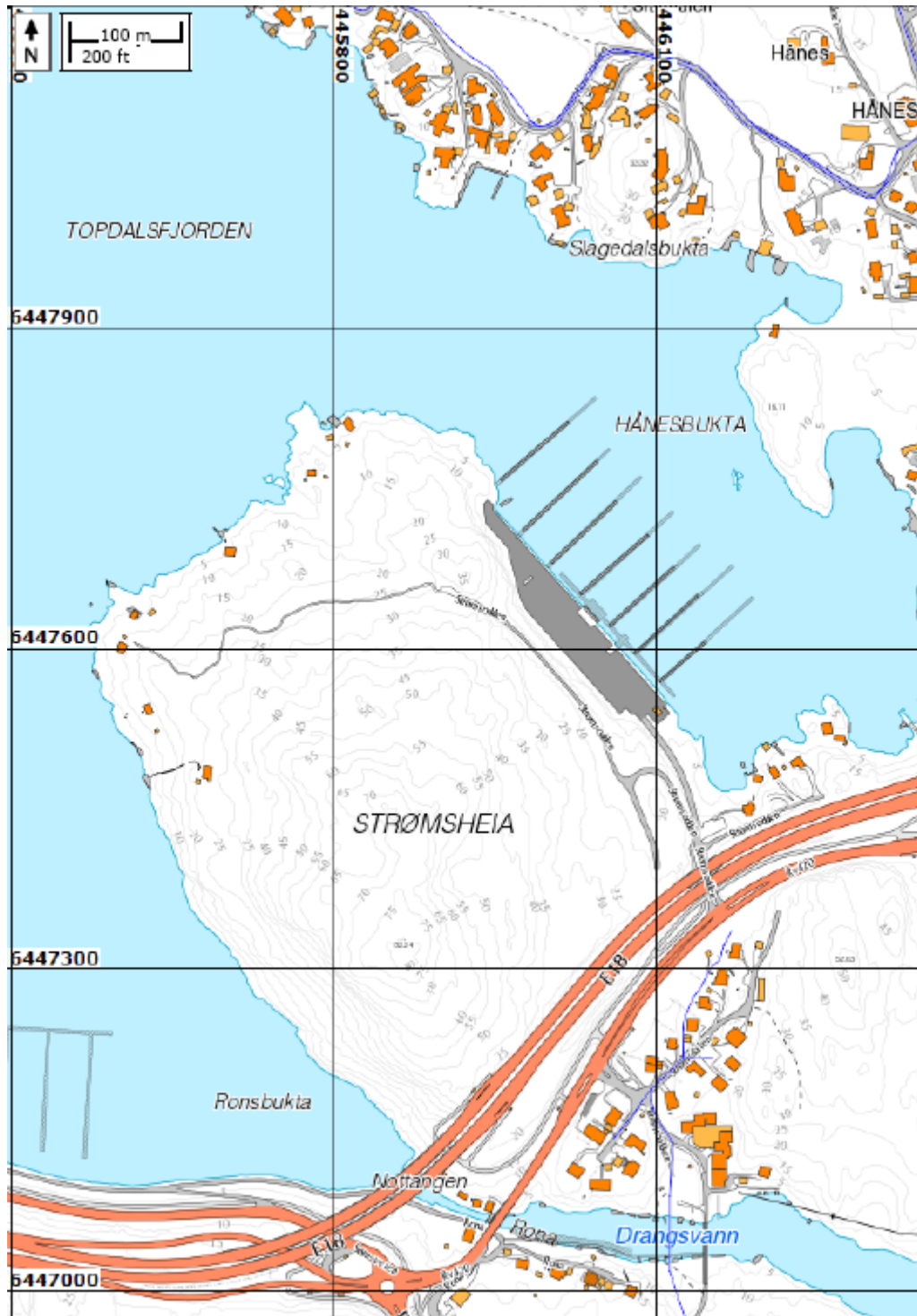


Avsnitt av kommuneplanen (2011-2022) – Strømsheia (BA13) (Målestokk – 1:3000)

Dagens situasjon

Strømsheia er i dag lite bebygget, og er fjellrik og skogkledd. Deler av arealet er vist som førsteprioritet grøntområde, resten er angitt som område for fremtidig bebyggelse i kommuneplanen.

Hånesbukta småbåthavn ligger inne i planområdet (500 båtplasser) samt 7 hytteeiendommer.



Situasjonskart Strømsheia (Målestokk – 1:5000)

For alle utredningsteamene vises det til forslag til planprogram for Strømsheia.



3D modell Strømsheia (utarbeidet av Rambøll)

PLANPROSESSEN

Kommuneplan

Strømsheia er på omtrent 211 daa. 105 daa er vist med kombinert formål for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel (2011-2022). Resten av arealet er vist som førsteprioritet grøntområde.

Reguleringsplan

For Strømsheia eksisterer det ikke noen reguleringsplaner fra før men planen berører/innbærer følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Hånesbukta – småbåthavn (Formål: Småbåthavn)
- Annet planarbeid i området: E18 Håneskrysset – utvidelse av krysset med en vestvendt rampe

Tidligere saksgang

Bystyret vedtok den 21.3.2012 en prinsippsak for hele kommunen knyttet til områderegulering og valg av planform. Bakgrunnen for denne saken var å rydde i forhold til planform og å tilpasse omfang av områderegulering til kommunens kapasitet. Bystyret vedtok å endre planform for Strømsheia fra områderegulering til detaljregulering. Vurderingen knyttet til Strømsheia var som følger::

«Kommuneplanen stiller krav om områderegulering. Planen skal legge til rette for utvikling av boliger og næring. Det er flere eiere, hvilket tilsier behov for felles plan for alle eiendommene. Forholdet til hytter ved sjøen må avklares. Hvordan området forholder seg til/er koblet mot Rona senter og hovedvei må analyseres. Løsningene kan håndteres i en detaljplan og varigheten håndteres som bykvartalene ved å søke om forlengelse av planvedtaket.»

Medvirkning og melding om oppstart

Før forslag til planprogram for Strømsheia ble sendt på høring hadde vi et oppstartsmøte med alle relevante etatene: Ingeniørvesenet, Parkvesenet og Plan- og bygningsetaten.

Det ble nøye drøftet hvilke vurderinger og analyser forslaget til planprogram skal innebære (se eget referat fra oppstartsmøte).

Planprogrammet lå ute på høring i perioden 29.6.2012-7.9.2012. Det kom inn 17 merknader. For oppsummering og kommentarer til merknadene henvises til notat fra Rambøll.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Strømsheia er et prioritert utbyggingsområde i vedtatt Regional plan for Kristiansandsregionen (2011-2050) som er en del av Areal og transportplanprosjektet. Strømsheia ligger i gåavstand fra Bussmetroens grunnlinje fra Trekanten i Vågsbygd til Rona. Lokalisering av kontorarbeidsplasser kan bidra til å redusere transportarbeidet og utslipp av klimagasser.

Gjennom en godt gjennomarbeidet detaljreguleringsplan samt konsekvensutredning (baserende på forslag til planprogram) er det mulig å prosjektere/etablere attraktive boliger i kombinasjon med næring uten at disse formålene kommer i konflikt med hverandre.

Dette forhold kan bidra til å styrke prosjektets profil gjennom muligheten til å bo og arbeide i et felles nærmiljø.

Deler av planområdet er vist som prioritet grøntområde, resten er angitt som område for fremtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Friluftsinnteresser er hovedsakelig knyttet til sjøen på nord- og vestsiden. Ved regulering vil det sikres muligheter for å gi allmennheten bedre tilgang til sjøen enn i dag. Kyststiforbindelser skal også sikres.

I naturbasen er det ingen registreringer i planområdet. Skråningen ut mot Ronsbukta har noe rikere vegetasjon. Det finnes artslister for karplanter fra området. Det er registrert en rødlistet sopp, sleip kastanjemusserong i 1987 (T. Torjesen) og en rødlistet sommerfugl, Triaxomera parasitella fra 1977, jf. Artsdatabanken. Området har ikke vært kartlagt i forbindelse med biologisk mangfoldregistreringene i Kristiansand. Kartlegging av naturmiljøet gjennomføres som en del av KU. I forbindelse med dette er det behov for en vurdering av artsforekomster iht. Naturmangfoldloven (prinsipper i §§ 8 til 12).

Planområdet berører marginale skog- og utmarksområder.

Den grønne heia sammen med den vestlige delen som danner innløpet til Rona beholdes. De største negative konsekvensene er endring av landskapsbildet mot nord/nordøst som er synlig fra Hånes, Topdalsfjorden og E18. Det forutsettes at utbygging utføres på en mest mulig skånsom måte. Det anbefales å utarbeide en landskapsanalyse, hvor det blir vurdert om tilpasning til landskap og omkringliggende grønnstruktur (tilrettelegging for rekreasjon og friluftsliv inkluderes). Det skal beskrives avbøtende tiltak og anbefales løsninger for avslutning av skråninger, avslutning mot terreng for å redusere evt negative konsekvenser. Anbefalingene skal bli benyttet som grunnlag for utforming av reguleringsplanen.

Det er påvist sulfidholdige masser innenfor deler av Kristiansand. Ved anleggsarbeid vil boring og sprenging gi borestøv og oppknust fjell. Dersom bergartene inneholder sulfid, kan disse ved kontakt med vann og luft omdannes til svovelsyre. Svovelsyren vil gi redusert pH i vann. Fare for forurensing er avhengig av hvordan utplanering av området foregår og hvordan overvann med mer håndteres. Det er av avgjørende betydning for vannkvalitet i nedbørsfeltene at det stilles krav til tiltak både i anleggsperioden og etter utbygging slik at en unngår forurensning av grunnvann og overflatevann.

Ift. sprengningsmasser skal det i KU stilles krav til avskjerming av avbøtende tiltak ift. støv, støv, rystelser (iht. T-1521 – retningslinje for behandling av støv i arealplanlegging).

KU skal belyse løsninger for intern og ekstern infrastruktur, særlig tilknytting av den fremtidige interne vegen på Strømsheia til det allerede eksisterende vegsystemet. Det skal

bli gjort vurderinger av nødvendig kapasitet for intern og ekstern infrastruktur samt anlegg knyttet til teknisk infrastruktur inn i området, herunder vann, avløp, tele/kabel, el-forsyning. På toppen av Strømsheia ligger et fornminne som ikke skal bli berørt av utbyggingen. Endelig vurdering ift. kulturminner og evt. behov for registreringer avklares med kulturminnemyndighetene.

Ved regulering til bolig skal barn og unges interesser bli ivaretatt (trafikksikkerhet, sikring av leke og utearealer, trafikksikker skoleveg). Det anbefales å belyse barn og unges interesser i KU med hensyn til skoletilbud, barnehagedekning og trafikksikker skoleveg.

I detaljplan skal det beskrives og kartfestes barnehager med dagens og framtidig situasjon, skoletilbud på barne- og ungdomstrinnet, framtidig skolekapasitet, avstand til skolene og vurder trafikkssikkerhet for barn ned til 5 år.

Dagens elevprognose viser at kommunen må utvide kapasiteten på ungdomstrinnet ca. 2022. Dette er før evt. elever fra Strømheia. De er ikke med i dagens prognose.

Avstanden til nærmeste bebyggelse i Strømsdalen er ca. 150 m og minste avstand til bebyggelsen mot Hånesbukta er under 400 m.

Sju hytteeiendommer vil bli sterkt negativt berørt. Det anbefales å involvere hytteeiere tidlig i planfasen gjennom f.eks. fellesmøtter, infomøter etc.

Den kommunale båthavnen vil bli berørt. Deler av dette arealet er avsatt til parkering/opplag for småbåthavn, og er tiltenkt parkering for opplagshengere og parkering i framtiden. Det anbefales å etablere god dialog med småbåthavnkontoret for å drøfte bl. a. evt. avtale om erstatningsareal, støyproblematikk og brannssikkerhet.

Området har en svært strategisk beliggenhet, tett på Rona senter. Det er viktig at byggeområdet får en høy utnyttelse, men samtidig beholder et godt bomiljø og bokvalitet. Arealet er på 105 dekar. Det ble vist at det er mulig å etablere et signalbygg ved infallsporten til byen. Det skal gjennomføres en vurdering ift. høyder på bebyggelsen i KU.

Deler av området er avsatt som framtidig byggeområde i gjeldende kommuneplan. Det var tenkt til boligformål for å bygge opp om Rona som bydelssenter. Sett i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging, er det mer riktig å etablere kontorarbeidsplasser.

Sydlig del av området er innenfor 500 meter fra metrostopp. Arealet har god kollektivdekning. Virksomheten vil imidlertid trolig også medføre økt trafikk.

Det kan ligge til rette for etablering av atkomst under Strømsdalen bru og tilkobling til E 18 ved Rona og Hånes.

Byggeteknisk forskrift (TEK10) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold skal oppføres med radonforebyggende tiltak, slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonforebyggende tiltak vil bli utført i henhold til krav i byggeteknisk forskrift.

Områder for etablering av næring krever tilstrekkelig tilgang på brannvann. Dette må ivaretas allerede i detaljplanfasen.

Plan- og bygningsetaten mener at planprogrammet inneholder alle viktige punkter (som ble drøftet i oppstartsmøte den 22.5.2012) for å kunne gjennomføre en konsekvensutredning sammen med en detaljregulering og anbefaler at forslag til planprogram vedtas.

Isabel Lenzion
9.10.2012

Punkt 196/12: Vestre Strandgate 49 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

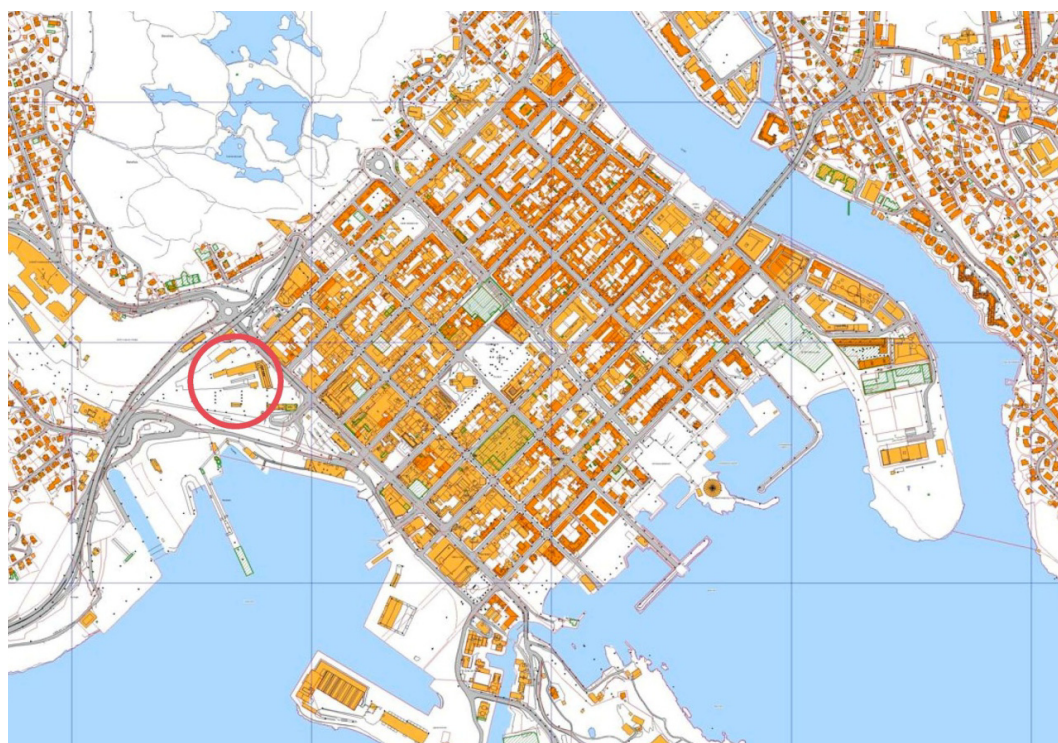
5. Planbeskrivelse sist datert 04.10.12
10. Trafikkanalyse, ViaNova, sist datert 22.06.12
9. Protokoll bystyret sak 23-12
8. Vindanalyse, datert Kjeller vindteknikk 20.04.12
7. Støyrapport datert Multiconsult 13.06.12
6. ROS-analyse datert Civitas 02.07.12
4. Bestemmelser sist datert 04.10.12
3. Plankart underetasje U2, datert 01.10.12
2. Plankart underetasje U1, datert 01.10.12
1. Plankart på bakkenivå og over, datert 01.10.12

Dato: 08.10.12
Saksnr.: 201115290-22
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Vestre Strandgate 49. Plan 1324. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.



Samandrag

Vestre Strandgate 49 er byutviklingsområdet i tidlegare Euroterminalplan frå 2007. Planområdet ligg mellom jernbanen og Vestre Strandgate.

I den nye planen opprettheld ein tidlegare sentrumsformål: kontor, forretning, hotell, bevertning, tenesteyting og bustad, med tilhøyrande samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er 40.000 kvm bruksareal over terreng og 20.000 kvm under terreng på eit 11 da stort areal.

Planforslaget foreslår utradisjonell bygningsutforming med store skrå flater og skeive vinklar, som dannar ulike byrom på bakkenivå. Bygningshøgder (gesims) går frå cote 16 til kote 76.

Tårnet på domkyrkja er 67,76 meter. Maksimal høgde i forrige plan var kote 42,5. Den planen hadde ingen byrom på bakkenivå. Maksimal høgde på hotelltårn (fotavtrykk 650kvm) i gjeldande plan er kote 96.

Kjøpesenter, offentlig parkering ,atkomst frå ny havnegate med tilhøyrande tungt rekkefølgekrav om ferdig bygd veg, er ikkje med i ny plan. Nå er atkomsten frå Vestre Strandgate. Trafikken i avkjøringa skal ikkje bli større enn ved dagens bruk. Rekkefølgebestemmelsene nå er ikkje til hinder for at bygging kan starte relativt raskt etter at planen er godkjent.

Sentrale problemstillingar:

- Er den utradisjonelle bygningsutforminga robust nok til å bli gjennomført fullt ut? Området må byggast ut i etappar. Økonomi kan føre til at andre utbyggarar kjem inn og ber om omregulering til meir tradisjonell utforming med argument om at bygging i samsvar med planen blir for dyrt.
- Kan bustader tillatast på tomt med støyande verksemd på alle kantar og luftkvalitet med periodevis for mykje NO2?

Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering er at planen er klar for førstegongsbehandling. Før høyring bør planmaterialet reviderast og supplerast slik som framgår av forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Vestre Strandgate 49 sist datert 01.10.12, med bestemmelser sist datert 04.10.12, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Frisiktsoner tegnes inn ved avkjøring fra Vestre Strandgate.
 - b. Gangveg T4 utvides til 3 meter.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må reguleringsbestemmelsene tilføyes:
 - a. § 2.2.7: Trafikk til og fra området skal styres med parkeringstilbud og tilgjengelighet til parkering slik at trafikken ikke blir større enn dagens trafikk.
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det vurderes endring av bygg E for å få mer sol på ettermiddag på torg T3.
5. Før planen fremmes for godkjenning skal det utarbeides luftkvalitetsanalyse etter Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Det anbefales også å gjennomføre modellkjøring både for luftkvalitet og vind for å finne de beste løsningene for uteoppholdsarealet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart bakkenivå, sist datert 01.10.12

2. Plankart underetasje U1, sist datert 01.10.12
3. Plankart underetasje U2, sist datert 01.10.12
4. Bestemmelser, sist datert 04.10.12
5. Planbeskrivelse, sist datert 04.10.12
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Støyrappport datert Multiconsult 13.06.12
8. Vindanalyse datert Kjeller vindteknikk 20.04.12
9. Saksprotokoll frå bystyret 22.02.12, sak 23/12
10. Trafikkanalyse sist datert Vianova 22.06.12

Utrykte vedlegg

1. Saksprotokoll bystyret godkjenning plan 1096, 22.02.10, sak 22/10
2. Plan for miljøtiltak innenfor transportsektoren i Kristiansand sentrum, 06.09.11
3. Gjeldande reguleringsplan, plan 844
4. Gjeldande reguleringbestemmelser, plan 844

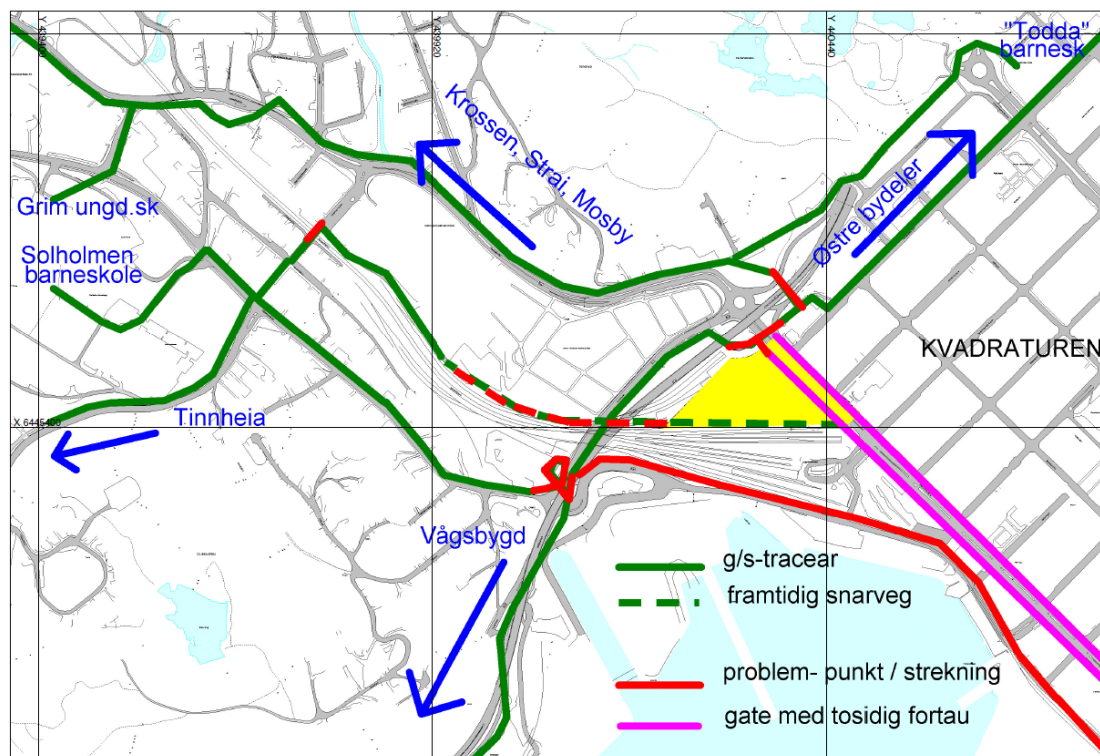
Vedleggene er lagt ut på politikerportalen

BAKGRUNN FOR SAKA

Planforslaget fremmes av Civitas AS/ L2 arkitekter/ Opsal & Gabrielsen arkitekter AS / Samark AS for eier av området, Quadrum AS (som eies av Schage Eiendom AS og ROM Eiendom). Formålet med planen er å legge til rette for byutvikling i området mellom jernbanen og Kvadraturen.

Dagens situasjon – Sjå også planbeskrivelsen.

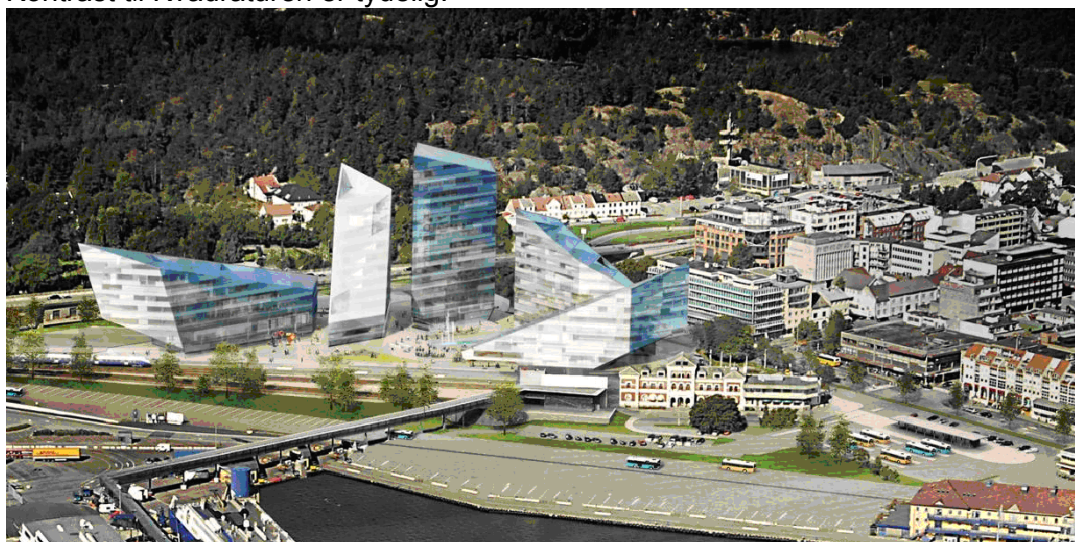
Tomta er ei øy i eit trafikknutepunkt. Kartet viser dagens situasjon med manglar i tracénettet for mjuke trafikantar. Gult felt er planområdet.



Planinnhald

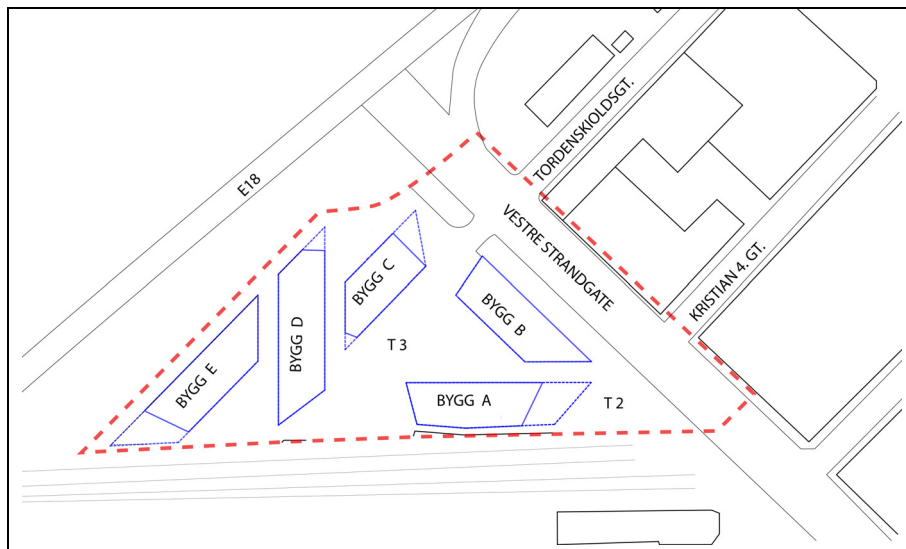
Formål er kontor, forretning, hotell, bevertning, tenesteyting og bustad med tilhøyrande samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det er 40.000 kvm bruksareal over terreng og 20.000 kvm under terreng på eit 11 stort areal. Det blir foreslått at det skal kunna byggast inntil 100 bustader, det vil sei 10 bustader pr. da.

Planforslaget foreslår bygningsform med store skrå flater og skeive vinklar både i rom og plan. Dei er utforma med omsyn til siktlinjer, sol, støy, vind og byrom på bakkenivå. Kontrast til Kvadraturen er tydelig.

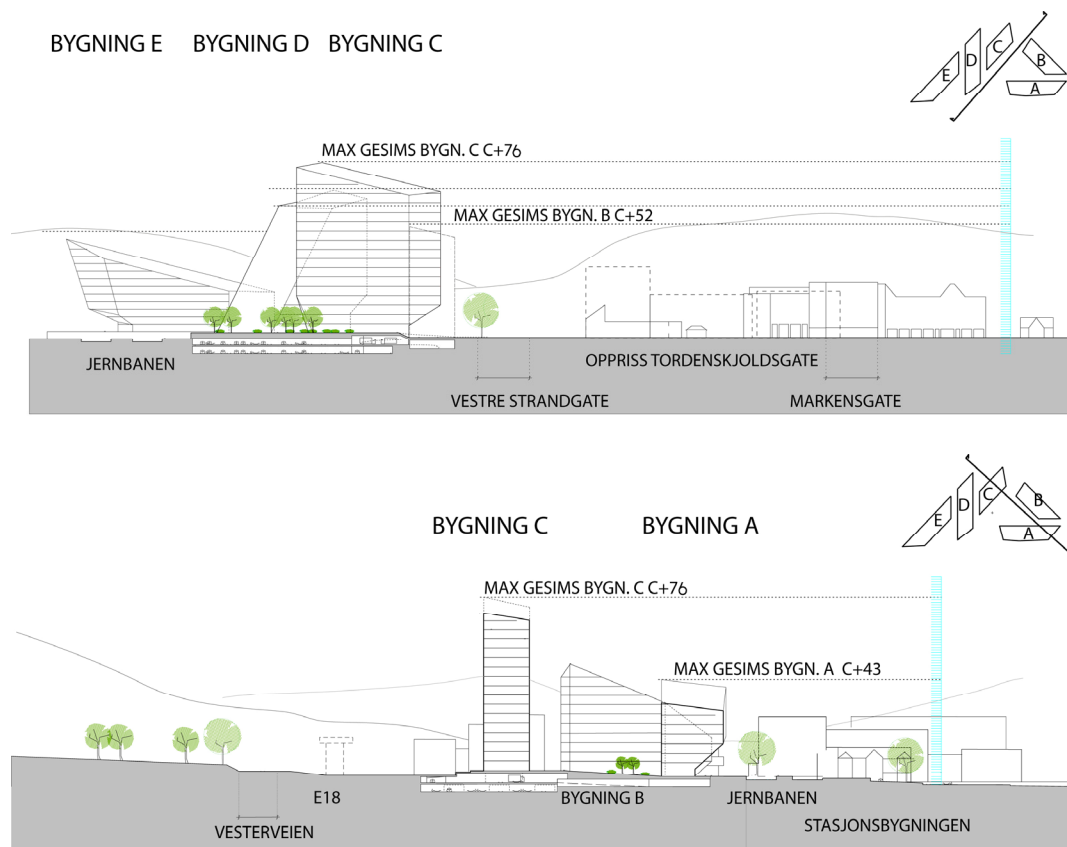


Byrom T2 ved inngangen til området frå sør blir ein offentlig plass. Byrom T3 inne mellom bygga blir foreslått privat/felles. Det er diskutert fram eit vilkår for dette med regulant. T3 med tilhøyrande inngangar skal vere tilgjengeleg 24 timar i døgnet året rundt. Dette skal innarbeidast i utbyggingsavtale som skal tinglysast på utbyggingseigedomen.

Sikt frå gatene i Kvadraturen er ivareteken, med eit lite unntak for bygg D som har sitt lågaste parti litt inn i siktsona frå Tordenskjolds gate.



Foreslåtte bygningshøgder går frå cote 16 til kote 76. Maksimal høgde i forrige plan var kote 42,5. Den planen hadde ikkje byrom på bakkenivå.



Støy, dårleg luftkvalitet, vind

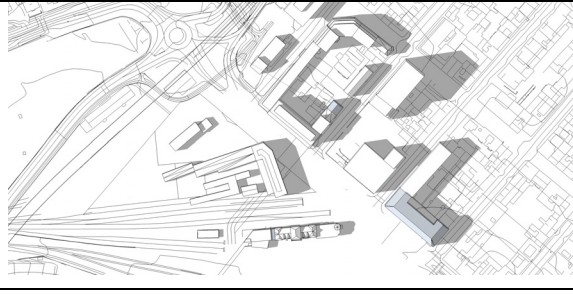
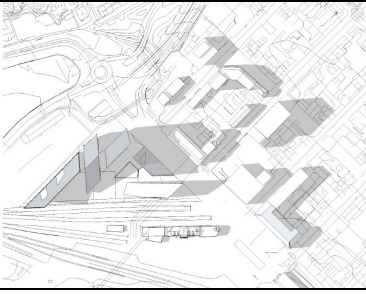
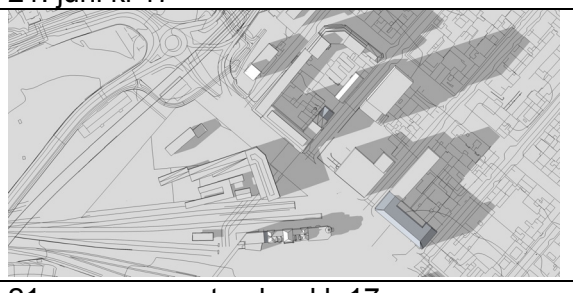
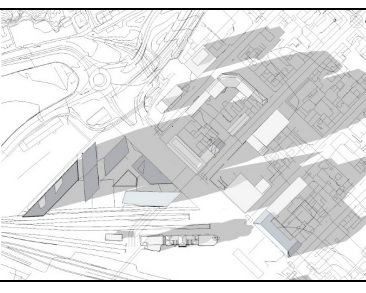
Tomta har støyande verksemd på alle kantar og luft med periodevis for mykje NO2. Området er eksponert for vind.

Tilkomst

Tilkomsten er frå Vestre Strandgate. Trafikken i avkjøringa skal ikkje bli større enn den er i dag. Planane om offentlig parkering i dette området må skrinleggast.

Sol/skygge

Ut frå innsendte sol/skyggeillustrasjonar ser det ut til at ny bebyggelse i liten grad vil skyggelegge deler av Kvadraturen meir enn dagens bebyggelse. Det mest kritiske er kveldssola vinter, vår og haust.

Eksisterande situasjon	Med ny bebyggelse
	
21. juni kl 17	
	
21.mars og september kl. 17	

Stadnamn.

Nye vegnamn trengst ikkje, dersom ikkje gang/sykkelvegar og skal ha namn. Men to viktige byrom, T2 og T3 bør få det. Forfattaren Jens Bjørneboe vaks opp i dette området i eit standsmessig hus med kastanjeallé. Kanskje kastanjetreet i Vestre Strandgate er ein rest av denne alléen?

Vil ikkje Jens Bjørneboes plass passe fint på ein av desse plassane?

PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

Se vedlagt planbeskrivelse

Gjeldande plan, plan 844, er første generasjon Euroterminal, datert 2002.

Føreliggande plan, plan 1324, er siste generasjon plan for dette området etter at reguleringsplan for Euroterminalen av 2007, plan 1096, vart skrinlagt av bystyret i 2011.

Tidlegare saksgang

Bystyret bestemte 22.02.12 å avslutte førre planprosess med følgjande vedtak:

1. *Sak reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, avsluttes.*
2. *Planområdet for nye planer skal fullt ut dekke planområdet for plan 1096.*
3. *Element fra plan 1096 som skal videreføres i nye reguleringsplaner er sikring av et godt kollektivknutepunkt, vern av jernbanestasjonen, vern av trær og rekkefølgekrav til opparbeiding av deler av Vestre Strandgate.*
(51 stemmer for, 2 imot)

Ved godkjenning av plan for Euroterminalen – del I 22.02.10, vedtok bystyret blant anna at eit av formåla i planen skulle vere bustad.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid vart varsla 01.02.12. Det kom inn 5 merknader. Forslagsstillar oppsummerer og kommenterer merknadene i vedlagte planbeskrivelse.

Fylkeskommunen varsla mulig motsegn til planprosessen inntil kommunen har ein samla plan for arealutnytting i Vestre Havn. Møteverksemd mellom kommunen og dei ulike interessentene i området inkludert fylkeskommunen har avklart at behandlingsprosessen for denne planen kan gå nå.

Medverknad

- 12.12.11: Møte mellom regulant Quadrum, kommunen og Jernbaneverket
- 16.12.11: Oppstartsmøte. Fylkeskommunen og Statens vegvesen deltok.
- 14.05.12: Møte mellom kommunen, regulant Quadrum og Statens vegvesen.
- 04.06.12: Drøfting med Vest-Agder fylkeskommune under fast koordineringsmøte med fylkesordførar / fylkesrådmann.
- 26.09.12: Seminar om plansituasjonen i Vestre havn med eksterne deltakarar frå Fylkeskommunen, Jernbaneverket, Kristiansand havn, Statens vegvesen, Agder kollektivtransport og regulant Quadrum.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget vart diskutert i samarbeidsgruppa 19.09.12. Dei fleste merknadene frå gruppa er avklart og så langt mulig innarbeida i planforslaget. Enkelte ting treng lenger tid og framgår av forslag til vedtak

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er første steg mot ei utbygging av nytt byområde ved innkjøring til byen frå vest. Det foreslår dristig ny form på bebyggelsen og høgder som delvis avvik sterkt frå Kvadraturens høgder. Høgaste høgde som blir foreslått er 8,24 meter høgare enn tårnet på domkyrkja. Planbeskrivelsen viser volumet av den nye bebyggelsen frå ulike standpunkt.

Planens hovedgrep med å kutte ut tidlegare plan om stort kjøpesenter, plassere bygg på bakken, satse på kollektivtrafikk og redusert parkering er positivt. Likeeins er det positivt med bygg som er forma med omtanke for byrom mellom bygningane.

Redusert parkering gjer det mulig med innkjøring frå Vestre Strandgate i aust i staden for frå ny havnegate i vest. Det inneber at stort offentleg parkeringsanlegg ikkje kan realiserast. Og det inneber at bygging kan starte opp relativt raskt.

Estetikk

Den uvante forma er klart forskjellig frå Kvadraturens bebyggelse. Forskjell er ønskelig for at Kvadraturen skal framstå som den historiske byen den er, med sine kvalitetar og karakteristika. Det er bygningsformer som er nye for Kristiansand sin del. Plasseringa av eit slikt nytt uttrykk er freidig, ved innkjøring til Kvadraturen.

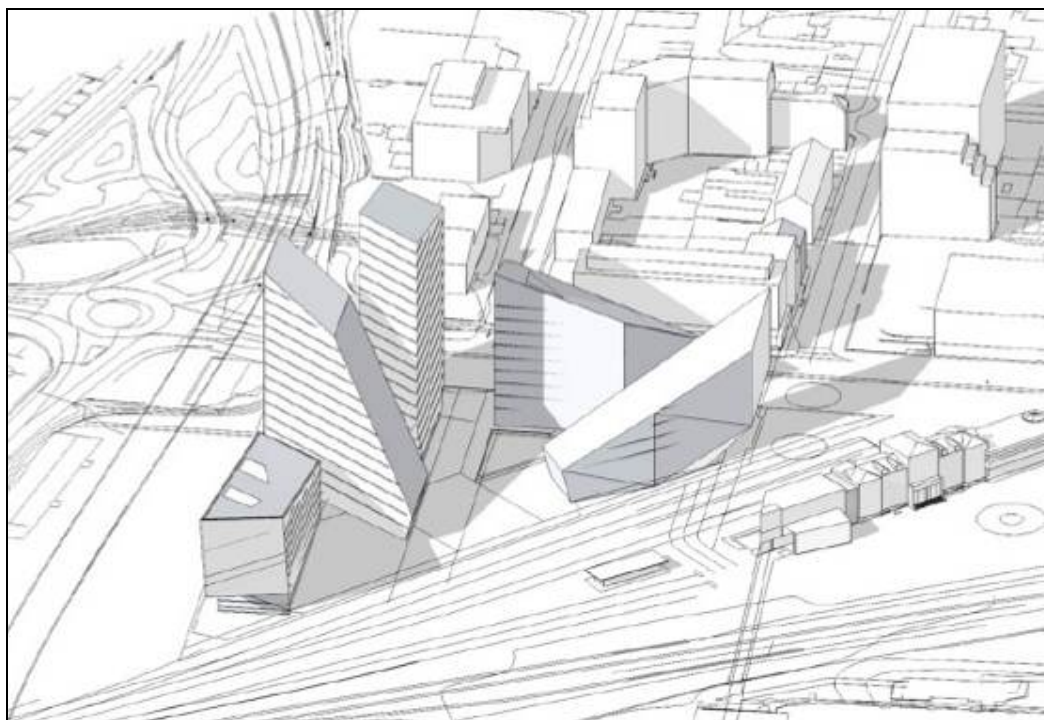
Eit anna spørsmål er om desse formene er robuste nok til å bli gjennomført fullt ut. Området må byggast ut i etappar. Me må gå ut i frå at første byggetrinn følgjer planen. Kva då dersom det blir skifte av utbyggar og andre utbyggarar ber om omregulering til meir tradisjonell utforming med grunngiving i økonomi? Ein kombinasjon av formene fastlagt i planen og andre meir tradisjonelle former vil mest truleg bli svært uheldig, som ein kombinasjon av selskapsbluse og joggebukse på fest.

Reguleringsbestemmelsene opnar for bruk av grøne vekster også på bygningane, forusett at det inngår i ein estetisk god heilskap. Grøne vekster, som til dømes sedumtak, har god innveknad på luftkvalitet og bilologisk miljø. Det er gunstig for varmebalanse i bygg. Det kan ta opp vatn og sinke avrenning ved regnfall.

Eigeform til det indre byrommet, T3, har blitt drøftinga i ulike fora i teknisk etat. Skal det vere offentleg eller privat/felles. Konklusjon så langt er at det kan vere privat/felles forutsett at det blir sikra i tinglyst utbyggingsavtale som hefte på eigedommen at byrommet skal vere ope for alle 24 timar i døgnet alle dagar i året. Utbyggingsavtale blir utarbeida parallellt med behandling av reguleringsplanen.

Sol og skygge

Dei ulike uteromma vil ha sol til ulike tider i løpet av dagen. Det er positivt. Men når planen legg vekt på gode uterom som det er håp om vil myldre av folk, og det sentrale uterommet er eksponert mot vest, er det for gale at eit bygg er gitt slik form at det stenger for kveldssola om sommaren. Utforming av bygg E bør vurderast nærmare med tanke på å få meir sol på ettermiddag på torg T3.



Økonomiske konsekvenser for kommunen ser ut til å bli små. Det blir hovudsakleg normale drift- og vedlikehald av eit nytt offentleg byrom, T2 ved inngangen til området frå sør. Ein gangveg, T4, langs grensa mot jernbanen er også kommunal.

Transport (infrastruktur, kollektivtransport)

Som næringsareal med kontor, forretningar, sørvis, kanskje hotell og eit livleg torg, ligg området svært strategisk til, ved byens kollektivknutepunkt. Vilkår for avkjøring frå Vestre Strandgate er at trafikken i avkjøringa ikkje blir større enn i dag. Den framgår av trafikkanalysen. I følgje den same trafikkanalysen er det nødvendig å ha styring med dette. Det kan innbere styring av tilgang til parkering også med omsyn til kor ofte ein parkeringsplass blir kjørt til og frå. Det må sikrast i utbyggingsavtale. Eit vilkår for det er at det står eit krav om det i reguleringsbestemmelsene. Regulant har sagt seg innforstått med behov for tiltak, men har avvist å innarbeide eit slikt krav til førstegongsbehandling. Plan og bygningsetaten meiner kravet må inn før planen blir sendt på høyring.

Støy

Det er mykje støy rundt planområdet. Det er E18, fergetrafikken, togtrafikken og Vestre Strandgate. Støyvurderinga konkluderer med at området ikkje eignar seg for bustad fordi det ikkje har nokon stille side.

Støyanalysen gjer ikkje greie for støyen frå ny E18. I tillegg må det tas omsyn til mulige vibrasjonar frå tog og varelevering. Det kan bli aktuelt med vibrasjonsisolerande tiltak på fundamentering av blokkene. Vurdering av behov for dette er ikkje utført som del av

støyanalysen. Aktuelle tiltak for vareinntak blir sagt å vere strukturlydisolering av varerampe eller eige beresystem skilt frå dei andre bygningskroppane.

Usikkerhet om framtidig havnestruktur betyr at dagens situasjon kan endrast og at ennå meir støyande aktivitet enn ferjene kan bli plassert nær opptil byutviklingsområdet. Det er lite ønskeleg at bustader blir ein hindrande faktor for arealdisponering i hamna.

Ureining av luft

Kristiansand har årsmiddelverdiar for konsentrasjon av NO₂ i sentrum tett opptil grenseverdi, spesielt i vinterhalvåret. Høg konsentrasjon kan føre til helseskadelige tilstandar i form av meir luftveislidningar og auka risiko for hjerte- og karsjukdomar.

Måledata viser at det er mindre fare for svevestøv.

Målestasjonane blir drifta av Statens Vegvesen. Måledata blir oppdatert kontinuerlig på www.luftkvalitet.info.

Kommunen har fått utarbeida "*Plan for miljøtiltak innanfor transportsektoren i Kristiansand sentrum*", ferdigstilt 06.09.2011. Forslag til tiltak i den går på tiltak for å redusere utslepp, mest i form for trafikkregulering eller endring i transportmønster.

Det bør ikkje byggast nye bustader der småbarnsleikeplass periodevis har helseskadeleg luft. Før planen eventuelt kan godkjennast med bustad som eit av formåla, må luftkvalitetssituasjonen analyserast i Samsvar med gjeldande retningslinjer T-1520.

Energi

Planområdet ligg i konsesjonsområdet for fjernvarme. Røyr som kryssar utbyggingsområdet må flyttast i samband med utbygginga. Denne utbygginga er kandidat for pliktig tilknytting til fjernvarmenettet. Nødvendig krav om tilknytting er innarbeida i reguleringsbestemmelsene.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsavtale skal utarbeidast og det er i kommunens interesse at utvikling av området skal kome i gang raskt.

Pkt 3 i bystyrets vedtak 22.02.12 om at nye planar skal sikre *et godt kollektivknutepunkt*, har ikkje resultert i innverknad på denne planen.

For følgjande tema viser vi til vedlagte planbeskrivelse.

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12
- Kulturminner
- Barn og unges interesser
- Universell utforming
- Risiko- og sårbarhet
- Skolesituasjon. Barnehagesituasjonen er ikkje kommentert.

Plankartet

Plankartet på bakkenivå manglar frisktsoner. Gangveg T4 er vist 2,5 meter brei. For å vere i samsvar med kommunal vegnormal, må den utvidast til 3 meter Dette er to små detaljar som har blitt oppdaga seint, og som er uproblematisk å rette opp før høyring.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Planen er klar for førstegongsbehandling og høyring. Den bør likevel reviderast med følgjande før høyring:

Frisktsoner ved avkjøring frå Vestre Strandgate må teiknast inn i samsvar med vegnormal. Gangveg T4 må utvidast til 3 meter.

Høgder for bygg E bør vurderast endra for å få meir sol på ettermiddag på torg T3.

Reguleringsbestemmelsene § 2.2.7: bør få tillegg:

Trafikk til og fra området skal styres med parkeringstilbud og tilgjengelighet til parkering slik at trafikken ikke blir større enn dagens trafikk.

Bystyret har tidlegare, i sak 22/10 vedteke at det kan byggast bustad i dette området. Nytt moment om luftkvalitet har nå kome til. For vurdering av om bustad kan vere eit av formåla i planen, bør luftkvalitetsituasjonen vurderast etter T-1520 i høyringsperioden. Vurderinga bør inkludere modellkjøring av luftrørsle ved vertype der NO₂-innhald i lufta er registrert opp mot maksimal tåleverdi.

Vi vil også rå til at det blir gjennomført modellkjøring både for luftkvalitet og vind for å finne dei beste løysingane for uteoppholdsarealet.

Resultatet av vurderinga må sendast til ny uttale til aktuelle høyringsinstansar, dersom den tyder på at området ikkje høver for bustad.

Ålaug Rosseland
08.10.12

Punkt 197/12: Kystveien 146 - søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og ppføring av bolig

Bilag

3. merknader til protest
2. Protest
1. søkand om dispensasjon



Dato: 26.09.2012
Saksnr.: 201207835-8
Arkivkode O: GNB: 95,31
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Kystveien 146 - søknad om dispensasjon fra plankravet i
kommuneplanen for fradeling av tomt og oppføring av bolig med garasje
og båtgarasje

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av ny bolig med garasje og båtgarasje. Det foreligger protest fra eier av Lamholmen og medeier i fellesareal. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende". Det har tidligere vært søkt om dispensasjon for oppføring av ny bolig, men denne søknaden er etter klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder avslått av Fylkesmannen i Rogaland. Omsøkte tiltak er vesentlig endret og forbedret i forhold til tidligere søknad. Plan- og bygningsetaten er fortsatt skeptisk, men mener likevel at tiltaket er i tråd med tilsvarende saker i området omkring, som Byutviklingsstyret har godkjent mot administrasjonens innstilling. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gis dispensasjon. Det er viktig at saker i området behandles likt.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon for fradeling av tomt og oppføring av bolig med garasje og båtgarasje som omsøkt 13.08.2012. Protest fra nabo tas ikke til følge.
Det vises til pbl §§ 19-2, 1-8 og 11-6.

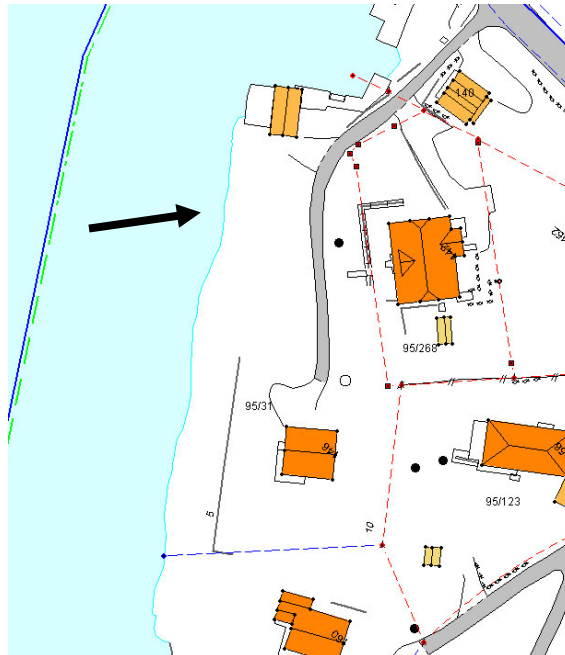
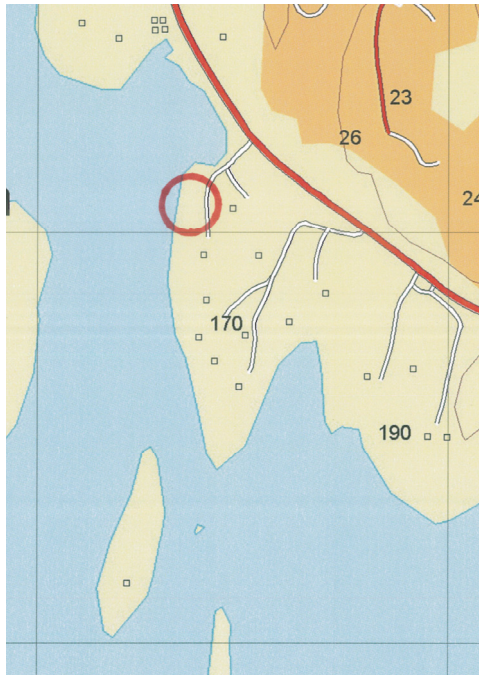
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg: 1. Søknad om dispensasjon
2. Protest
3. Kommentarer til protest

SAKSFRAMLEGG

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

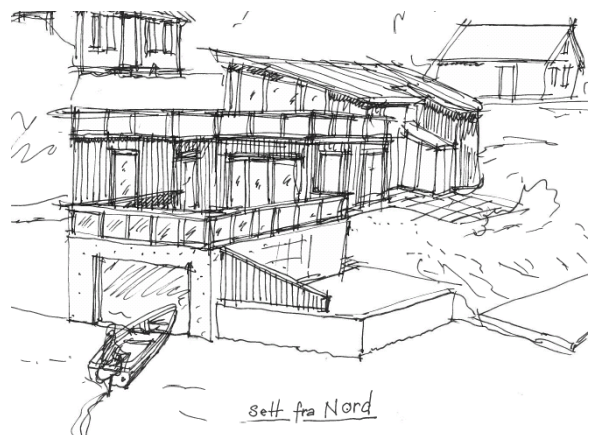
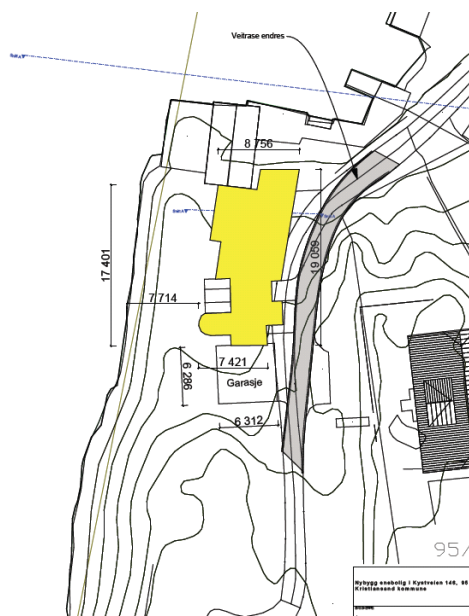
Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan er området avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende".

Eksisterende forhold

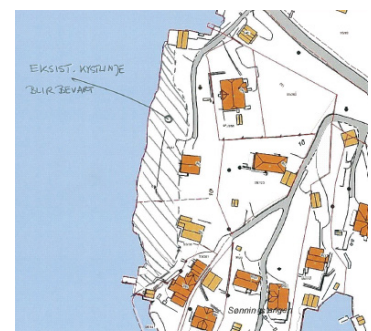
Det ligger i dag et gammelt bolighus lengst syd på eiendommen og et båthus lengst mot nord på eiendommen.

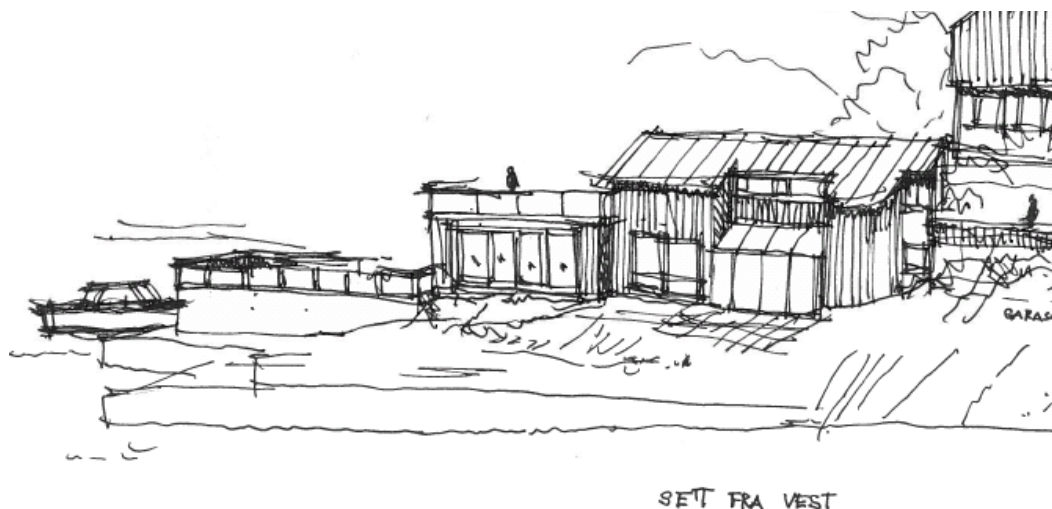
Atkomsten går fra Kystveien over gnr.95 bnr.20.

Søknaden



Markering av kystlinje som ikke blir berørt





Frogner Arkitektkontor søkte i ekspedisjon mottatt 13.08.2012 p.v.a. Åse Voreland om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan for å fradele tomt og oppføring av en ny bolig med en grunnflate på 140 m² + garasje på 36 m² mot syd og båtgarasje mot nord. Bygningene skal tilpasses rullestolbruker. Bygget er vist med en høyde på 5 meter mot vest, med pulttak stigende til 6,5 meter.

Dispensasjon er begrunnet med at foreslått bygg innebærer betydelig mindre terrenginngrep enn tidligere søknad. Fjernvirkningen av forslåtte prosjekt er redusert ved at det er takhelling mot vest med redusert glassflater mot sjøen. Det er vist en byggegrense som viser den ubrutte kystlinjen som vil bli bevart. Tiltaket vil ikke gi noen uheldige konsekvenser. Foreslått prosjekt hensyntar landskapsmessige-, natur- og friluftsinnteresser. Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden som ligger vedlagt.

Det har tidligere vært behandlet en dispensasjonssøknad, som viser en bolig plassert nærmere sjøen. Dette prosjektet ble anbefalt av Byutviklingsstyret, men påklaget av Fylkesmannen og avslått av Fylkesmannen i Rogaland i vedtak 27.06.2011.

Uttalelse fra andre etater

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 13.09.2012. Det vises til tidligere søknad, og selv om foreliggende søknad gir en annen landskapstilpassing enn tidligere søknad, finnes tiltaket fortsatt uheldig og presedensskapende og klart i strid med de nasjonale føringene. Det gis råd om at søknaden avslås.

Merknad/protest

Det foreligger protest fra Elisabeth Christie Ørke p.v.a. medeier i gnr.95 bnr.20 og eier av gnr.95 bnr.145, Thom Askildsen i e-post datert 23. juli 2012. Grunnen for å få dispensasjon synes ikke tungtveiende. Hun er uenig i at det skal gis tillatelse. Hun mener at huset vil se svært påtrengende ut fra sjøen. Det vil også ta mye lys fra sjøbodene og stranden innenfor.

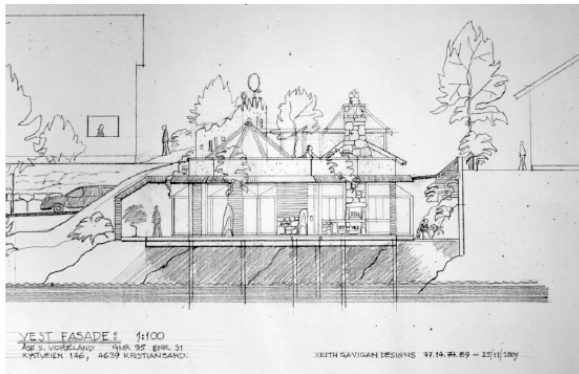
Tilsvaret til protest

Tiltakshaver har kommentert protesten i brev datert 5. september 2012. Tiltakshaver sier at Ørke skriver at planene vil fjerne lys fra strand og sjøboder på naboeiendommen. Det kan opplyses at sjøbodene eies av Hasund og Myhrstad, som selv ikke har klaget. Nybygg har god avstand til grensende eiendom. Bygget kan ikke være til ulempe for Askildsen/Ørke.

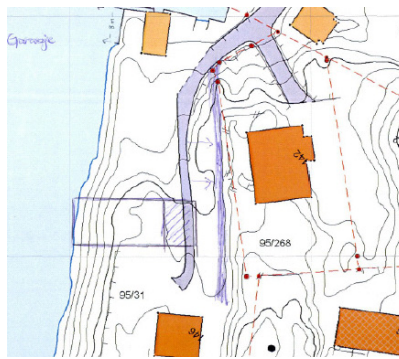
Plan- og bygningsetatens vurdering

Vedr. tidligere søknad:

Omsøkte prosjekt har fått en vesentlig mer diskret plassering og utforming enn tidligere søknad. Det vises til sak nr. 241/10 i møte 16.09.2010. Kopi av fasade vest og situasjonskart fra 2010 er vist på neste side.



Fasade vest 2010



Situasjonskart 2010

Den nye søknaden:



Reguleringsmessige forhold:

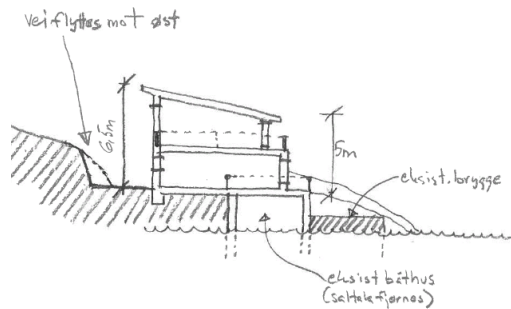
Omsøkte tiltak er plassert bak den linjen som er markert rød på flyfoto over. Den spesielle kystlinjen vil dermed forbli bevart og forholdene er vesentlig forbedret i forhold til tidligere søknad. Omsøkte bolig er plassert ca. 8 meter fra sjøen med garasje som tilbygg mot syd. Eksisterende båtgarasje/sjøbod mot nord er erstattet av en ny båtgarasje med balkong over. Det gjelder et plankrav for videre utbygging i området. I området fra Kystveien 146 og fram til avkjørsel til Tømmerstø brygge har Byutviklingsstyret behandlet 12 dispensasjonssaker i løpet av de siste 10 – 12 årene. Administrasjonen har anbefalt at det ikke gis dispensasjon i disse sakene, men Byutviklingsstyret har gitt dispensasjon.

Spørsmålet om dispensasjon må vurderes på bakgrunn av de hensyn en plan er ment å ivareta og om denne vil bli skadelidende ved en dispensasjon. Hensikten med plankravet er at det gjennom en planprosess skal fastsettes i detalj hvordan et område skal benyttes, sikre en helhetlig utbygging.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering har området en relativt tett utbygging, og en reguleringsplan i vil neppe kunne tilføre området omkring omsøkte eiendom nye kvaliteter. Plan- og bygningsetaten er allikevel skeptisk til en dispensasjon, men i denne nye søknaden er forholdene vesentlig forbedret i forhold til tidligere, og sett i forhold til behandling av

tidligere søknader i området mener plan- og bygningsetaten at det kan forsvares å anbefale at det gis dispensasjon. En dispensasjon vil neppe danne uheldig presedens.

Merknader fra nabo:



Når det gjelder merknader fra nabo om at tiltaket vil ta mye lys fra sjøboden, kan plan- og bygningsetaten vanskelig se at dette er et viktig moment. De aktuelle sjøbodene ligger ca. 30 meter bak omsøkte tiltak og med en del vegetasjon imellom og representerer neppe noen ulempe for eierne av disse. Sjøbodene er merket med hvit pil på flyfoto på siden over. I tillegg skal det bemerkes at sjøbodene ikke tilhører protesterende nabo. Eierne av sjøbodene, som også er medeiere i fellsarealet 95/20 har ikke hatt merknader til søknaden.

Naboens merknader om at kystlinjen blir brutt stemmer ikke. Kystlinjen skal i følge søknaden forbi urørt. Bygget er på snittegning vist med en høyde på 5 meter mot vest, mot sjøen og med pulttak stigende til en høyde på 6,5 meter mot øst. Sett i forhold til andre bygninger i området vil omsøkte tiltak etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke bli "påtrengende" sett fra sjøen.

Konklusjon:

Det er viktig at søknader i et område behandles likt.

Plan- og bygningsetaten mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Det anbefales at søknad om dispensasjon godkjennes og at protest fra nabo ikke tas til følge.

Punkt 198/12: Dreggveien 17 - opparbeidelse av trapp

Bilag

8. Foto av trapp 08.10.2012
7. kart som viser oppført trapp
3. situasjonkart
9. e-post fra entreprenøren datert 09.10.2012
6. kart vedlagt brev av 09.07.2012
5. brev fra Olsen datert 9. juli 2012
4. godkjenning av tillatelse datert 20.01.2011
2. Søknad om endring av tillatelse datert 01.11.2010
1. Notat til møte i BUS 13.11.2008
1. kopi av møteprotokollen 13.11.2008

Dato: 20.09.2012
Saksnr.: 200907886-31
Arkivkode O: GNB: 96,54
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Dreggveien 17 - opparbeidelse av trapp

Sammendrag:

Saken gjelder plassering og utforming av trapp fra tomannsbolig og ned til brygge og bod ved sjøen. Ved befaring 7. juni 2012 ble det konstatert at trappa hadde fått en mer dominerende utforming og plassering enn forutsatt i vedtak datert 20.01.2011. Plan- og bygningsetaten anbefaler at trappa rives og gis en plassering og en utforming i samsvar med vedtaket.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og krever at trappa rives og at ny trapp tilpasses det som er godkjent i vedtak av 20.01.2011.

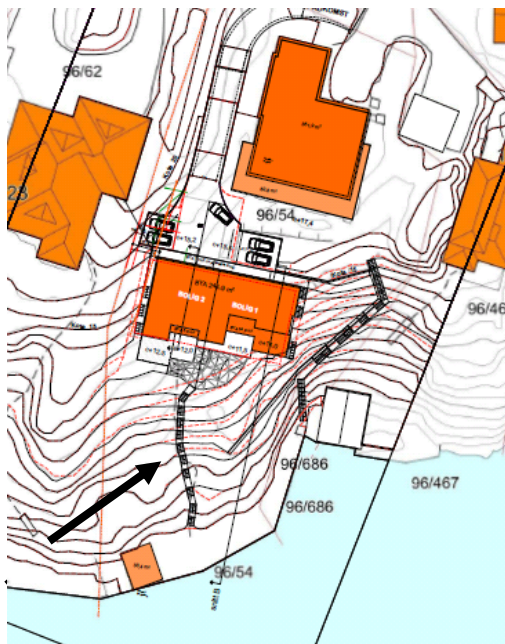
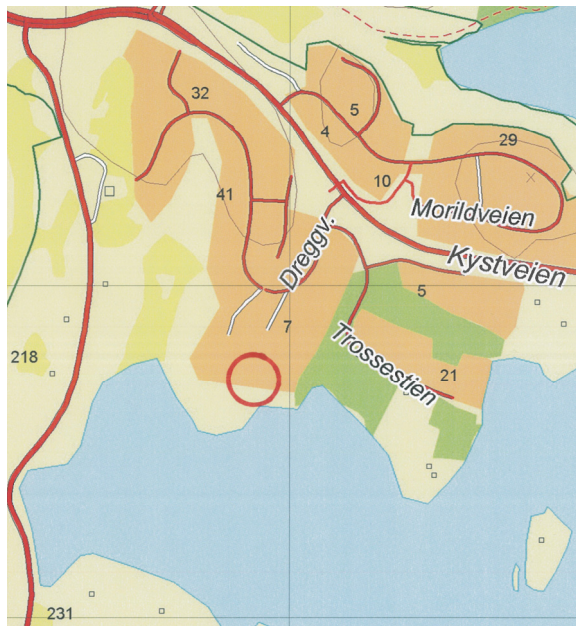
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

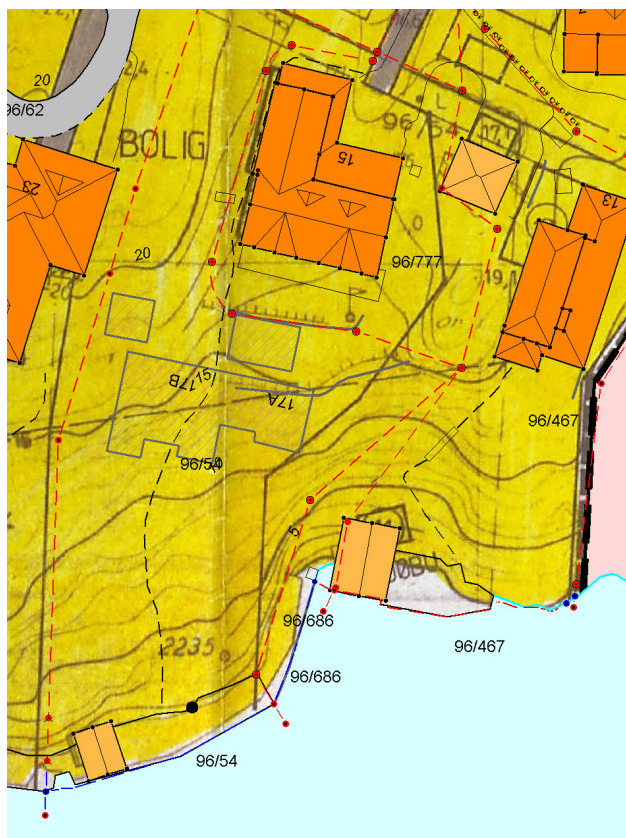
Trykte vedlegg: 1. Notat og vedtak fra møte i BUS 13.11.2008
2. Søknad om endring av tillatelse datert 01.11.2010
3. Situasjonsskart vedlagt søknad om endring
4. Vedtak om endring datert 20.01.2011
5. Brev datert 9. juli 2012 fra Jan Roger Olsen vedr. oppføring av trapp
6. Foreløpig landskapsplan som vedlegg til brev
7. Kart som viser oppført trapp
8. Foto av trapp 08.10.2012
E-post fra entreprenøren 08.10.2012

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Situasjonsplan 14.01.2011



Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan for "Dvergsnes areal A, gnr.96 bnr.1", godkjent 15.06.1994. Området er avsatt for boligbebyggelse helt ned til sjøen.

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger det i dag en tomannsbolig, som har fått igangsettingstillatelse 17.11.2011. Nede ved sjøen ligger det en brygge i hele tomtas lengde og en bod lengst vest på tomta.



Oppført trapp, foto 7. juni 2012

Vedr. oppføring av trapp

Våren 2012 ble det sendt melding fra Fylkesmannens Miljøvernaveiing om bygging av trapp og utfylling av masser på eiendommen.

Ved befaring med båt i skjærgården i Randesund 7. juni 2012 ble det konstatert at trapp ned til brygge ved sjøen fra tomannsboligen hadde fått en mer dominerende utforming og

plassering enn det som var forutsatt i endringsmelding datert 01.11.2010, mottatt plan- og bygningsetaten 14.01.2011 og godkjent 20.01.2011.

Opprinnelig var det bare vist atkomst til sjøen via den gamle stien på stedet. Ved ovenfor nevnte endringsmelding ble det vist en trapp som var lagt diskret ned i terrenget med flere små avsatser nedover til eksisterende brygge.

Jan-Roger Olsen har kommentert forholdene omkring oppført trapp i brev datert 9. juli 2012. Det vises til at det arbeid som er utført er i tråd med tegningsgrunnlaget som ligger til grunn for byggegodkjenningen.

Det vises også til at som følge av at utsprengt masse ble større i volum enn opprinnelig antatt har fylling av bearbeidet terreng blitt mer omfattende.

Det bemerkes at det på landskapsplanen er spesifisert at tomte blir bearbeidet helt ned til bryggeanlegget.

Olsen sier at trappen vil bli belagt med natursteinsskiffer og skråningen beplantet.

Plan- og bygningsetaten har 08.10.2012 mottatt en situasjonsplan som viser trappen slik det oppført. Denne ligger ved saken i vedlegg 7.

Det er i tillegg innsendt foto og e-post vedr. utforming av trappa 08.10.2012 i vedlegg 8 og 9.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Byutviklingsstyret ga i møte 13.11.2008 i sak nr. 324/08 dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny tomannsbolig. Det ble fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Byutviklingsstyret gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny tomannsbolig som omsøkt 19. juni 2008. Det vises til plan- og bygningslovens §7. Av særlige grunner nevnes at det er et bebygd område, og det foreligger ikke protester fra naboer. Tomten er stor nok for flere boliger, og plasseringen som er delvis utenfor byggegrensen er forsvarlig p.g.a. at en oppnår en vesentlig bedre plassering i terrenget.
(5/4)

Området er i gjeldende plan avsatt som byggeområde helt ned til eksisterende brygge og bod nede ved sjøen og må oppfattes å være privatisert.

Men den trappa som er oppført har fått en utforming og en eksponering mot sjøen, som avviker vesentlig fra det som er forutsatt i tillatelse datert 20.01.2011.

Når det gjelder fylling i terreng som nevnt over, så har dette blitt endret og justert.

Den landskapsplanen som det vises til og som ligger vedlagt i vedlegg 6, viser bearbeiding i området nederst ved sjøen. Denne har ikke vært forelagt plan- og bygningsetaten ved søknad om endring 01.11.2010, og har først blitt kjent vedlagt brev av 9. juli 2012.

Den øvrige dokumentasjon viser trappa slik den er utført.

Konklusjon:

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er trappa såpass dominerende at den må rives og at trapp fra tomannsbolig og ned til sjøen utformes og settes opp slik den er vist på tegninger innsendt sammen med endringsmelding datert 01.11.2010 og godkjent 20.01.2011.

Punkt 199/12: Ålefjærveien 377 - Klage på vedtak om avslag

Bilag

Klage

Vedtak



Dato: 24.09.2012
Saksnr.: 201204147-6
Arkivkode O: GNB: 119,18

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Ålefjærveien 377 - Klage på vedtak om avslag – disp fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 15.08.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av bolig. Det avgjørende for vedtaket har vært at det bør vurderes om eiendommen i det hele tatt bør bebygges med bolig. Det er sannsynlig at en planprosess vil føre frem til at eiendommen er uegnet til dette. I tillegg har tiltaket flere momenter som bør vurderes gjennom en planprosess om det konkluderes med at det kan oppføres bolig. Klagen er begrunnet med at *"jeg mener tiltaket innfrir kravet i plan- og bygningsloven for at dispensasjon kan gis.*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 15.08.2012. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmanne i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

2 Klage på vedtak.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av bolig.

[illegible]

The map shows the North Sea region with the UK coastline to the west and the Norwegian coastline to the east. Several oil fields are identified: H560 (yellow), SH7 (blue), and SH8 (blue). The SH7 field is highlighted with a black arrow. The map also shows various other oil fields marked with different colors and patterns, including a large orange field to the west of SH7 and a green field to the east of SH7. The map is labeled with 'H560', 'SH7', and 'SH8'.

Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med byggeområde som formål. Kommuneplanen viser videre at området er delvis markert med faresonene "ras – og skredfare" i tillegg til "høyspenningsanlegg". Eiendommen ligger også i støysonen for Riksvei 452.

An aerial photograph showing a residential area with several houses and a dirt road. A red circle highlights a specific location on the dirt road, which appears to be a driveway or a small clearing. The surrounding area is densely wooded with green trees. In the upper right, there is a body of water with several boats docked. The houses have various roof colors, including orange, grey, and brown. The dirt road runs diagonally from the top left towards the bottom right.



Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært forelagt andre offentlige etater i denne omgang. Dette med bakgrunn i at det i 2006 ble søkt om tillatelse til oppføring av en relativt stor tomannsbolig på eiendommen. Ved denne søknaden ble det påpekt fra Vest-Agder Fylkeskommune viktigheten av å vurdere barn- og unges interesser i området mht lekearealer.

Statens vegvesen har i vedtak datert 06.07.2011 gitt dispensasjon fra veilovens byggegrensebestemmelse for oppføring av bolig med en minste avstand på 10,5 meter fra midten av fv 452.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en enebolig på en eiendom som tidligere har vært bebygd med bolig og landhandel. Bygningen brant ned for flere år siden. Eiendommen har i etterkant vært benyttet til lagring av utstyr, sannsynligvis i forbindelse med tømrervirksomhet. I dag eksisterer det en bygning på eiendommen som ikke finnes i kommunens arkiv. Eiendommen er avsatt til byggeområde i nylig vedtatt kommuneplan. Bakgrunnen for dette antas å ligge i forhistorien ved at eiendommen har vært

og er bebygd. Det er ikke gjort noen vurderinger i ny kommuneplan hvorvidt eiendommen bør bebygges.

Eiendommen ligger relativt isolert mellom fjellene mot vest og riksveien mot øst. På grunn av dette vil tiltak på eiendommen ikke berøre andre parter enn Statens vegvesen og beboerne selv. I stor grad vil utbygging av bolig på eiendommen ha behov for vurdering av lys- og støyforhold, utearealer, ras- og skredfare, tilknytning til fremtidig sykkelsti og presedensfaren. Vurderingene er som følger: - Muligheter for utearealer som tilfredsstiller kommuneplanens krav er dårlige. Kommuneplanen krever 80 m² med utearealer som skal ha sol på minst halve arealet kl 15 vårjevndøgn. Vårjevndøgn faller normalt rundt 20 mars. Solforholdene på eiendommen er lav pga fjellene mot vest. Utearealer som kan medregnes i de påkrevde 80 m² skal ikke ha brattere helning enn 1:3. - Støymessig vil støyen fra riksveien bli stoppet av fjellene og samles på omsøkt eiendom. Muligheten for skjerming vurderes som dårlig og vil danne en innelukket eiendom sammen med fjellene. - Tilknytning til fremtidig sykkelsti fra Ålefjær brygge kan sannsynligvis løses med gangfelt. Det antas at Statens vegvesen har vurdert dette når de har gitt dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig vei. - Ras- og skredfaren er ikke utredet. - Tilgangen til lekearealer for barn foreligger ikke. Sykkelsti til Ålefjær brygge er heller ikke utbygd. - Presedensen som skapes ved en tillatelse vil være uheldig. Det er mange eiendommer i nærområdet som har fortetningsmuligheter og kan sammenlikne seg med omsøkt eiendom.

Tiltakshaver har påberopt seg retten til likebehandling og vist til en sak på Søm hvor en bolig brant og fikk tillatelse til bygging. Påberopelsen avvises ved at eiendommene har ulike omgivelser. Eiendommen det vises til er vendt mot vest og ligger ikke langs en riksvei. Videre var det samme eier som eide boligen og oppførte ny. Dette er ikke tilfellet i omsøkt tiltak. Nåværende eier har kjøpt eiendommen uten bolig.

En totalvurdering av søknaden viser at det er momenter som må avklares før det eventuelt bør tillates bygging. Momentene kan i stor grad vurderes i byggesaken. Likevel faller konklusjonen ned på at det ikke er grunnlag for dispensasjon. Eiendommen vurderes som lite egnet til boligformål, så alt tyder på at bygging ikke bør tillates, selv ikke gjennom et planarbeid. Det å gi dispensasjon i et slikt tilfelle vil gi uheldige føringer videre i saken og ikke minst for andre eiendommer som kan sammenlikne seg med omsøkte.

Søknad om tomannsbolig fra 2006 ble i tillegg avslått av plan- og bygningsetaten. Avslaget ble påklaget. Byutviklingsstyret tok ikke klagen tilfølge. Omsøkt tiltak har ikke noen nye momenter, bortsett fra at antall boenheter er redusert fra to til en.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at ulempen ved dispensasjon er større enn fordelene. Vilklarene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger derfor ikke.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 01.09.2012. Klagen er mottatt her 11.09.2012.

I klagen anføres følgende:

"Jeg vil med dette brev anke avslaget jeg fikk på min søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan. Vedtaket har saksnr.201204147-4. Jeg mener at tiltaket innfrir kravet i plan- og bygningsloven for at dispensasjon kan gis."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakshaver anfører ingen nye momenter i sin klage. Klagen er ikke begrunnet annet enn overstående.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 15.08.2012. Ulempene ved å gi dispensasjon som omsøkt er klart større enn fordelene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas tilfølge.

Punkt 200/12: Forslag til møteprogram for byutviklingsstyret 2013

Bilag

Kalender



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201209969-1
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Forslag til møteprogram for 2013

Forslag til vedtak:

Følgende møteprogram foreslås for 2013

Møte	Dato	Frist
1 – uke 2	10.01.13	18.12.12
2 – uke 4	24.01.13	08.01.13
3 – uke 6	07.02.13	22.01.13
4 – uke 9	28.02.13	05.02.13
5 – uke 11	14.03.13	26.02.13
6 – uke 14	04.04.13	12.03.13
7 – uke 16	18.04.13	02.04.13
8 – uke 18	02.05.13	16.04.13
9 – uke 21	23.05.13	30.04.13
10 – uke 23	06.06.13	21.05.13
11 – uke 25	20.06.13	04.06.13
12 – uke 33	15.08.13	01.08.13
13 – uke 35	29.08.13	13.08.13
14 – uke 38	19.09.12	03.09.13
15 – uke 41	10.10.13	17.09.13
16 – uke 43	24.10.13	08.10.13
17 – uke 46	14.11.13	29.10.13
18 – uke 47	21.11.13 (HP)	05.11.13
19 – uke 49	05.12.13	19.11.13
20 – uke 51	19.12.13	03.12.13

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 201/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012

Bilag

Unndalen - klage over kommunens oppheving av stoppordre

Mindre endring av reguleringsplan gnr. 58 Søm

Sildenestangen 65, skriv fra fylkesmannen



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201200007-30
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012

- 126/12 GNR. 1 BNR. 742, Sildenestangen 65. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder dispensasjon for oppføring av bod. Fylkesmannens skriv 10.08.2012. Plan- og bygningsetatns godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, for oppføring av bod er påklaget. Fylkesmannen omgjør plan- og bygningsetatens vedtak. Trykt vedlegg. Side 301
- 127/12 Mindre endring av reguleringsplan, gnr. 58 Søm, vedtatt 03.06.71. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 21.09.2012. Trykt vedlegg. Side 309
- 128/12 Melding om oppstart av reguleringsarbeid. Detaljregulering av fortau ved fv 405 Venneslaveien fra Mosby skole – Ravnåsveien. Skriv fra Statens Vegvesen datert 27.09.2012.
- 129/12 Melding om oppstart av detaljregulering for Hennig-Olsen IS AS i Kristiansand kommune. Skriv fra Rambøll datert 02.10.2012.
- 130/12 Unndalen. Klage over kommunens oppheving av stoppordre. Plan- og bygningssjefens skriv 08.10.2012. Trykt vedlegg. Side 316
- 131/12 GNR. 151 BNR. 650, Gamle Flekkerøyvei 8. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbeltgarasje med atelier / hobbyrom. Fylkesmannens skriv 28.09.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av dobbeltgarasje med atelier / hobbyrom på eiendommen nevnt over er påklaget. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.

132/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Marviksveien 45-47. Skriv fra Drag Arkitektur og byggteknikk AS datert 21.09.2012.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 202/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 09.10.2012
Saksnr.: 201200008-30
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 25.10.2012

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 203/12: Grostølveien 61 - Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Bilag

Klage

Vedtak



Dato: 26.09.2012
Saksnr.: 201206182-5
Arkivkode O: GNB: 116,133

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2012

Grostølveien 61 - Klage på vedtak - avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 22.08.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av bod/lager. Det avgjørende for vedtaket har vært at området er LNF-område med friluftsliv som hensynssone. Disse områdene skal i følge kommuneplanen ligge urørte til glede og senere byvekst.

Klagen er begrunnet med at tiltakshaver *savner lovhjemmel og praksis som sier at man ikke kan bygge opp nedbrente bygninger fra før 1973.*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 22.08.2012, med endring av at hjemmel er rettsvirkning av kommuneplanen jf §11-6 2.ledd. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmanne i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1 Plan- og bygningsetatens vedtak.

2 Klage på vedtak.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

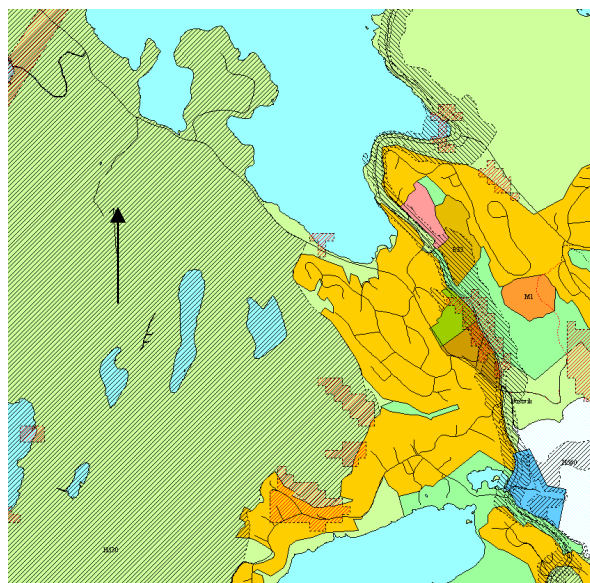
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av bod/lager.

Oversiktskart:



Utsnitt av gjeldende plan:



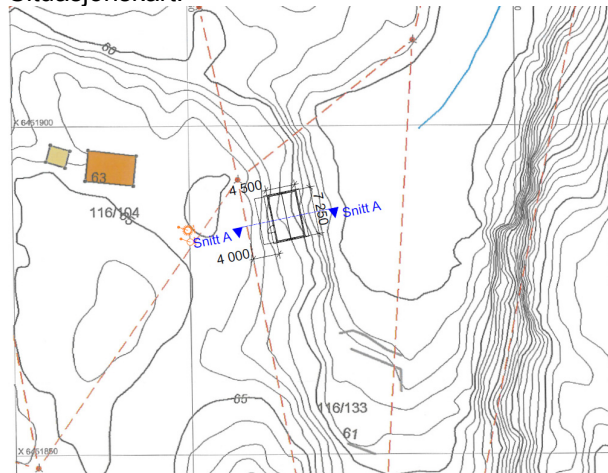
Gjeldende plan:

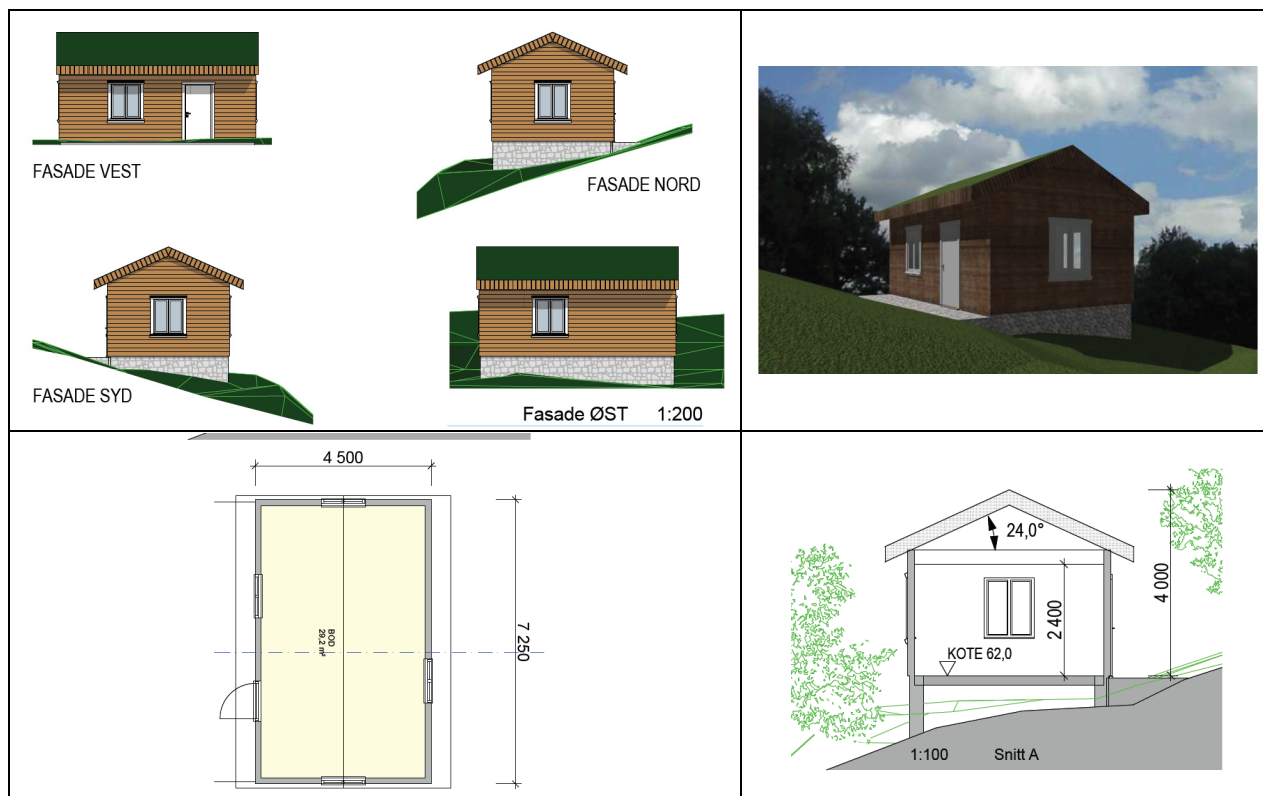
Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med LNF - område som formål og hensynssone "friluftsliv".

Flyfoto:



Situasjonskart:





Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært forelagt andre offentlige etater.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en bod på en eiendom som tidligere har vært bebyggt med fritidsbolig. Bygningen brant ned en gang før 1973. Eiendommen har i etterkant vært ubebyggt. Eiendommen er avsatt til LNF- område i nylig vedtatt kommuneplan og kommer inn under hensynssone for friluftsliv.

Tiltakshaver viser til kommuneplanens bestemmelser i LNF- områdene hvor det tillates noe bygging. Omsøkt tiltak vurderes å ikke komme inn under bestemmelsene det vises til ettersom bestemmelsene gjelder for eksisterende boenheter. Det presiseres i bestemmelsen at det ikke tillates nye boenheter. Det er tidligere i saken fastslått at bygningen brant ned før 1973. På grunn av tidsperspektivet kan ikke bestemmelsen om gjenoppføring av bygning etter brann påberopes.

Eiendommen ligger i et friluftsområde som består av noen fritidsboliger. Utbygging av omsøkt eiendom vil fortette området ytterligere. Interessekonflikten mellom kommuneplanens formål og privatiseringen som oppstår fører til at fritidsformålet forringes ytterligere. Ulempene for allmennheten ved en tillatelse er uten tvil større enn fordelene tiltakshaver vil få. Begrunnelse for oppføring av boden er behov for å skjøtte eiendommen. Eiendommen ligger ikke langt unna byen og kan enkelt skjøttes ved behov uten at det er nødvendig å oppføre bod/lager. Det legges til at eiendommen kun er 1268 m² og vil derfor ha lite behov for vedlikehold. Begrunnelsen for dispensasjonen vurderes derfor å ikke være tilstrekkelig for tillatelse.

I forhold til plankravet vil friluftsområde, biologisk mangfold og mulighet for fremtidig kommunevekst være hovedelementer som bør vurderes. Om en planprosess vil føre til utbygging vil også utnyttelsesgrad, plassering og lignende være aktuelle temaer. Det anføres i søknaden at tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen for å starte en planprosess og at kommunen har avvist dette. Tiltakshaver har uansett rett til å levere inn en reguleringsplan, men ettersom områdene på sikt muligens kan være kommunens mulighet for byvekst vil det pr i dag ikke ligge til rette for regulering.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at ulempen ved dispensasjon er klart større enn fordelene. Faren for presedens er også stor ettersom kommunen har et stort antall eiendommer som ligger under kommuneplanens LNF- områder. Alle disse eiendommene vil kunne sammenlikne seg med omsøkt

eiendom. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 12.09.2012, mottatt samme dag.

I klagen anføres følgende:

"klager på vedtaket med begrunnelse i at jeg savner lovhjemmel og – praksis som sier at man ikke kan bygge opp nedbrente bygninger fra før 1973."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden er vurdert ut fra kommuneplanens formål og hensynssone. Planen gir åpning for gjenoppføring av bygninger som er nedbrent, men den sier ingen ting om når uhellet må ha funnet sted. Det er likevel naturlig at bestemmelsen gjelder bygninger etter at kommuneplanen er gjort gjeldende. Uansett er tidsperspektivet i dette tilfelle over 40 år og vil ikke kunne tillegges særlig stor vekt.

Rettelse av vedtak datert 22.08.2012. Vedtaket viser til plan- og bygningslovens § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Dette er en inkurie, men den har ikke vært styrende for vedtaket. Den riktige lovhjemmelen er plan- og bygningslovens §11-6 "rettsvirkning av kommuneplanens arealdel". Det presiseres at tiltaket er vurdert opp mot gjeldende kommuneplan.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 22.08.2012. Ulempene ved å gi dispensasjon som omsøkt er klart større enn fordelene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas tilfølge.