

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 13-02-2014

Møtedato Torsdag d. 13. februar 2014 kl. 09:15

Møtested

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 30.01.2014.....	3
Søknad fra Sørlandets naturistforening om fornyelse av avtale.....	5
Kvartalslekeplass og balløkke på Eg.....	10
Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke, område for nærmiljøpark. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	17
Odderøya renseanlegg- detaljregulering. Godkjenning.....	26
Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling.....	36
Østre Strandgate 27A - 150/1766 - midlertidig parkering - klage.....	45
Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag.....	49
Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannbolig, klage på tillatelse og vilkår.....	61
Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommunepl	73
Søm terrasse 4 - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å heve tak og oppføring	78
Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig.....	85
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.02.2014.....	91

Sak 29/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 30.01.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 30.01.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-8
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 30.01.2014

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 30.01.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen.
Utvalgssekretær

Sak 30/14: Søknad fra Sørlandets naturistforening om fornyelse av avtale

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 12032014, Sak 43/14, Søknad fra Sørlandets naturistforening om fornyelse av avtale

Sømstranda - søknad om fortsatt bruksrett

Leiekontrakt

Kart teg

Uttalelse fra politiet, 15.11.2013.PDF

43-14.mp3

Dato 28. januar 2014
Saksnr.: 201301258-27
Saksbehandler Trond Johanson

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
13.02.2014
12.03.2014

Søknad fra Sørlandets naturistforening om fornyelse av avtale

Sammendrag

Sørlandets naturistforenings avtale om bruk av areal ved nordre del Sømstranda til naturistområde utløper ved årsskifte 2013.

Foreningen har disponert område i 5 + 10 år siden inngåelse i 1999.

Foreningen har nå søkt om fornyelse av leiekontrakten på nye 10 år.

Området som benyttes til naturistformål er geografisk og terreng naturlig avgrenset til nordre del av et større sammenhengende friområde på Søm. Området som har vært disponert til formålet var tidligere ikke benyttet til friluftformål. Området var gjengrodd og strandarealene var ikke opparbeidet. Sørlandets naturistforening har for egen regning opparbeidet området slik at det fremstår som svært attraktivt til formålet. Parkvesenet har opparbeidet en større parkeringsplass rett syd for området. Denne betjener både naturistområdet og resten av det sammenhengende friområdet som strekker seg sydover.

Det foreligger protest til arealbruken. Elgstien velforening og nærmeste nabo mener at foreningens bruk i seg selv er til fortrengsel for øvrig bruk i friområdene. De hevder også at foreningens bruk tiltrekker andre brukergrupper som cruising-aktivitet. De protesterer derfor på dagens bruk og til videreføring av avtale. Det foreligger også protester fra enkeltpersoner på bruken av området.

Administrasjonen har ikke avdekket noen sammenheng mellom naturiststranda og cruising-virksomheten i området. Dette er et forhold som må håndteres som en egen sak.

Parkvesenet mener at i en storby som Kristiansand bør det være et tilbud også til naturister og anbefaler at dagens bruk til naturistformål videreføres.

For å få mindre innsyn til naturistområde anbefales det at området får en litt strammere avgrensing slik at naturistområdet ikke blir synlig fra omkringliggende friområder.

Parkvesenet har også vært i kontakt med politimesteren i Follo og Oppegård kommune, da det også her har vært problemer med cruising-virksomhet. I Oppegård har nok problemet vært større fordi cruising-virksomheten har skjedd innenfor område avsatt til naturistformål. På grunn av denne problemstillingen er naturiststranda i Oppegård avviklet.

For å skaffe seg sikrere erfaring kan et alternativ til å inngå ny avtale fra 2014 kan være å utsette fornyelse av avtale 1 år for å observere om cruising-virksomheten uteblir uten naturiststrand.

Dersom saken utsettes 1 år må området regelmessig følges opp med registreringer for å avklare om cruising-virksomheten forsvinner fra området.

Forslag til vedtak

1. Området nord for Sømsveien 32 opprettholdes som naturistområde.
2. Administrasjonen anmodes om å fornye avtale med Sørlandets naturistforening med ytterligere 10 år, områdets avgrensning justeres i tråd med vedlagte kartskisse.
3. For å unngå uønsket bruk av omkringliggende områder anmodes parkvesenet om å rydde vegetasjon i området slik at de fremstår som åpne og oversiktlige.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte Vedlegg:

Søknad om fornyelse av avtale, Sørlandets naturistforening 28.06.2013
Protester fra velforening og nærmeste nabo
Uttalelse fra politiet, 15.11.2013
Kopi av gjeldende avtale med tillegg

Utrykte vedlegg:

Øvrige klager, journalført på saken.
Info fra Oppegård kommune

Bakgrunn for saken

Avtale om bruk av nordre del av friområde på Sømsstranda til naturistformål utløper til nyttår. Området er opparbeidet av Sørlandets naturistforening og har vært brukt til formålet i 15 år, først gjennom en 5 års avtale (01.01.1999 – 31.12.2003), vedtatt byutviklingstyret 13.08.1998 som ble justert og fornyet med nye 10 år (01.01.2004 – 31.12.2013). Foreningen søker nå om fornyelse av avtalen.

Det foreligger protester til arealbruken fra Elgstien velforening og nærmeste nabo. Protestene begrunnes i at naturistforeningens bruk av området er til sjenanse for øvrige brukere av friområdene på Sømsområdet samt at det hevdes at bruken tiltrekker uønsket aktivitet som cruising-virksomhet.

Parkvesenet gjennomført befarings med Elgstien vel, nabo i Sømsveien 36 og Sørlandets naturistforening 16.10.2013 for å diskutere arealbruken.

Problemstillingen kan synes å være tredelt:

1. Naturistenes bruk ihht. avtale (noen reagerer på formålet i seg selv)
2. Naturistenes bruk utenfor avtalte område
3. Cruising-virksomhet (utenfor naturist-området)

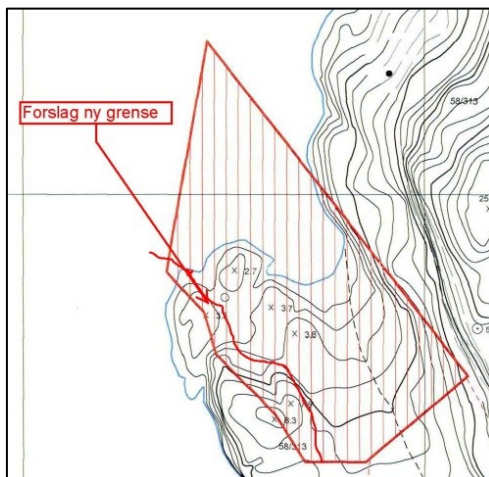
Bruk av området til naturistformål er prinsipiell og legges derfor frem for politisk avklaring. Bruk utenfor området kan løses ved at arealene får en mer naturlig utforming/avgrensning og at det settes opp markeringer ved områdets ytterpunkter.

Parkvesenet har bedt politiet vurdere forholdet til cruising-virksomheten i området. Politiet hevder i egen tilbakemelding at dette ikke er noe stort problem. Parkvesenet har også vært i kontakt med politimesteren i Follo og Oppegård kommune, da det også her har vært problemer med cruising-virksomhet. I Oppegård har nok problemet vært større og cruising-virksomheten har skjedd innenfor område avsatt til naturistformål. Politiet hadde derfor problemer med å håndtere sjenerende cruising-virksomhet innenfor areal med lovlig naturist bruk. Får lettere å kunne håndtere cruising-virksomhet i dette området ble kommunen anbefalt å avvikle naturistområdet, slik at politiet ville ha lettere kontroll og kunne bortvise cruising-aktivitet. Oppegård kommune hevder nå at det ikke er problem med cruising-virksomhet i området.

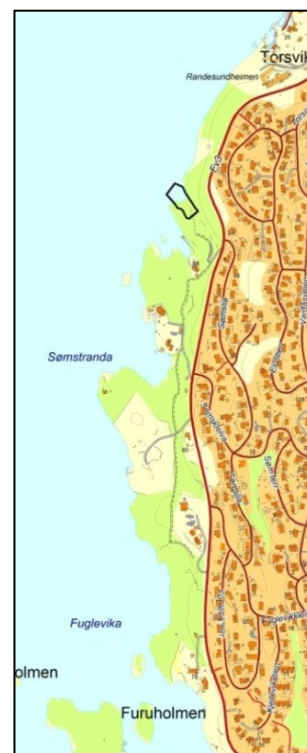
Parkvesenet har selv ikke hatt kontroller i området men vil ikke betvile velforeningens påstander om denne cruising-virksomhet i området ved parkeringsplassen. Parkvesenet er imidlertid usikker på om det er noen sammenheng mellom naturistområdet og cruising-virksomheten. Dette foregår på ulike geografiske områder.

For å unngå uheldig bruk av områdene rundt naturist-området anbefaler parkvesenet at det ryddes for vegetasjon i

nærområdene til naturiststranda slik at området fremstår som åpne og oversiktlige. Terreng og skjermvegger hindrer innsyn til selve naturistområdet. Dagens tilleggsavtale med foreningen inngått etter fellesmøte med Elgstien vel og naturistforeningen 17.04.2008, tidsavgrensner arealbruken gjennom året. Det er kun i perioden 01.05 – 15.09 at området brukes til naturistformål. Utenom denne perioden fjernes levegger og



Illustrasjonen viser forslag til ny avgrensning mot odden der terrenget danner ny naturlig avgrensning.



Oversiktskart. Areal foreslått til naturistformål er vist med svart avgrensning

toalettet avlås. Utenfor denne perioden kan området brukes til allmenn rekreasjon.

Litt historikk:

Før det ble inngått avtale om bruk av Sømslandet hadde foreningen avtale om bruk av Gleodden ved Bertesbukta til naturistformål. Dette området var den gang eid av forsvaret, men kommunen hadde en brukstillatelse og disponerte området til dette formålet. Ved avtalens utløp ble denne ikke fornyet og administrasjonen ble bedt om å vurdere andre området til formålet. Ulike områder ble vurdert; Kvarenes, Odderøya og Sømslandet.

Sømslandet ble vurdert som best egnet til formålet på grunn av beliggenhet, avskjerming til øvrige brukere samt at området var uten bruk. Avtale med naturistforeningen ble inngått og de har opparbeidet området for egen regning til deres bruk.

Dersom det inngås ny avtale med naturistforeningen anbefales grensen justert ytterligere slik at svabergene på odden som er synlig mot badeplassene på Sømsstranda ikke skal brukes til naturistformål. Ny avgrensning blir da som vist på illustrasjon.

Det vil være forutsetning for ny avtale at naturistbruken holder seg innenfor avtalte områder slik at de ikke er synlige fra øvrige friområder i området. Arealbruken avgrenses i tid i sommerhalvåret slik tidligere avtale har regulert.

Teknisk direktør anbefaler at det inngås ny avtale om bruk av området til naturistformål.

Sak 31/14: Kvartalslekeplass og balløkke på Eg

Vedlegg

1. Tidligere saksgang
2. Mulighetstudie rev. 2010
3. Illustrasjon kvartalslek - balløkke Egshaugen 2.

Dato 28. januar 2014
Saksnr.: 201400905-1
Saksbehandler Hanne Katinka Hofgaard

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Kvartalslekeplass / balløkke på Eg

Sammendrag

Spørsmålet om kvartalslek og balløkke på Eg har en lang forhistorie (vedlegg 1), men denne saken tar utgangspunkt i Bystyrets vedtak p. 2, i forbindelse med prinsippvurderingen for oppgradering av balløkke på «Fant Olsens stykke» i 2009, der Bystyret gjorde følgende vedtak:

1. Bystyret er enig med administrasjonens vurdering i saken og godkjenner en begrensa oppgradering på Fant Olsens stykke med bedre grusdekke, bedre lys, nytt utstyr og bedre atkomst.
2. Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å finne et annet sted hvor en kan etablere ei balløkke med kunstgress på Egsområdet.

Opprustningen jamf. vedtakspunkt 1, er ferdig oppgradert og vedtakspunkt 2, ble fulgt opp via mulighetsstudiet for plassering av lek, sist revidert desember 2009, vedlegg 2. Konklusjonen var at Egshaugen 2 var den best egnede plassering for å få til en god løsning for kvartalslek inklusive kunstgressbane. Dette vurdert ut fra tomtens beskaffenhet, terreng og størrelse, avstander til andre leketilbud og til omkringliggende boliger, samt enkel universell og trafiksikker tilgang.

Det har i etterkant vært jobbet med å få til en realisering av kvartalslek med integrert kunstgressbane på anbefalt tomt på Egshaugen 2, både med å få til en avtale om erverv gjennom 2010, og med etterfølgende regulering fra bolig til friområde/kvartalslekeplass i 2011, med høring i 2012, vedlegg 3. Disse prosessene førte ikke frem.

Status nå er at det igjen er foreslått reguleringer for boligutbygging på Eg, en i Solbergveien og på Egshaugen 2, som går som egne reguleringsprosesser.

Det synes derfor ikke realistisk politisk eller økonomisk å få realisert kvartalslek/balløkke på Egshaugen 2. Det foreslås derfor en ny løsning med utgangspunkt i de reguleringsdrøftelser, egnethetsvurderinger og innspill fra velforening og andre som har foregått tidligere, samt nye muligheter som er aktualisert gjennom reguleringsprosessen i Solbergveien.



Konklusjon/Anbefaling;

Det anbefales at ny kvartalslekeplass legges opp mot Solbergveien 6, 12 og 14, integrert inn i sørskråningen som en del av ny regulering for Solbergveien 14. Opparbeidelsen skjer som en felles opprustning/tilrettelegging av tiliggende friområde i randsonen til Baneheia med kulturmark, gangvei mot Baneheia og skogsareal. Balløkkedelen av kvartalslekeplassen legges på eksisterende terrenghülle i skogen sør for dagens parkeringsplass, slik at større terrenginngrep unngås. Hele området kan få identitet som en skogspark der tilgjengelighet og belysning gis prioritet. Dette vil gi en konsentrasjon av aktivitet opp mot et allerede attraktivt område for gående, der også dagens vinteraktivitet som møteplass for aking kan integreres. En tilrettelegging som perler på en snor, fra bebyggelsen og opp i marka, vil også gjøre at Fant Olsen stykket vil oppfattes mer tilgjengelig og «nær» bebyggelsen enn i dag.

Forslag til vedtak

Kvartalslekeplass integreres som del av reguleringen for Solbergveien 14.
Kunstgressbane legges i friområde i marka.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Svein Ole Breland
parksjef

Vedlegg:

1. Tidligere saksgang
2. Mulighetsstudie, rev. 2010
3. Illustrasjon kvartalslek - balløkke Egshaugen 2.

Bakgrunn for saken

Spørsmålet om lekeplasser på Eg har en lang sakshistorie fra den gang det ble regulert skoletomt og barnehage i 1953, til opphør av drift av barnehage på Egshaugen 2 med tilbud om salg av festerettigheter til kommunen i 2002, til regulering for bolig og regulering til friområde på Egshaugen 2. (Se vedlegg 1).

Denne saken tar utgangspunkt i Bystyrets vedtak p. 2, i forbindelse med prinsippvurderingen for oppgradering av balløkke på «Fant Olsens stykke» i 2009, der Bystyret gjorde følgende vedtak:

1. Bystyret er enig med administrasjonens vurdering i saken og godkjenner en begrensa oppgradering på Fant Olsens stykke med bedre grusdekke, bedre lys, nytt utstyr og bedre atkomst.
2. Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å finne et annet sted hvor en kan etablere ei balløkke med kunstgress på Egsområdet.

Dette var konklusjonen etter at administrasjonen den gang hadde drøftet kunstgressbane lagt som en integrert del av balløkket på Fant Olsens stykke.

I forbindelse med behandling av regulering fra barnehage til bolig på Egshaugen 2, samt spørsmålene rundt leketilbud på Eg, ble det satt i gang et mulighetsstudie for å vurdere leke- og utbyggingsspørsmål samlet, vedlegg 2.

Mulighetsstudiet gir en grundig gjennomgang av Egsområdet, med utgangspunkt i en analyse av kulturmiljø, eierforhold/funksjoner, infrastruktur, parkering og en gjennomgang av leketilbud og avstandsvurderinger. Studiet viser til områder med dekning/underdekning av leketilbud og går igjennom forskjellige plasseringsalternativer for sandlek og kvartalslek med fordeler og ulemper.

Revidert mulighetsstudie ble lagt frem for byutviklingsstyret sak 2/10, som gjorde følgende vedtak:

1. Byutviklingsstyret slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefalinger om plassering av kombinert kvartalslek /sandlek på Eg i område K4 / S2. Balløkke plasseres i K4. Byutviklingsstyret henstiller til kommunalutvalget å starte sak med formål å få tilgang til K4 for omregulering til friområde. (6/3)
2. Det anbefales forhandlinger om kjøp av eiendommen "Egshaugen 2". (Enst)
3. Byutviklingsstyret ber om at administrasjonen og kommunalutvalget sikrer at saken behandles så snart som mulig. (Enst)

Kristiansand eiendom fulgte opp med kontakt angående erverv eller makeskifte med utbyggingsareal ved Bråvann, men forhandlingene førte ikke frem, og ble oppgitt i november 2010. (Sak 201008424).

Regulering ble fulgt opp mai 2011, og sak om kvartalslek på Egshaugen 2 lagt ut på høring fra 2.03-13.04 2012 (se vedlegg 3). Ved fremlegg av sak for 2.g. behandling la nye eiere frem skisse om utbygging på tomten, og det ble gjort vedtak om at plan skulle utarbeides ut fra ny eiers skisse.

Utbyggingsstatus:

Status nå er at planforslag om utbygging av tomten med bolig skal legges frem politisk i mars 2014; sak 201211967, samt at det også for Solbergveien 12-14 er framlagt sak for utbygging for bolig, sak 200608102. Begge disse sakene går som egne reguleringsprosesser, men med klar anbefaling om at rekkefølgekrav til manglende kvartalslek inklusive kunstgressbane må på plass, før ytterligere utbygging av boliger kan skje.

I tillegg er det startet opp en reguleringsprosess om sykehusutvidelse på Eg. Det er gitt klare signaler om at ingen flere arealer på Egsjordene må disponeres til andre formål, før denne reguleringsprosessen er på plass.

	
Innsendt illustrasjonsforslag for utbygging av Solbergveien 12-14 inklusive kvartalslek/balløkke	Reguleringsgrense mot Marka

Vern av Baneheia

Fylkesmannen ber Direktoratet for naturforvaltning om å starte landskapsvern prosess på bakgrunn av vedtak i Kristiansands formannskap 02.04.08. Vedtaket går på at det settes i gang arbeid med vern av Baneheia og offentlig eid areal som grenser til dette. Med bakgrunn i verneplanforslaget er arealet båndlagt i kommuneplanen med båndleggingsone – naturvernloven (fremtidig). Verneprosessen foregår i regi av Fylkesmannen. Kommunen har etterlyst saken hos fylkesmannen. Forslaget om balløkke/kunstgressbane og del av kvartalslekeplass, må bringes inn i pågående dialog med Fylkesmannen om området.

Blokkbebyggelse innerst i Solbergveien vil nødvendigvis gjøre at marka direkte omkring får et annet uttrykk, der skogen må tynnes vesentlig for å få inn tilstrekkelig lys både for bokvalitet og for kvartalslek. Inngangen til Baneheia, er her allerede tynnet godt ut og oppgradert med bedre belysning opp til Fant Olsen. Det er derfor naturlig å tenke seg at tur- og aktivitetsområde ned fra sykehuset langs Kjærlighetsstien og videre til Fant Olsens stykke forsterkes ved å legge kvartalslek og balløkke i mellom utbygging og marka, men slik at eksisterende natur- og terreng bevares best mulig, og dagens bruksområder som akebakken og kulturlandskap integreres i planene.

Kvartalslek/kunstgressbane

I årenes løp har det vært jevnlig kontakt med velforening om forskjellige plassering av kunstgressbane og kvartalslekeplass.

Barn og unge i samarbeid med skolebarn på Eg har tidligere laget en idemappe som viser områder som barn benytter på Eg, i forbindelse med Rita Galtelands arbeid med «Grønn Barneby» i 2006. Forslaget om kunstgressbane på Fant Olsen tok for eksempel utgangspunkt i denne, men det ligger også mange andre tips om ønsker og behov for utvikling av også andre områder der barn ferdes, og kan gi innspill ved oppgradering av lekeplassene, i tillegg til løpende innspill fra velforeningen.

Utbygingsprosjektet i 2004 fremmet planskisse for balløkke/flerbruksbane i dialog med velforeningen, se eksempel for kunstgressbane/flerbruksbane. Forslagene er alle drøftet i mulighetsstudiet.

Plassering av kunstgressbane i marka (utenom på Fant Olsens stykke) har ikke vært introdusert tidligere, da det ikke ville være en aktuell satsning, om det ikke hadde vært for ny aktualisering med boliger innerst i Solbergveien.

For områder aktuelt for kvartalslek er følgende drøftet tidligere, vedlegg 2; her kort summert etter tidligere prioritering i egnethetsanalysen: og konkludert ut fra dagens status:

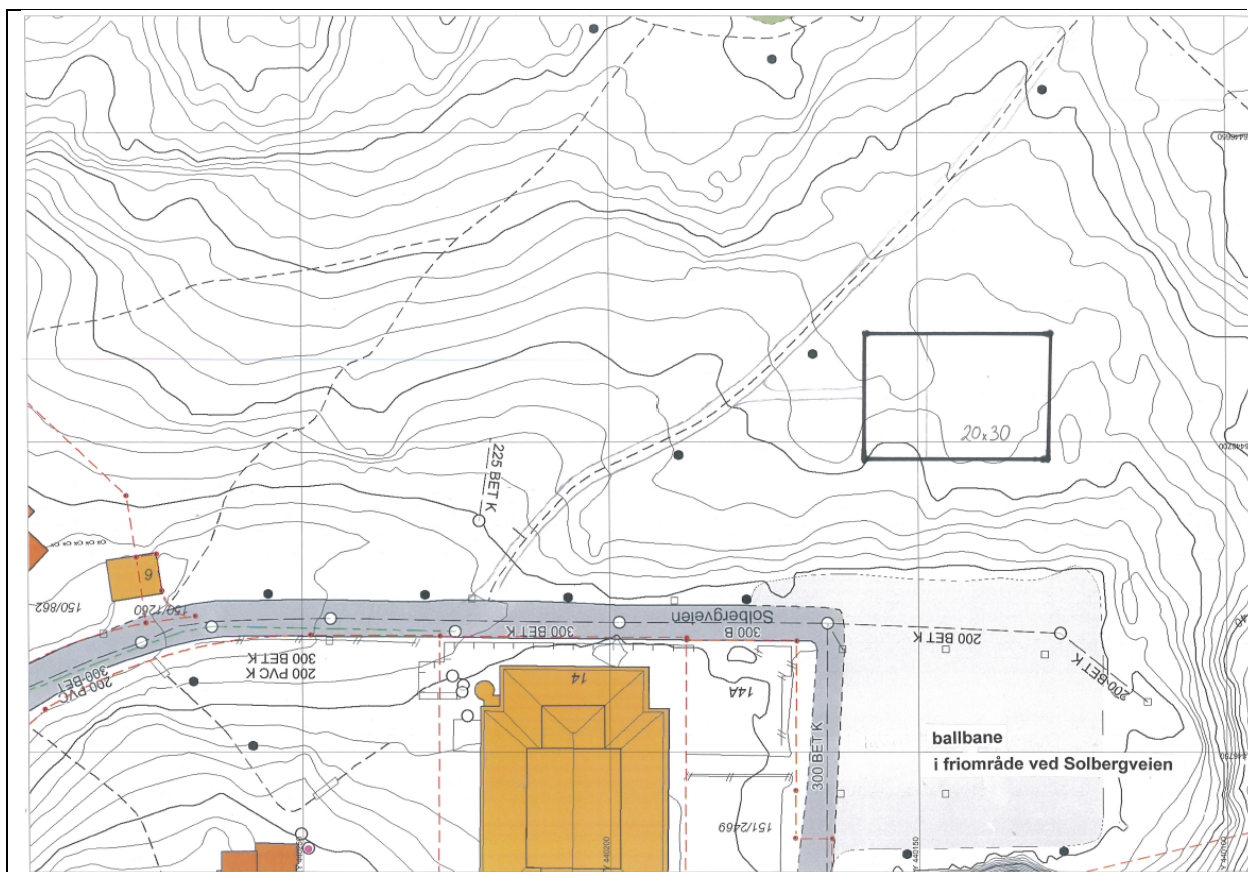


- 1) K4, Egshaugen 2;
Best egnet, men avhengig av erverv av festeretten for å kunne realiseres; Fragått.
- 2) K6, Garasjerekkene/friområde ved Andreas Kjærs vei
Sentralt, avhengig av erverv av private tomter; området er for lite, må gjerdes inne mot vei. Anbefales ikke.
- 3) K2, Fant Olsen; egnet i forhold til arealstørrelser og formål, drøftet i tidligere sak, fragås.
- 4) K1, Innerst i Solbergveien ved inngangen til Baneheia; sør for Solbergveien.
Alternativet fører til for store terrenginngrep i marka, anbefales ikke.
Plasseringen ligger i ytterkant av Egsområdet, men er likevel godt tilgjengelig i forhold til eksisterende boliger. Det anbefales derfor en variant av forslaget, der bare deler av kvartalsleken legges sør for Solbergveien (kunstgressbane), mens hoveddelen legges nord for veien, som en integrert del av ny boligregulering. Anbefales.
- 5) K3, parkeringsplassen innerst i Solbergveien. Lekeplass må plasseres på tak over parkeringsplass. Løsningen låser fleksibiliteten i pågående boligregulering og anbefales ikke.
- 6) K5, parkeringsplassen ved aldersboligene innerst i Andreas Kjærs vei. Området er bortfestet til Kristiansand boligstiftelse, regulert til bolig og lite tilgjengelig i forhold til trafikksituasjonen. Anbefales ikke.
- 7) I tillegg til forslag gjennomgått i egnethetsanalysen, er det fremkommet ønske om å anlegge kvartalslekeplass på Egsjordene. Områdene nærmest boligene/barnehagen har et bratt terreng som ikke gjør plassering av ballplass mulig. Det er imidlertid lite

aktuelt å vurdere arealer for kvartalslek her grunnet oppstart av regulering for utbygging av sykehus. Anbefales ikke.

Konklusjon:

Kvartalsleken skal være på 2.25 daa, inklusive balløkke, men kan strekkes ut langs eksisterende turvei (Kjærlighetsstien – Baneheia), med hovedoppbygging i sørskråningen nord for Solbergveien. Kvartalslekeplassen må planlegges samtidig med reguleringsprosessen for Solbergveien 14, slik at både tilgjengelighet, soltilgang og et generelt estetisk løft sikres. Dagens akebakke og møteplasser, samt kulturmarka vil være naturlig å integrere, slik at kvartalsleken detaljeres med identitet som en skogspark. Kunstgressbane må ha minimum «løkkestandard» på 20x28 meter og anbefales lagt på terrengflaten i skogen (cote 36/7) visavis dagens parkeringsplass. Denne plasseringen gir minst terrenginngrep, og vil bidra til å åpne opp området mellom bebyggelse og Fant Olsen enda mer enn i dag. Pågående reguleringsplanprosesser må sikre god tilgang til kvartalslekeplassen. Å konsentrere nye aktiviteter inn mot en allerede attraktiv grønstruktur, med dagens turvei og inngang til lysløypa i Baneheia, kan bli en styrke for hele området. Dette vil også medføre at Fant Olsen stykket vil oppfattes mer tilgjengelig og «nær» bebyggelsen enn i dag. I forhold til avstandskrav til kvartalslekeplass, vil de fleste boligene på Eg, ligge innenfor avstandskravet på 400 meter.



Sak 32/14: Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke, område for nærmiljøpark. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 29.11.2013.PDF
2. Bestemmelser, sist datert 03.12.2013.PDF
3. Planbeskrivelse, sist datert 03.12.2013.pdf
4. Sjekkliste Risiko- og sårbarhetsundersøkelse.pdf

Arkivsak-dok. 201110879-44
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke, område for nærmiljøpark. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Sammendrag

- Planområdet ligger rett sør for Vågsbygd senter, og er på 36 092 m².
- Planforslaget har formålene grønnstruktur med friområde, idrettsanlegg, kjøreve, gang/sykkelvei, fortau, bil- og sykkelparkering, annen veggrunn/grøntanlegg, tjenesteyting og kollektivholdeplass. Eksisterende boligbebyggelse reguleres lik dagens situasjon.
- Planforslagets kvaliteter er nye arealer til park, idrett og aktivitet som sammen med dagens uteareal ved skolen, blir en ny nærmiljøpark for bydelen.
- Det reguleres inn offentlig parkeringsplass for idrettsanlegg og institusjonene i området som kirke, skole og Vågsbygd tunet, og det gjør at Nordre Hovedgårdsvei flyttes noe nærmere kirken, og bussholdeplassene og krysningspunkt ved Kirsten Flagstads vei flyttes også.
- Gjennomgående gang og sykkelvei etableres fra Kirsten Flagstads vei, gjennom parken og til gang- og sykkelvei ved Vågsbygdveien.
- Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål og bestemmelser og legger til rette for offentlige funksjoner nødvendig for eksisterende og framtidig byutvikling i sentrale deler av Vågsbygd.
- Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Vågsbygd skole/Vågsbygd kirke, område for nærmiljøpark sist datert 29.11.2013, med bestemmelser sist datert 29.11.2013, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Mari Aasaaren
Saksbehandler

Trykte vedlegg

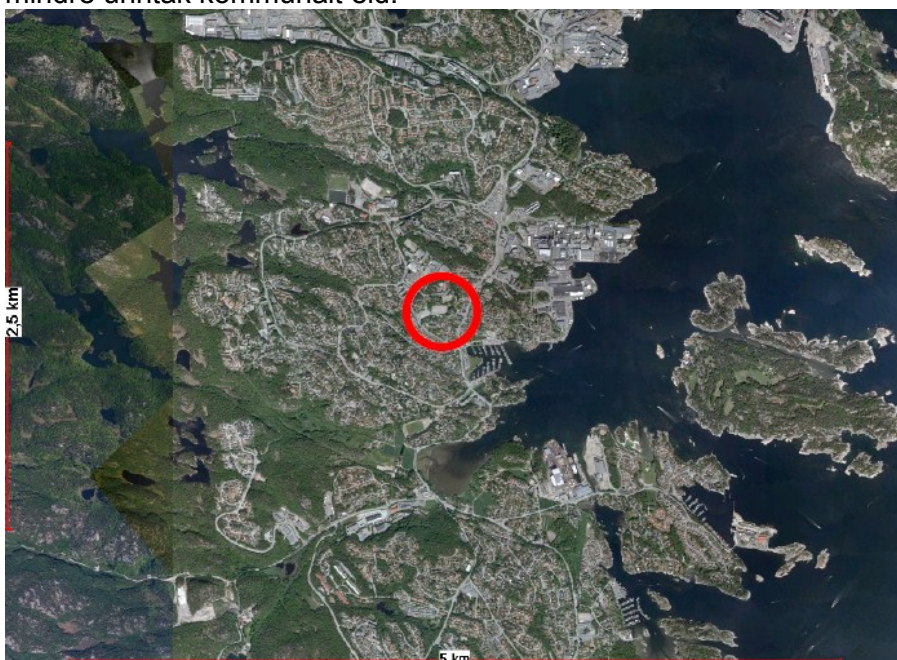
1. Plankart, sist datert 29.11.2013
2. Bestemmelser, sist datert 29.11.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 03.12.2013
4. Sjekkliste Risiko- og sårbarhetsundersøkelse

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune fremmer detaljreguleringsplan for de sentrale arealene mellom Vågsbygd skole og Vågsbygd kirke. Formålet med planen er å regulere nærmiljøpark, med parkareal, idrettsanlegg og kvartalslek i tilknytning til dagens uteareal ved Vågsbygd skole. Det er også behov for å rydde opp i veier og parkering for tilstøtende institusjoner som kirke, sykehjem og skole. Planarbeidet legger også grunnlag for ny utbygging i tilstøtende områder med nødvendig grønnstruktur og veisystem.

Dagens situasjon

Planområdet ligger rett sør for Vågsbygd senter. Arealene i planområdet er med et par mindre unntak kommunalt eid.



Oversiktskart



Situasjonskart med referansepunkter

Planens innhold

Formål

Grønnstruktur med friområde, idrettsanlegg, kjørevei, gang/sykkelvei, fortau, bil- og sykkelparkering, annen veggrunn/grøntanlegg, tjenesteyting og kollektivholdeplass. Eksisterende boligbebyggelse reguleres lik dagens situasjon.

Nøkkeltall

135 parkeringsplasser hvorav 3 HC-plasser ved Kirsten Flagstads vei, og to HC-plasser for Vågsbygd skole, sykkelparkering ved idrettsbanen og på dagens parkeringsplass for skolen.

Planområdet er på 36 092 m² og fordeler seg slik:

Grønnstruktur:

Friområde – offentlig = 10 977m² (herav park –o_Fr1: 4 956 m²)

Turveg: = 223m² (kun regulert turvei her, parkveier kommer i tillegg)

Bebyggelse og anlegg:

Off. eller privat tjenesteyting, kirke = 5 112m²

Idrettsanlegg = 2 938m²

Bolig (eksisterende) = 1 320m²

Samferdsel:

Offentlig vei = 4 573m² (liten endring fra dagens veiareal)

Parkering, offentlig = 3 329m²

Gang og sykkelvei = 623m²

Sykkelparkering = 724m²

Annen veggrunn, grøntareal = 2 957m²

Hovedgrep

I området mellom Kirsten Flagstads vei, kirken og skolens nåværende uteareal reguleres det inn:

- Grønnstruktur/friområde til park for allmennheten og institusjoner vest for gjennomgående gang og sykkelvei o_Fr1.
- Idrettsanlegg og aktivitetsområde, øst for gang og sykkelvei og i tilknytning til eksisterende uteareal ved skolen, o_Fr2 samt idrettsanlegg.
- Sammen med dagens uteareal ved skolen, blir nye arealer til park, idrett og aktivitet til sammen en ny nærmiljøpark for bydelen.
- Offentlig parkeringsplass for kirke, institusjonene i området, skole og idrettsanlegg.
- Ny trase for Nordre Hovedgårdsvei nærmere kirka, inkludert flytting av bussholdeplassene og krysningspunkt ved Kirsten Flagstads vei.
- Gjennomgående gang og sykkelvei fra Kirsten Flagstads vei, gjennom parken og til gang- og sykkelvei ved Vågsbygdveien.

Støy

Ny parkering plasseres i støysona nærmest Kirsten Flagstads vei. Rekreasjonsareal legges utenfor støysone, og sikres mot støy og sjenerende utsyn til trafikkarealer med en voll. Detaljutforming vises i utomhusplan. Det vurderes som unødvendig med støymålinger i planområdet.

Sol

Solforholdene for rekreasjonsarealene er godt innenfor kommuneplanens bestemmelser § 9, om sol på minst halve arealet kl. 15 jevndøgn. Det er ikke behov for sol/skyggediagram som følger planen.

Terreng

Planen medfører bare mindre terrenginngrep, med voller som visuell og funksjonell buffer mellom grønnstruktur og samferdselsarealer. Videre vil maksimale stigningskrav til gjennomgående gang- og sykkelvei gi skråning henholdsvis mot park og ballbane. Skråning mot park vil være en integrert kvalitet i parken, mot ballbane som grønn tribune langs banen. Detaljene her vises i utomhusplan.

PLANPROSESSEN

Planen er utarbeida av en tverrsektoriell, kommunal plangruppe med deltakelse fra Parkvesenet, Ingeniørvesenet, Plan og bygningsetaten, Oppvekstsektoren, Kristiansand Eiendom og Idrettsetaten.

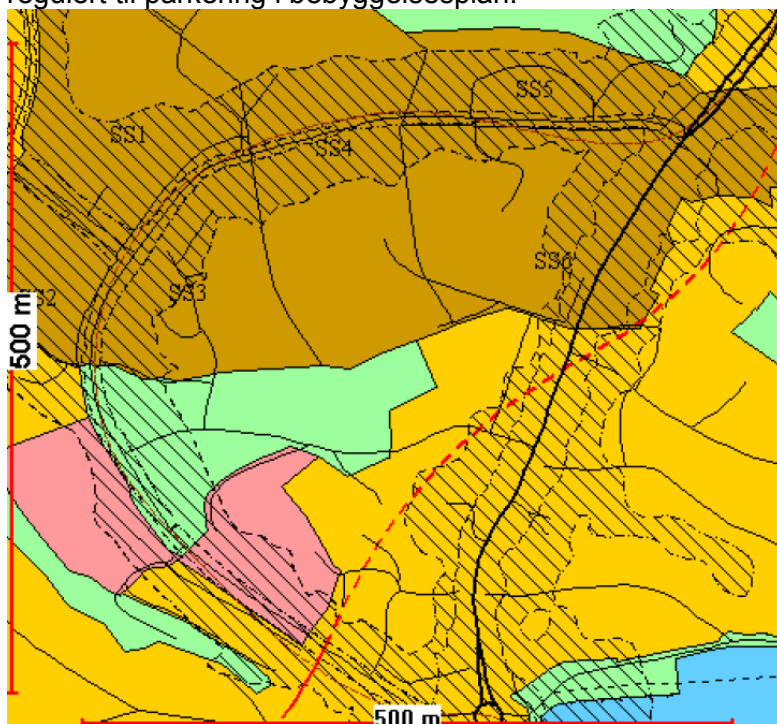
Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Planforslaget vurderes som positivt for barn og unge.

Kommuneplan

Planområdet omfatter arealer avsatt til sentrumsformål, grønnstruktur og tjenesteyting. SS4 er skoletomt til Vågsbygd skole, og er i kommuneplanen vist som en del av sentrumsformålet. Den vestre delen av areal avsatt til grønnstruktur innenfor planområdet, er regulert til parkering i bebyggelsesplan.



Skravert felt viser hensynsone støy.

Kommunedelplan for ekspresssykkelvei – under arbeid

Den er planlagt på østsiden av Nordre Hovedgårds vei.

Kommunedelplan for idrett og friluftsliv

I kommunedelplan for idretts- og friluftsliv, er skoleområdet vist som nærmiljøpark, Kirkebanen er registrert som idrettsanlegg, og det er vist kopling mot grønnkorridor opp til friluftsområdene i Vågsbygdmarka, se illustrasjon i planbeskrivelsen.

Gjeldende reguleringsplaner

Plannr. 521/521 A reguleringsplan/bebyggelsesplan for Vågsbygd bo- og servicesenter har regulert parkering for institusjonene i området.

Plannr. 1107 reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6, nordvest for planområdet er det noe offentlig trafikkområde som får uendret formål med 2 HC-plasser og ellers underformål sykkelparkering, se illustrasjon i planbeskrivelsen.

Mot øst, mellom planområdet og Vågsbygdveien, pågår det planarbeid for Nordre Hovedgårds vei med formål nye boliger.

Mot nord, mellom Vågsbygd skole og Vågsbygd Videregående skole, pågår det reguleringsarbeid med formål kollektivknutepunkt. Når dette etableres, forsvinner venteplassen for buss i planområdet. Det meste av planområdet er uregulert.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 16.09.2011 med frist 24.10.2011 Det kom inn merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader var vegetasjonsskjerm mot trafikkareal, nok parkeringsplasser til kirken og skolen og kjøremønster på Nordre Hovedgårds vei. Merknadene er imøtekommet.

Medvirkning

Det har vært møter med berørte parter som skole, kirke, vegvesen, grunneiere av tilgrensende eiendommer, idrettslag, Vågsbygd tunet og representanter for utbyggerne av SS3. Dette er tatt med i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble drøftet i samarbeidsgruppa i vest 22. januar 2014. Idrettsetaten vurderer at det ikke er behov for lager eller toalett tilknyttet idrettsanlegget, men lager/toalett beholdes fordi det er behov for det i nærmiljøparken. Skole ønsket å beholde dagens parkeringsplass, men aksepterer at det blir sykkelparkering og to HC-plasser for skolen der. 5. -7. trinn ved Åsane skole er slått sammen med Vågsbygd skole, og skoleveien for elevene fra Åsane skole må vurderes nærmere, se trafikk under plan- og bygningsetatens vurdering. Utvide planområdet for g/s-vei langs Broveien, eller ta det som en egen analyse av skolevei med vurdering av tiltak og hvordan de kan gjennomføres. Planforslaget hadde tidligere med skoletomta, men det er vurdert at det er behov for eget planarbeid for utvidelse av Vågsbygd skole. Da må også felt O1 satt av til offentlig tjenesteyting i reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6 tas med i vurderingen.

Merknadene ellers fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kommuneplanens satsingsområder:

«Byen som drivkraft»: ingen særskilt betydning, ut over at planen legger til rette for attraktivt bomiljø.

«Byen det er godt å leve i»: Plangrepet sikrer nødvendig rekreasjonsareal og god bokvalitet for alle grupper i et område som utvikles som senterområde.

«Klimabyen»: Parkeringsareal reguleres til offentlig parkering med planlagt avgiftparkering, og dette vil ventelig redusere unødvendig jobbkjøring. Nye gang og sykkelveier gjennom området vil legge til rette for økt gang og sykkeltrafikk.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planen gir betydelig mer grøntarealer og trær enn dagens situasjon, og vil ventelig bidra positivt til naturmangfoldet i området, selv om det etableres et parklandskap. Trær som bevares, vises i utomhusplan for området. Det er store eiketrær i området, men ingen er over aktuell størrelse jf. forskrift om hule eiker. Det er ikke registrert sårbare arter eller naturtyper som krever særskilt vern innenfor planområdet.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Henviser til planbeskrivelsen for mer om følgende tema:

Kulturminner

Konklusjon: Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, og fylkeskonservatoren uttaler at området framstår helt utbygd, og har i utgangspunktet liten arkeologisk interesse. Veien opp og forbi kirka vurderes som aktuell for registrering dersom den var planlagt endret. Tiltak i planområdet skjer stort sett på eksisterende fyllinger for vei, grusbane og parkeringsareal. Med utgangspunkt i dette og fylkeskonservatorens uttalelse, vurderes det som uaktuelt med arkeologisk undersøkelse i planområdet.

Barn og unges interesser

Konklusjon: Et av planens hovedformål, er å styrke barn og unges interesser gjennom å videreutvikle nærmiljøparken i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 9, med krav til funksjoner og fysisk utforming gitt i kommunens normaler. Alle krav i kommuneplanen til arealer, arealkvalitet og funksjoner, oppfylles med god margin. Elevene ved Vågsbygd skole har i flere omganger vært delaktige og kommet med ønsker om funksjoner for arealene, se vedlegg, dels før og ved oppstart, dels gjennom tett medvirkning ved utvikling av bevegelsesanlegg/kvartalslek i planområdet. IK Våg har vært viktig drøftingspart angående behov for idrettsanlegg.

Sikkerhet for barn og unge er med i ROS-analyse, plan for samferdselsarealer. Alle sikkerhetskrav for rekreasjonsarealene ivaretas på detaljnivå gjennom å følge Normaler for utomhusanlegg for Kristiansand kommune.

Folkehelse

Planen legger til rette for allsidig rekreasjon og aktivitet, for alle aldersgrupper og funksjonsnivåer i gangavstand til et stadig tettere utbygd og befolka senterområde. Kommuneplanbestemmelsenes § 9, b. annet ledd, sier at arealer for lek, rekreasjon og idrett skal samlokaliseres i nærmiljøpark der boligområder med bymessig preg utvikles. Nærmiljøpark med kvalitet og mange funksjoner samlet, er et viktig grep for å sikre folkehelse i områder med høy arealutnyttelse. Kort og trygg avstand er viktig for å sikre hyppig bruk. Store deler av sentrumsområdet i Vågsbygd ligger innenfor en 300 meters radius til sentrum av nærmiljøparken, og det er stort sett lite høydeforskjell til området rundt. Etablering av et anlegg med gode og allsidige kvaliteter, forventes brukt aktivt av mange enten som egen tur, eller som del av kortere eller lengre turer til fots, med joggesko, rullator eller sykkel og med positiv effekt på folkehelsen.

Universell utforming

Dette ivaretas på reguleringsnivå gjennom kontroll med høyder og veiføringer i planforslaget, og på detaljnivå gjennom å følge bestemmelsene i kommunens normaler der alle krav til

tilgjengelighet er integrert. Høydekoter vises omtrentlig i illustrasjonsplan, og mer eksakt i teknisk plan/utomhusplan.

Trafikk

Plan- og bygningsetaten vurderer at skoleveien for elevene som skal til Vågsbygd skole, og særlig de i 5.-7. klasse som er flyttet over fra Åsane skole må sees nærmere på. Dette ble bestemt etter at forenklet trafikkanalyse ble gjennomført, se illustrasjon i planbeskrivelsen. Behov for eventuelle tiltak knyttet til gjennomføring må vurderes.

Kriminalitetsforebygging

Planforslaget legger opp til at ferdig utbygd område med en åpen og oversiktlig detaljutforming skal få mange og ulike typer brukere gjennom hele dagen. Særlig vil ferdselsårene gjennom området få et fokus på sikkerhet, med oversiktlige kantsoner og god belysning. Nærhet til skole og idrettsanlegg med organisert bruk gjør at voksne er til stede i mange av døgnetimer. Mange brukere og tilstedeværelse av voksne gir god sosial kontroll som igjen virker kriminalitetsforebyggende.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

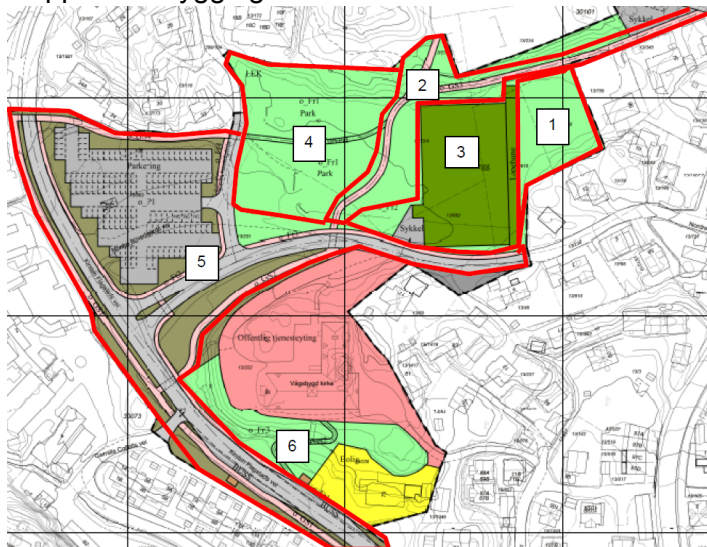
Konklusjon: Tiltak i plan som markerte og opphøyde gangfelt, må kombineres med skiltvedtak for redusert fart og eventuelt også lysregulering for å nå akseptabel risiko ved krysningspunktene for Kirsten Flagstads vei. Eventuelt må dagens ordning med vakt ved krysningspunktene forlenges i aktuelle tidsrom, se planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investering:

Beregning viser at det vil koste nærmere 24 millioner kroner å gjennomføre alle tiltak i planen. En ser for seg at finansiering må skje gjennom en delingsmodell mellom private utbygginger i nærområdet og kommunen, og tilskudd fra spillemidler til idretts- og nærmiljøanlegg i tillegg. Med hjemmel i kommuneplanen kan det stilles krav til at nye utbygginger skal bidra forholdsmessig til utbygging av nødvendig infrastruktur, med veier, VA, idrettsanlegg og grønnstruktur. I bymessig bebyggelse omfatter grønnstruktur også parkareal. Krav til de enkelte utbygginger fastsettes i reguleringsplan, eventuelt supplert med utbyggingsavtale. Denne reguleringsplanen legger til rette areal for at utbyggingsområder skal kunne løse krav til offentlig infrastruktur gitt i kommuneplanen, samtidig som den rydder opp en uavklart arealbruk.

Tidsaspekt for gjennomføring av hele planen og konsekvenser for kommunens investeringsbudsjett vil avhenge av utbyggingstakt i nærmiljøet, samt kommunal bevilgning. Det foreligger startfinansiering gjennom utbyggingsavtale, men det dekker bare en liten del av tiltakene. Trinn 1, kvartalslek og atkomst blir prioritert og etablert raskt. En sannsynlig etappevis utbygging er skissert her:



Trinn 1 kvartalslek for nær-området finansiert gjennom utbyggingsavtale, gjennomføres 2014.

Trinn 2 gang- og sykkelveg som trygg atkomst til lek og gjennom området. Østlig del etableres i sammenheng med kvartalslek. Det vurderes senere om siste del skal gjennomføres i en tidlig fase.

Trinn 3 idrettsanlegg. Kostbart tiltak. Kan opparbeides i to trinn. G/S-vei o GS3 vil skjære på tvers av dagens Kirkebane, og den må erstattes av ny 7'er bane med grus-dekke. I trinn to, evt. flere, opparbeides anlegget komplett med kunstgress,

lager/toalett og belysning.

Trinn 4 o_F1, bydelens nye parkområde. Arealet fram til dagens Nordre Hovedgårdsvei bør opparbeides som en helhet, mens sandlek kan etableres både før og etter parken knyttet til utbygging innenfor 100 meters radius.

Trinn 5 Trafikkarealene inkludert parkering må bygges ut samlet: Utbygging av parkeringsplass fører til at Nordre Hovedgårdsvei, busstopp og gang og sykkelvei må flyttes.

Trinn 6 Trinnfri turvei og eventuelt andre mindre tiltak i o_Fr3

Planområdet er kommunalt forvaltningsareal. Driftskonsekvens av ferdig opparbeidet plan vil være omtrent 0,325 mill. kr. årlig, knyttet til nye parkarealer (0,2 mill.), idrettsanlegg (0,075 mill.), GS-vei (0,02 mill.) og kvartalsleketilbud (0,03 mill.). Det kan ikke etableres ny park og komplett idrettsanlegg før det foreligger driftsbevilgning. Drift av parkeringsplass, inkludert grøntanlegg, forutsettes finansiert over avgiftsparkering, og vil dermed ikke medføre driftsutgifter over kommunens ordinære budsjett.

Grønnstruktur

Konklusjon: Arealet som rammer inn Vågsbygd kirke mot vest og sør, inkludert utsiktspunkt til sjøen, reguleres til grønnstruktur/friområde for å sikre dette til grøntformål. Eventuelle mindre tiltak i området vises i utomhusplan.

Teknisk infrastruktur

Området har god nok kapasitet på overvannsnettet til å håndtere vann fra ny parkeringsplass. Parkarealene skal i hovedsak ha lokal overvannshåndtering, bortsett fra idrettsanlegget der overvannet må gå til ledningsnettet. I følge ingeniørvesenet, kan kummer ved idrettsanlegg forblendes og ny ballbane legges over dette.

Transport:

Konklusjon:

Myk infrastruktur: Et av hovedgrepene i planforslaget er å legge godt til rette for gående og syklende i og gjennom planområdet.

Kollektivtransport: Planen endrer ikke vesentlig på atkomstforhold for kollektivtransport.

Regulering av parkeringsarealer til offentlig parkering med avgift på dagtid, forventes å gi en positiv effekt på kollektivbruk og sykling.

Støy

Konklusjon: Ny parkering plasseres i støysona nærmest Kirsten Flagstads vei.

Rekreasjonsareal legges utenfor støysone, og sikres både mot støy og sjenerende utsyn til trafikkarealer med terrengforming med en voll. Detaljutforming vises i utomhusplan. Det vurderes som unødvendig med støy målinger i planområdet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål og bestemmelser og legger til rette for offentlige funksjoner nødvendig for eksisterende og framtidig byutvikling i sentrale deler av Vågsbygd.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler Anne Mari Aasaaren

Dato 30.01.2014

Sak 33/14: Odderøya renseanlegg- detaljregulering. Godkjenning

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 12032014, Sak 44/14, Odderøya renseanlegg- detaljregulering. Godkjenning

2. Plankart under bakken, sist datert 28.01.14
 1. Plankart på bakken, sist datert 28.01.14
 3. Reguleringsbestemmelser sist datert 28.01.14
 4. Planbeskrivelse sist datert 28.01.14.
 5. ROS-sjekkliste 15141278_1_1.PDF
 6. Saksprotokoll byutviklingsstyret 19.02.09, sak 29-09.PDF
 7. Saksprotokoll Byutviklingsstyret 22.09.11, sak 177-11.PDF
 8. Saksprotokoll Bystyret 26.10.11 - sak 156-11.PDF
 9. Saksprotokoll Byutviklingsstyret 29.08.13, Sak 181-13.PDF
 10. Notat til BUS vedtak sak 181/13 pkt 4 datert 12.09.13
 11. Notat til BUS vedtak sak 181/13 pkt 3 datert 15.11.13
- 44-14.mp3

Arkivsak-dok. 201206591-32
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
13.02.2014
09.04.2014

Odderøya renseanlegg- detaljregulering. Godkjenning

Samandrag

Odderøya renseanlegg skal byggast om for å tilfredsstille statlege reinsekrav (forurensingsforskriften del 4, kap 11 og 14) for alt avløpsvann i Kristiansand og Vennesla. Anlegget blir dimensjonert i høve til prognoser for auka folketal fram til 2050.

Odderøya reinseanlegg på Odderøya treng utviding av kapasitet og forbetring av reinsemetodar som følgje av nasjonale krav.

- Nyanlegg på bakkeplan er eit 30 meter høgt luftavløpstårn (skorstein) på toppen av øya, felt A6, og ein gasstank i dagens område for ventilasjon, felt A5. Nyanlegg elles er under bakken med utsprenging av 93.000 kbm fjell som er planlagt deponert ved Lagmannsholmen.
- Planen legg grunnlaget for betre luktfjerning, særleg for Silokaia, og reetablering av tursti forbi tankanlegget. Stor del av kommuneplanens Inf-område blir i planen regulert til grønstruktur med hensynssone kulturmiljø over.
- Anlegget skal også omfatte delvis reetablering av tursti mot fyrstasjonen på vestsida øya, og reparasjon av sår i naturen etter anleggsarbeid.

Plan- og bygningsetatens og teknisk direktørs vurdering og prioritering er at tiltaket som oppfølging av forureiningslovverk er samfunnsnyttig. Trafikkauke som følgje av større reinsekapasitet er liten. Sanering av septiktankar vil med tida redusere trafikken av store bilar.

Teknisk direktør rår til at planen blir godkjent.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Odderøya renseanlegg sist datert 28.01.14, med bestemmelser sist datert 28.01.14.
2. Bystyret opphever reguleringsplan for Odderøya renseanlegg, plannummer 607, ikrafttredelse 11.12.1991.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

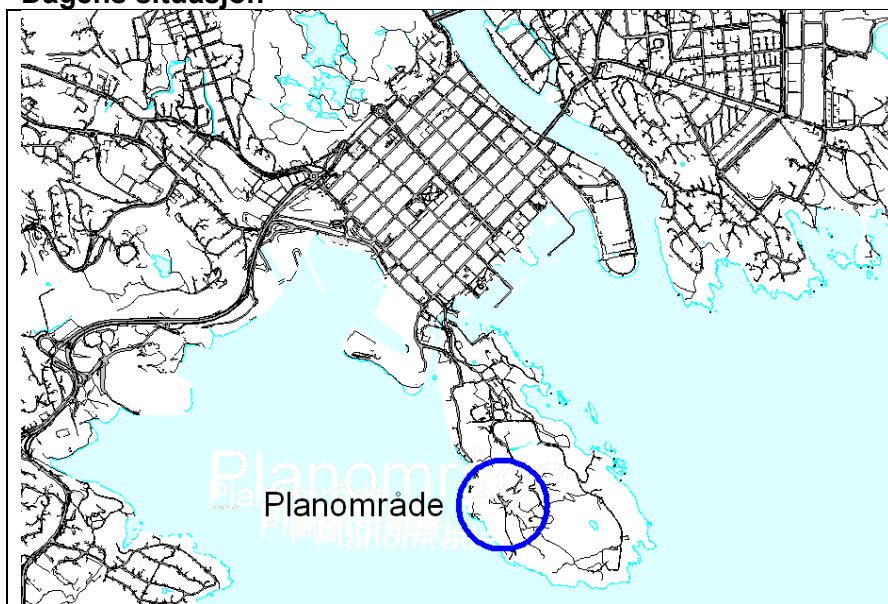
Trykte vedlegg:

1. Plankart på bakken, sist datert 28.01.14
2. Plankart under bakken, sist datert 28.01.14
3. Bestemmelser, sist datert 28.01.14
4. Planbeskrivelse, sist datert 28.01.14
5. Risiko og sårbarhet – sjekkliste
6. Saksprotokoll Byutviklingsstyret, 19.02.09, sak 29/09
7. Saksprotokoll Byutviklingsstyret, 22.09.11, sak 177/11
8. Saksprotokoll Bystyret, 26.10.11, sak 156/11
9. Saksprotokoll Byutviklingsstyret 29.08.13, sak 181/13
10. Notat til BUS vedtak sak 181/13 pkt 4 datert 12.09.13
11. Notat til BUS vedtak sak 181/13 pkt 3 datert 15.11.13

SAKSBAKGRUNN

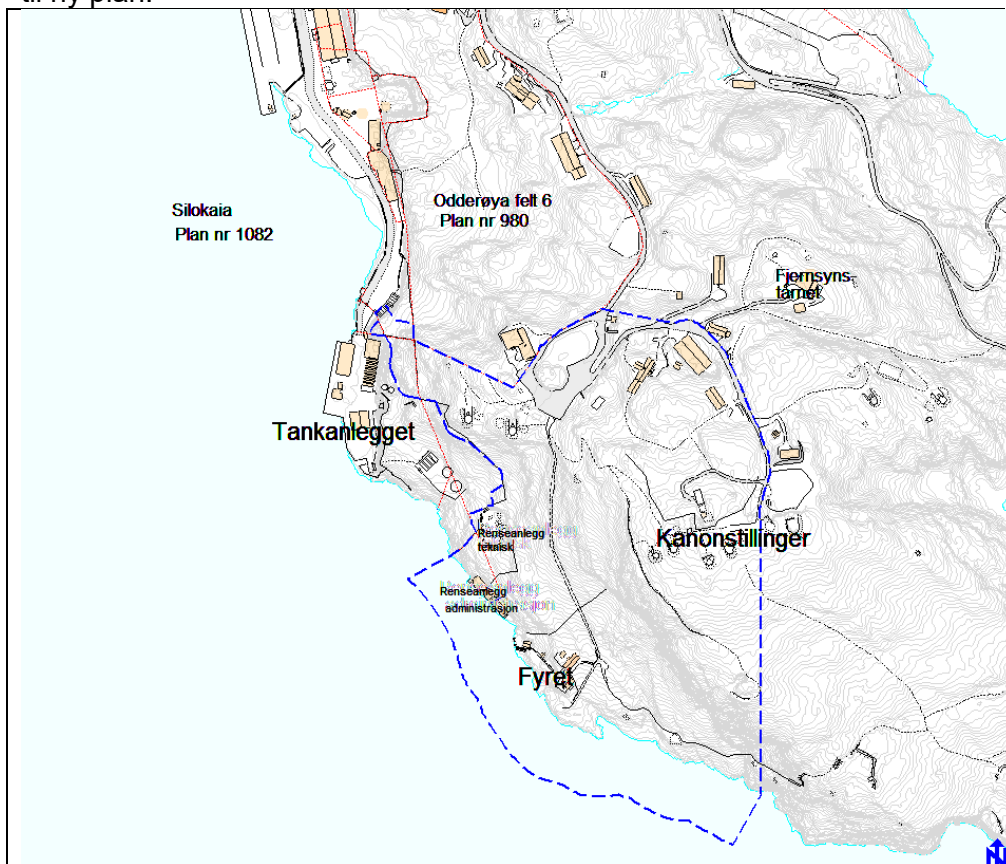
Kristiansand ingeniørvesen fremmar planen som følgje av statlege pålegg om reinsing av avløp til sjø og luft. AsplanViak er konsulent.

Dagens situasjon



Planområdet er i hovudsak eit naturområde med ei blanding av skog og fjell. Der er kulturinnslag i form av krigsminner – kanonstillingerar.

Kartet viser terreng, eksisterande bygg, eigedomsgrenser og plangrense på terreng i forslag til ny plan:



Planinnhald

Reguleringsformål er byggeområde for reinseanlegg, grønstruktur og hensynssone for kulturlandskap på terreng og utviding av reinseanlegg under bakken.

Det skal sprengast ut ca 93.000 kbm fast fjell.

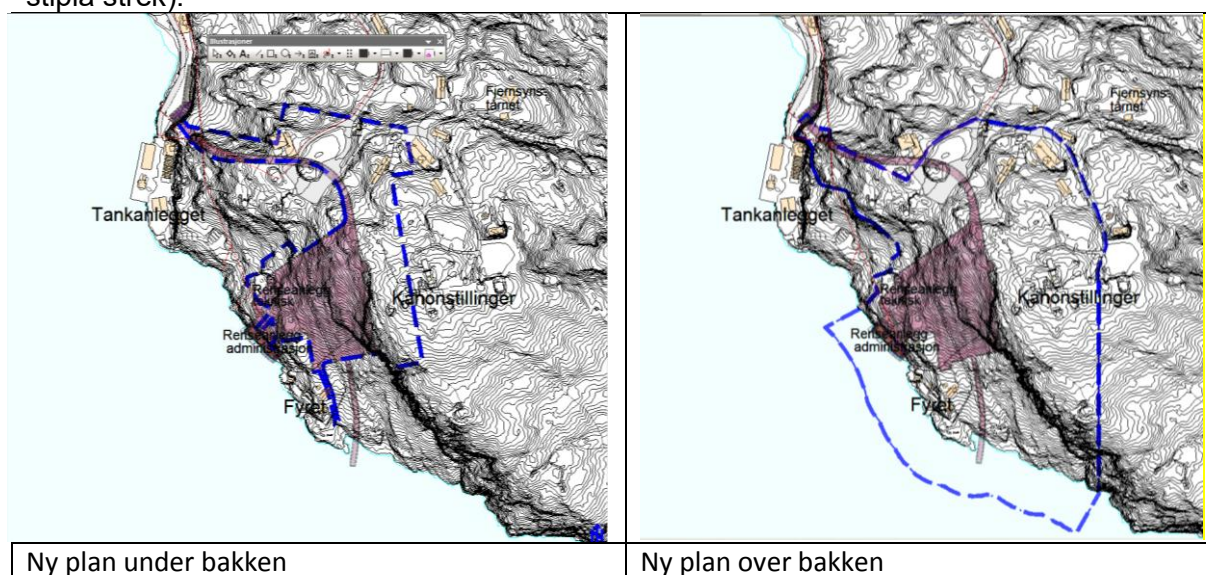
PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

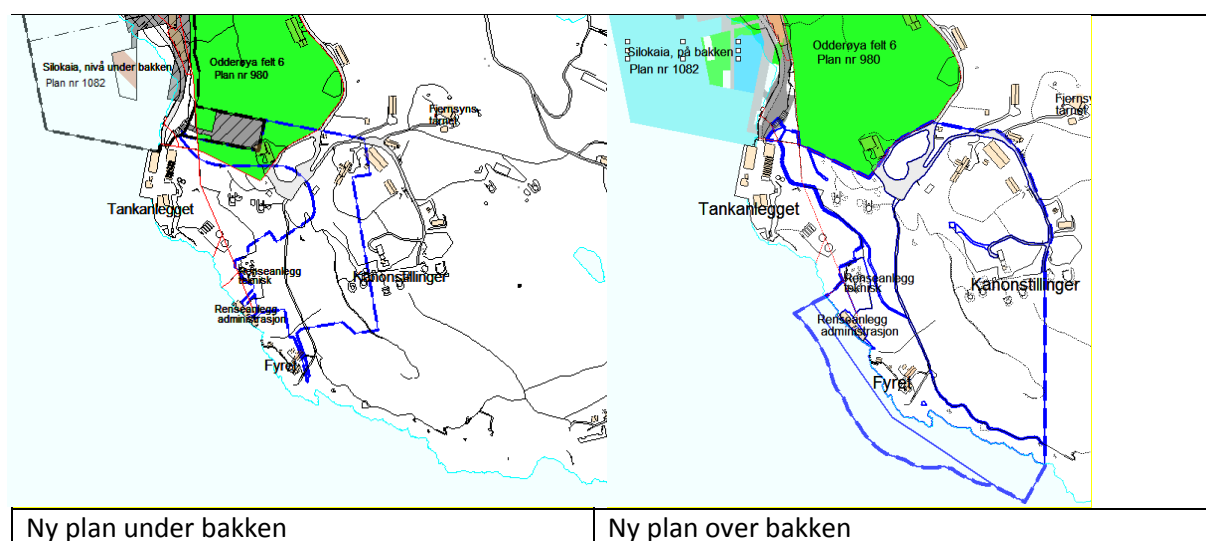
Tiltaket er oppfølging av nasjonale krav til reinsing som er fastsatt gjennom forurensningsforskrift. Det er i samsvar med overordna planar med unntak av enkelte fysiske element plassert i grønstruktur og i strandsone langs sjø.

Planforslaget overlappar deler av gjeldande reguleringsplanar, på følgjande vis:

Gjeldande plan for Odderøya renseanlegg, plan 607 (lilla flate) og plangrenser ny plan (blå stipla strek):



Gjeldande planar for Odderøya felt 6, plan 980 og Silokaia, plan 1082 og plangrenser ny plan (blå stipla strek): Odderøya felt 6 blir liggande urørt på terrengnivå.



Planområdet grensar inntil og delvis overlappar planområdet for tankanlegget på Odderøya. Tankanlegget er nedlagt og vil ikkje bli reetablert på Odderøya.

Tidlegare saksgang

Utbygginga er politisk vedtatt gjennom følgjande vedtak:

- Byutviklingsstyret, 19.02.09, sak 29/09 (kommunens avløpsrenseanlegg, fremtidig løsning)
- Byutviklingsstyret, 22.09.11, sak 177/11 og:
- Bystyret, 26.10.11, sak 156/11 (Prosjektgodkjenning og handlingsprogram 2012 – 2016)
- Byutviklingsstyret vedtok 29.08.13 i sak 181/13:
 1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Odderøya renseanlegg sist datert 05.08.13 med bestemmelser sist datert 08.08.13, ut til offentlig ettersyn.
 2. Byutviklingsstyret legger samtidig ut forslag om oppheving av reguleringsplan for Odderøya renseanlegg, plannummer 607, ikrafttredelse 11.12.1991. (Enst)
 3. Byutviklingsstyret ber om at det utredes kunstneriske og / eller hydrauliske elementer i forbindelse med skorstein / luftavløp fra renseanlegget. (Enst)
 4. Før saken legges ut til offentlig ettersyn, må kostnadene ved investering og drift for høy rensesgrad og pipe på 20 meter innarbeides i planen. (Enst)

Pkt 4 vart følgt opp med notat datert 12.09.13 før høyring med følgjande konklusjon:

Det er presentert to løsninger. Disse kan forenklet beskrives på følgende måte:

Alternativ 1: Begrenset luktreduksjon kombinert med 30 m høy skorstein

Alternativ 2: Omfattende luktreduksjon kombinert med 20 m høy skorstein (omtalt som "høy rensesgrad" i vedtaket).

De to løsningene gir omtrent samme påvirkning på omgivelsene i de

luktspredningsberegningene som er gjennomført. Alternativ 1 anbefales valgt. se vedlegg 10.

Notatet følgjer saka som vedlegg 10.

Pkt 3 er følgt opp med eige notat datert 15.1.13 med konklusjon:

Dersom en legger skorsteinens kostnader til grunn, vil en etter gjeldende retningslinjer ha 112.000 kr. til utsmykking. I betraktning av hele prosjektets størrelse, kan vi være enige i at dette er et beskjedent beløp og sammenliknet med kostnader knyttet til en eventuell heve/senke anordning er det relativt ubetydelig. Ingeniørvesenet foreslår derfor at en dobler dette beløpet. Ideen om hydraulisk heve/senkeanordning skrinlegges.

Notartet følgjer saka som vedlegg 11.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.09.13 – 15.11.13 Det kom inn 7 merknader. Under følgjer samandrag av kvar enkelt uttale og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernabdelinga, brev datert 09.10.13

Fylkesmannens einaste merknad er at søknad om utsleppsløyve som planbeskrivelsen opplyser om at er sendt, er godkjent

Plan- og bygningsetatens kommentar

Opplysinga om utsleppsløyvet er endra i planbeskrivelsen.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert...

Regionalavdelinga er ikkje nøgd med ivaretakinga av kulturminnet vedtaksfreda fyrstasjon i

plankart og bestemmelsar. Dei ber om å få revidert materiell til gjennomsyn.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Plan og bestemmelsar er revidert og sendt regionalavdelinga. Fylkeskommunen meldte tilbake 21.01.14 at deira interesser var ivaretatt i revidert planmateriale.

Kystverket, brev datert 18.11.13

Kystverket viser til merknaden dei hadde til melding om oppstart av planarbeidet. Det gjekk ut i frå at tiltaket ikkje ville kome i konflikt med fyrlykta og at tiltak i sjø måtte behandlast etter havne- og farvannsloven.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Regulant svarte til oppstartskommentaren at søknad om utlegging av pumpeledning i sjøen vil bli sendt Kystverket.

Forsvarsbygg, brev datert 28.10.13

Forsvarsbygg ber om at eigedomen deira gnr 115, bnr 1116 inkludert inngjerding blir ivareteke i planen. Dei ber også om å bli sikra nødvendig rett til transport inn og ut av eigedomen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Forsvaret vil bli kontakta for ivaretaking av interessene deira.

Norsk Maritimt Museum, brev datert 23.10.13

Museet gjer merksam på at leiding i sjøen inneber at museet må bli gitt høve til synfaring av tracéen og at utfylling av masse i sjøen må søkast om særskilt.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Museet vil bli kontakta i detaljprosjekteringsfasen.

Kristiansand havn KF, brev datert 15.11.13

Kristiansand havn KF viser til uttale frå Kanalbyen Partner as.

Til plankartet ber dei om at formåla ferdsel i sjø FE og friluftsområde FSK i sjø med skravur for vern blir endra med sterkare fokus på hovedled i sjø. Vern bør fjernast frå FE. Det må gjerast unntak frå vernerestriksjonar sjømerker slik at dei kan settast opp og vedlikehaldast både på sjø og land.

I tillegg ber hamna om 50 meter buffersone frå festegrensa og inn på øya for å redusere fare for interessekonflikter med aktiviteter på hamna.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Felt FE er i plankartet endra til farled FA utan verneskravur. Dersom det står sjømerker i området som er vedtaksfreda kan ein ikkje endre vedtaksfredinga med ein reguleringsplan. Men sjømerkene og denne fredinga har fungert saman hittil og vil sikkert fortsatt gjere det.

I møte med hamna er det klarert at ønsket om buffersone ikkje skal vere til hinder for reetablering av tursti. Elles er det ikkje planar om andre tiltak i friluftsområdet som kan kome i konflikt med hamneaktivitet, så plan og bygningsetaten ser ikkje behov for buffersone.

Kanalbyen Partner as, brev datert 14.11.13

Kanalbyen Partner as er gjennomføringsselskap for utbygging av Silokaia. Dei er bekymra for ulempe for framtidige innbyggjarar på Silokaia pga trafikk i anleggsfase og under drift. Dei ber om at byggefasen blir før eller samtidig med Silkaiutbygginga. Ei anna bekymring er lukt frå reinseanlegget. Kanalbyen ønskjer både høg reinsegrad og høg skorstein, og høg reinsegrad før høg skorstein. I tillegg er dei bekymra for at infrastruktur kan bli skada av anleggstrafikken til reinseanlegget.

Plan- og bygningsetatens kommentar basert på kommentar frå regulant:

Regulant vil etablere *samarbeidsforum med jevnlige møter*.

Det blir nå arbeidd med prosjektering med tanke på å holde framdrifta som planlagt, ikkje skyve den fram i tid

Anlegg:

Det blir gjennomført ei konsekvensutgreiing av luktrapporten. Det er halde møte med Kanalbyen og avtalt vidare prosess om supplering av utgreiingane i forprosjektet. Anleggsfasen blir planlagt utført før eller parallelt med anleggsfasen for Kanalbyen. Transport av steinmasser planlegg ein utført med lekter til Lagmannsholmen og ikke med bil over Silokaia. Infrastrukturanlegg skal ikkje skadast.

Drift:

Prognosane for framtidig trafikk er usikre. Reinseanlegget nyttar tette bilar som skal hindre lukt frå transport av septik. Lukt i tunellen vil kunne skje ved uhell. Tiltak for å unngå dette skal undersøkast nærare samarbeidet mellom KIV og Kanalbyen. Alternativ transport av septik, til dømes over leirområdet på øya, er vurdert og definert som uaktuelt.

Høg reinsegrad- høg skorstein:

Muligheten for begge deler blir innbygd i systemet. Skorsteinen er planlagt bygd inntil 30 meter. Anlegget kan i tillegg bli bygd slik at høg reinsegrad kan monterast seinare.

Endringar etter offentlig ettersyn

Regulant har flytta plassering av skorsteinen, felt A6 litt. Det er vurdert å vere uproblematisk.

Rekkefølgjekrav til reetablering av turvei er redusert til at Eksisterande TV4 og at TV3 deles i to delstrekningar, TV3 og TV5. Desse delstrekningane kan opprustast (rydding/mindre tiltak). Samankopling av TV3 og TV5 er naturleg å ta vidare i området der tankanlegget er i dag, nærmast mulig opp mot den historiske traseen som gikk gjennom området og ut mot fyret tidlegare. Skilting av stien må tas via prosjektet Odderøya utvikling (museet, byantikvar og Odderøyas venner er naturlige samarbeidsparter for å få frem informasjon om traseen, evt eige informasjonsskilt om historia bak.).

Freda fyranlegg er markert særskilt med hensynssone H730 (bandlegging etter lov om kulturminner). Vidare er område i sjø Ferdsl FE endra til Farled FA og verneskavuren er fjerna.

Medverknad

Regulant opplyser å ha hatt møte med Kanalbyen / Kristiansand hamn, Kristiansand Eiendom, By- og samfunnsenheten, Forsvaret og Odderøyas venner. Det har vore god kontakt mellom konsulent og plan- og bygningsetaten under utarbeiding av planen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 18.12.13

Merknader frå samarbeidsgruppa er imøtekome i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslagets kvalitetar for Odderøya er stor forbetring av luktfjerning, særlig for Silokaia, og start på reetablering av tursti forbi tankanlegget. Stor del av kommuneplanens Inf-område blir i planen regulert til grøstruktur.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er godt undersøkt tidlegare. Planbeskrivelsen gjer greie for kva som ligg i naturbasen. Ingen av artane blir påverka av tiltaka for reinseanlegget.

Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 blir vurdert å vere belyst i tilstrekkelig grad.

Bruk av klograss som har verka hemmande på vegetasjon omkring felt A4 er ikkje i bruk lenger og har vore ute av bruk i lengre tid.

Kulturminner

Innanfor planområdet ligg forsvarsanlegg frå krigen og Odderøya fyr som er freda med vedtak etter kulturminnelova. Norsk Maritimt Museum vil vurdere å undersøke sjøbotnen før legging av nye leidningar. Det er lagt hensynssone bevaring av kulturmiljø over heile planområdet med unntak av inngangsportal ved Sjølystveien, felt A5. Den freda fyrstasjonen er gitt særskilt hensynssone for bandlegging etter lov om kulturminner.

Andre standardtema

For barn og unges interesser, universell utforming, risiko- og sårbarhet viser me til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvensar for kommunen.

Tiltaket er kommunalt og innarbeida i kommunens handlingsprogram for teknisk sektor 2012 - 2016.

Grønstruktur

Grønstrukturen blir sikra i planen. Den blir lite berørt og skal i hovudsak bli liggande urørt. Rekkefølgebestemmelser krev delvis tursti etablert på nytt på vestsida av øya, fram til tankanlegget. Fullstendig reetablering av tidlegare tursti ut til fyret må avklarast i kommunedleplan for Kvadraturen, hamnedelen og i framtidig regulering av tankanleggstomta.

Eventuelle anleggssår i terrenget etter bygging av skorstein skal reparerast.

Anleggstrafikk i grønstrukturen er aktuell for bygging av skorstein på toppen av øya og for plassering av gasstank i område A4.

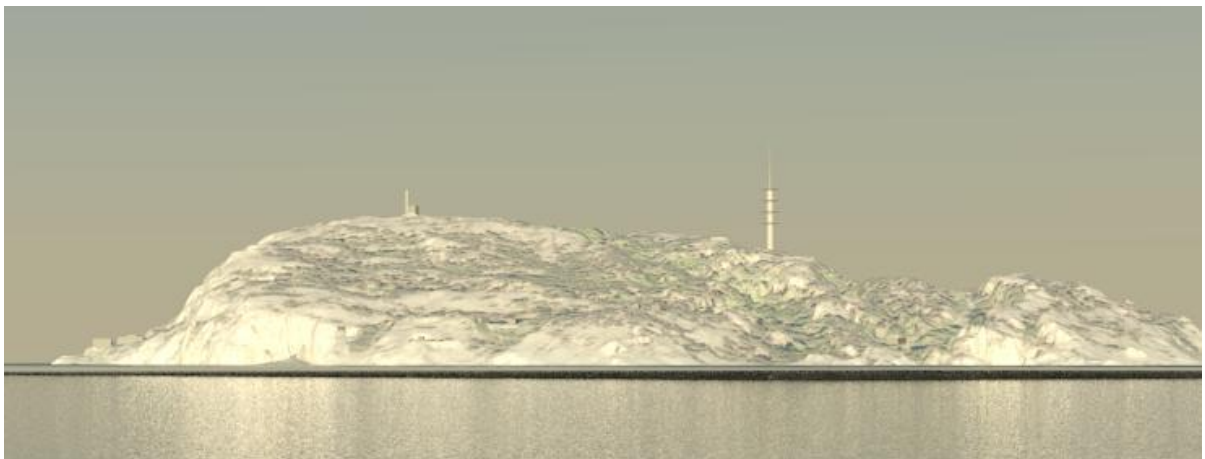
Transport

Transport til anlegget vil auke litt. Dagens situasjon er 27 turar pr dag med store bilar og 29 turar med personbil (tilsette). Dette er sagt kan auke til 31 storbilturar og 34 personbilturar. Som kommentar til høyringsmerknad er det sagt at anslaget er usikkert. Etter kvart som septiktankar blir sanert, kan storbilturane bli redusert ned til 25. Personbilturane vil vere konstante.

Estetikk

Utforming av nye element i landskapet må vurderast nøye. Det gjeld den 30 meter høge skorsteinen i grønstrukturen, felt A6, og ny gasstank i eksisterande område for ventilasjon, felt A5.

Skorsteinen blir eit nytt høgt element. Men som illustrasjonane i planbeskrivelsen viser, vil den ikkje konkurrerer med fjernsynstårnet i storleik.



Illustrasjon frå planbeskrivelsen, 30 m skorstein til venstre, eksisterande fjernsynstårnet til høgre.

Den blir foreslått så enkel og slank som mulig. Sylindren vil vinne estetisk på å ha eit forsiktig relieff. Det enkle er ofte det beste. Utstikkande flenser i spiral oppover for å stabilisere, som på bildet under her, vil fungere estetisk tilfredsstillande. Byingeniørens notat, vedlegg 11 viser at omsynet vil bli tatt med i prosjekteringa.



Oppheving av reguleringsplan for Odderøya renseanlegg, plan nr. 607
Når ny plan blir godkjent blir gjeldande plan oppheva.

Plan- og bygningsetatens tilråding og konklusjon.
Planen er klar for godkjenning.

Ålaug Rosseland
28.01.14

Sak 34/14: Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 12032014, Sak 42/14, Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling

01 Plankart.pdf

02 Plankart P-kjeller.pdf

03 Reguleringsbestemmelser.doc

04 Planbeskrivelse.docx

42-14.mp3

Arkivsak-dok. 201300252-29
Saksbehandler Silke Skovsholt

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
12.02.2014

Dvergsnes felt B – nordlig del, delfelt B3. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planområdet utgjør 20 daa og ligger på Dvergsnes i Randesund i nordlige del av utbyggingsområde B, 11 km fra Kristiansand sentrum. Planområde B3 ligger i en vestvendt skråning langs Dvergsnesåsen med gode solforhold og utsikt til Korsvikfjorden. Planforslaget erstatter deler av bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Det er planlagt rekkehus langs gatetun og blokkbebyggelse i ulike høyder i skråningen ovenfor. Det tilrettelegges for et totalt antall boenheter på 152. Parkering løses i kjellere under feltene B23-B25. Planforslaget viderefører hovedstruktur og bebyggelsestyper fra gjeldende plan, men viser en bedre utnyttelse og mer variert bebyggelsesstruktur. Boligene vil få attraktive bokvaliteter med gode sol- og utsiktsforhold. Det er lagt til rette for kvalitetsfylte utearealer som binder sammen området grønne struktur og henvender seg til både nye beboere og det omkringliggende nabolaget. Som følge av en merknad fra beboere i Dvergsnesåsen er innkjørslene til parkeringskjellerne flyttet tilbake til opprinnelig plassering og rekkehusstrukturen er tilsvarende tilpasset. Andre temaer i planprosessen har vært høyder og utearealer.

Det står klart at det har vært utfordrende å utarbeide en detaljplan som både viderefører intensjonene i eksisterende plan, tilfører nye kvaliteter og imøtekommer hele nabolagets interesser. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at dette er et gjennomarbeidet og kvalitetsfylt planforslag som baserer seg på kompromisser fra alle parter. Gjennomføring av planen vurderes å ha høy prioritet slik at feltet kan bli ferdigutbygget.

Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Dvergsnes felt B – nordlig del, delfelt B3 sist datert 23.12.13, med bestemmelser sist datert 23.12.13
2. Konsekvenser for drift av arealer for kvartalslek og øvrig grønnstruktur innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 23.12.13
2. Plankart p-kjeller, sist datert 23.12.13
3. Bestemmelser, sist datert 23.12.13
4. Planbeskrivelse, sist datert 23.12.13

Utrykte vedlegg

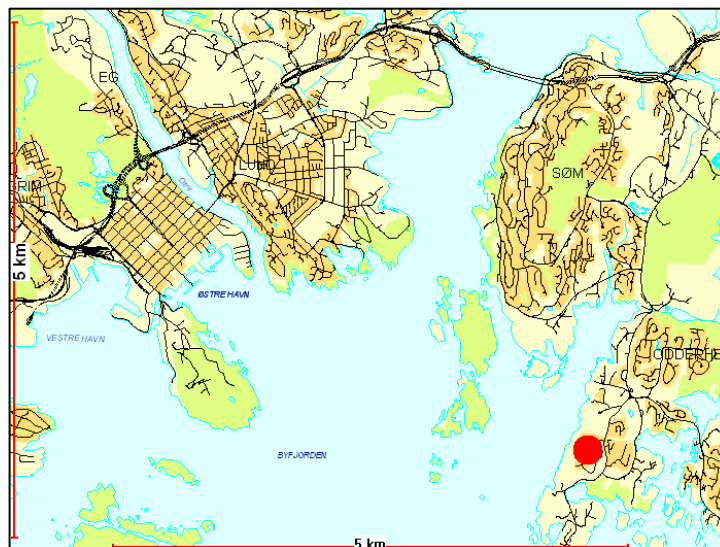
1. Sol- og skyggeanalyse
2. Uteoppholdsareal (MUA)
3. Illustrasjonsplan
4. Parkeringsdekning
5. Lengdesnitt
6. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
7. Støynotat
8. Energianalyse Dvergsnes
9. Designveileder
10. Merknad beboerne i Dvergsnesåsen
11. Skisseforslag B19
12. Skanska brev til beboerne i Dvergsnesåsen (28.11.13)
13. Dvergsnesåsen brev til Skanska (22.10.13)
14. Notat fra beboermøte (13.08.13)

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Rambøll Norge AS i samarbeid med ViaNova Kristiansand på vegne av Skanska Bolig AS. Planforslaget erstatter deler av bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Hensikten med planen er å endre bebyggelsesstrukturen slik at boliger og uterom får bedre sol- og utsiktsforhold enn i den opprinnelige planen.

Dagens situasjon

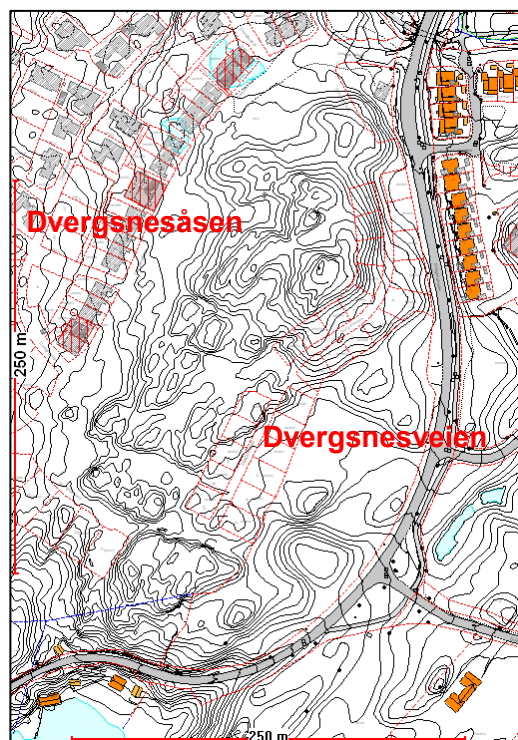
Planområdet ligger på Dvergsnes i Randesund i nordlige del av utbyggingsområde B, 11 km fra Kristiansand sentrum. Planområde B3 ligger i en vestvendt skråning langs Dvergsnesåsen med gode solforhold og utsikt til Korsvikfjorden. Området grenser til friområdene F1, F4 og F7 i gjeldende regulering. Friområdene er delvis bevart, mens felt B3 i hovedsak er sprengt ned.



Oversiktskart



Ortofoto (planområdet skravert sentralt)



Situasjonskart

Planens innhold

Hovedstruktur og bebyggelsestyper i den opprinnelige planen er beholdt. Det er planlagt rekkehus langs gatetun gjennom planområdet, og i skråningen ovenfor etableres det blokkbebyggelse i ulike høyder. Bebyggelsen orienteres mot gatetun og er organisert i tre felter med tilhørende parkeringskjellere. Planområdet utgjør 20 daa. Det tilrettelegges for et totalt antall boenheter på 152, hvorav 26 boenheter i rekkehus på 3 etasjer med takterrasse. Tomtestørrelser for rekkehus mot Dvergsnesåsen er for B16-B18 i snitt 170 m² og for B19 på 200 m². Blokkbebyggelsen er lagt i nitti graders vinkel omkring en felles takhage over parkeringskjelleren. Blokkene har fra 3 til 5 etasjer over parkeringskjelleren. Alle boenheter i felt B23- B25 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Det er planlagt flate tak i samsvar med øvrig bebyggelse på Dvergsnes. Feltene i planområdet har en utnyttelsesgrad på 43%-49% BYA. Da planen er en endring av en nyere bebyggelsesplan er krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning overført (MUA = 60 m², parkeringskrav; blokkbebyggelse = 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet, rekkehus = 1,75 p-plasser pr. boenhet). Planforslaget viser gode sol- og utsiktsforhold. De planlagte tiltakene koples til allerede planlagte stier og grønnstruktur i området. Sandlekeplassene F1 og F8 samt kvartalslekeplassen i F4 i den opprinnelige planen vil betjene dette området.



Sol-skyggeanalyse (jevndøgn kl. 15)



Illustrasjonsplan

PLANPROSESSEN

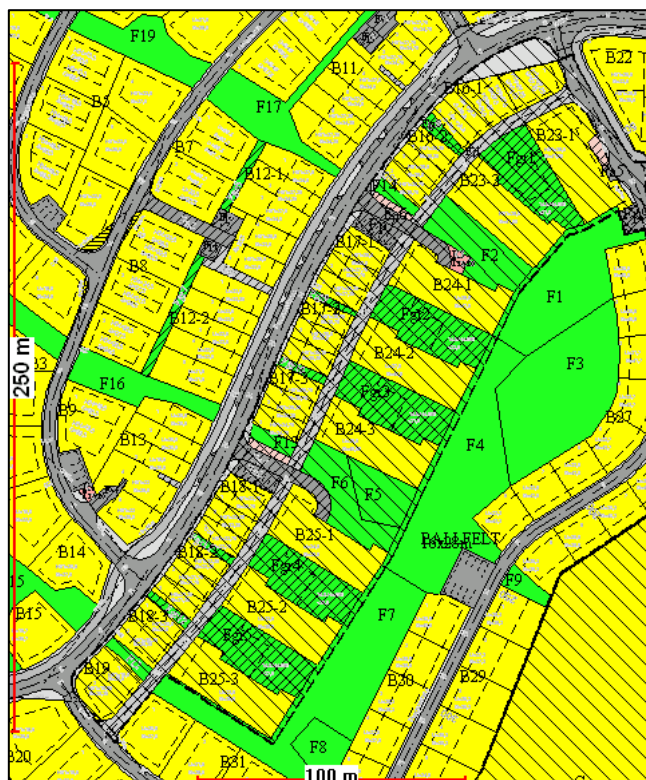
Gjeldende planer

Relevante rikspolitiske retningslinjer er «samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93». Plan- og bygningsetaten mener planforslaget er i tråd med denne da det planlegges med god arealbruksintensitet.

Kommuneplanen har formål bebyggelse og anlegg. Den har en rekke bestemmelser og retningslinjer for nye boligfelt. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at detaljreguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen med unntak av nevnte avvik på uteareal og parkeringsdekning.

Reguleringsplan som gjelder for området er Dvergsnes, felt B, nordlig del, (gnr/bnr 96/2 m.fl.). Feltet er regulert til bolig med en utnyttelse på maks TU = 50 %.

Bebyggelsesplan som gjelder for planområdet er Dvergsnes, felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Feltet er regulert til byggeområde (boliger med tilhørende anlegg), friområder (friområde og turveg) og fellesområder (felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkeringsplass og felles grøntanlegg). Det er plan- og bygningsetatens vurdering at detaljplanen viderefører intensjoner i bebyggelsesplanen.



Bebyggelsesplan

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.05.13 - 05.07.13. Det kom inn 3 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 21.06.13

- Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen kommentarer til planforslaget

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Uttalelse er tatt til orientering

Statens Vegvesen, brev datert 12.06.13

- Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Uttalelse er tatt til orientering

Beboerne i Dvergsnesåsen v/Geir-Ove Gjendahl, brev datert 07.05.13

16 boenheter har samlet seg om en merknad som kommenterer følgende temaer:

- **Adkomst til p-kjeller:** Det påpekes at endrete innkjørsler resulterer i økt trafikkmengde og støy forbi noen boenheter. Det foreslås å etablere én sammenhengende parkeringskjeller med felles hovedadkomst på nordlig kortsid av B23. Beboerne mener det har vært underkommunisert at veikryss kan endres.
- **Utforming av kryss:** Det argumenteres at X-kryss har en høyere sikkerhetsrisiko enn andre løsninger. Dette foreslås løst ved felles hovedadkomst.
- **Trafikkmengde og støy:** Det redegjøres for at støyanalysen er foreldet og at

eksisterende og nye boenheter har uteareal mot Dvergsnesåsen.

- **Høyder:** Det vurderes at det ikke er samsvar mellom plankart og planbeskrivelse hva angår høyder på rekkehusene. Beboerne er skeptiske til økt høyde på noen blokker, og er spesiell negative til at B23-1 og B23-2 foreslås høyere enn bevart kolle.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Beboerne har fremmet en gjennomarbeidet merknad som peker på relevante temaer. Det er positivt at det er lagt vekt på konstruktive endringsforslag og at beboerne har prioritert å delta i planprosessen etter høringsperioden.

- **Adkomst til p-kjeller:** I oppstartsvarelet ble det informert at innkjøringer til parkeringskjellere vurderes på ny. Høydeforskjell på p-kjellere samt hensyn til trafiksikkerhet og kriminalitetsforebyggelse har vist at én sammenhengende p-kjeller ikke er realiserbar. Det er forståelse for at høringsforslag kan ha negative konsekvenser for enkelte boenheter, og adkomster til parkeringskjellerne under B24 og B25 er derfor flyttet tilbake til opprinnelige plasseringer.
Muligheten for én sammenhengende parkeringskjeller under B23 og B24 med felles atkomst ved B23-1 har vært nøye undersøkt. Men adkomsten ved B23 vurderes som den minst egnete og løsningen forventes å føre til u hensiktsmessig trafikkavvikling og trafikkfarlige situasjoner for myke trafikanter nord for felles gang- og sykkelvei.
Dvergsnesåsen er dimensjonert til å håndtere feltets trafikkavvikling og det oppfattes som en trygg faglig og forutsigelig beslutning å etablere egen atkomst ved B24 – slik som det hjemles i gjeldende plan.
- **Utforming av kryss:** Merknad vurderes imøtekommet ved endret plassering av adkomster.
- **Trafikkmengde og støy:** Med en videreførelse av eksisterende adkomster og kun en mindre økning i antall boenheter (149 → 152) vurderes trafikkstrømmer som uendret og at det ikke er grunnlag for en ny trafikkanalyse.
- **Høyder:** Høyder på rekkehus mot Dvergsnesåsen er kvalitetssikret slik at det nå fremgår av bestemmelsene, at kotehøyde for hovedetasje følger planert gatetun og maks gesimshøyde er 10 m (som i gjeldende plan). Hva angår høyder på blokker er det prioritert å holde blokker i felt B24 og B25 under kollens høyde for å sikre mest mulig utsyn utover Korsvikfjorden. For å realisere en mer variert bebyggelsesstruktur er det funnet hensiktsmessig å akseptere en økt gesimshøyde på feltets nordlige blokker.

Endringer etter offentlig ettersyn

Adkomster til parkeringskjellere er flyttet slik de samsvarer gjeldende bebyggelsesplan. Rekkehusstruktur mot Dvergsnesåsen, gjesteparkering og søppelhåndtering er endret tilsvarende. Det er for øvrig åpnet for at rekkehus i B19 kan ha parkering på egen tomt.

Medvirkning

I planprosessen har det vært løpende dialog mellom tiltakshaver, konsulenter og plan- og bygningsetaten. Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom beboere i Dvergsnesåsen og tiltakshaver samt konsulenter i form av skriftlig og muntlig kommunikasjon. Denne dialogen har preget den siste delen av planprosessen og har resultert i endret plassering av adkomster til parkeringskjellere.

Det er forstått dithen at beboerne i Dvergsnesåsen i utgangspunktet er positive til at bebyggelsesplanen endres og oppfatter aktuelle planforslag som mer attraktivt enn gjeldende plan. Når det er sagt er det tydelig, at det gjenstår flere temaer som noen beboere gjerne hadde sett annerledes. Planens arealbruksintensitet har vist at det har vært ytterst vanskelig å gjøre selv små justeringer uten at dette medfører negative konsekvenser annensteds. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at tiltakshaver har tatt beboerne på alvor og undersøkt ulike løsningsmodeller.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 12.03.13 og 27.08.13. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget viser en bedre utnyttelse og mer variert bebyggelsesstruktur enn det er tilrettelagt for i gjeldende plan. I prosessen har det vært god dialog mellom forslagsstiller, konsulenter, nabolag og kommunens administrasjon. Det er blant annet jobbet med å komme fram til gode løsninger på bebyggelsesstruktur, bygningshøyder og atkomst til parkeringskjellere. Utnyttelsen i planområdet er høy i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan; maksimalt antall boenheter er økt fra 149 til 152, men samlet bruksareal er estimert ca. 1000 m² lavere enn i gjeldende plan. Som følge av etablering av rekkehus mot gatetun har det vist seg nødvendig å øke høyden på noen blokker. På bakgrunn av ønsket om å sikre mest mulig utsyn fra kolle og utover Korsvikfjorden er det vurdert hensiktsmessig å øke høydene mest i felt B23.

Vedrørende atkomst til parkeringskjellere er hensynet til eksisterende beboere vurdert høyere enn blant annet ønsket om økt kvalitet på de grønne korridorer, og atkomstene er som nevnt flyttet tilbake slik de er plassert i gjeldende plan.

Forslaget viser gode løsninger for kvalitetsfylte utearealer. Sol/skygge-analyse viser arealene vil være solfylte og forbindelser mellom gatetun/ gang-sykkelvei og felles uteoppholdsarealer sikrer en sammenhengende struktur. Offentlige turveier sikrer likeledes forbindelser til omkringliggende grønne områder. Gatetun opparbeides til opphold, rekreasjon og lekk.

Hensynet til biologisk mangfold ble vurdert og avklart i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Ved befaring ble det avdekket at store deler av planområdet er rensket for vegetasjon. Den høyeste toppen (o_FO5) er sikret som friområde og utsikt over Korsvikfjorden er prioritert. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig jf. Naturmangfoldloven § 8. Det er ikke registrert forekomster i kommunens naturbase, den nasjonale naturbase eller i artskart innenfor planområdet eller i planområdets influensområde. Utbygging i tråd med planforslag vurderes ikke å komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven, jfr. Naturmangfoldlovens §§8-12.

Det foreligger ikke kulturminner innenfor planområdet.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Det vurderes at planforslaget ikke gir anledning til å oppdatere denne. Analysen påpeker ingen sårbare forhold eller forhold som medfører risiko. En utredning av fjellforholdene der hvor blokkbebyggelse sprenges inn i fjell konkluderer at det er fare for utglidning og at det må gjøres sikringstiltak. Dette er ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene.

Det er likeledes utarbeidet støyanalyse i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Da byggegrenser opprettholdes og grad av utnytting videreføres i denne detaljreguleringsplan, vurderes det ikke å være aktuell å oppdatere denne.

Utbyggingsavtale er inngått.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for driften av kvartalslek og stiforbindelse gjennom grønnstruktur. Kostandene er anslått til ca. 32 000 (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Etter mange år med økte volumer av grøntanlegg uten tilsvarende økning i driftsbudsjettet er det nå en utfordring å etablere nye kommunale grøntanlegg, uten at dette kompenseres i driftsbudsjettet. Økte driftskostnader foreslås derfor lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Det står klart at det har vært utfordrende å utarbeide en detaljplan som både viderefører intensjonene i eksisterende plan, tilfører nye kvaliteter og imøtekommer nabolagets interesser. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at dette er et gjennomarbeidet planforslag som er basert på kompromisser fra alle parter. Det vurderes å være i alles interesse at planen gjennomføres slik at feltet kan ferdigutbygges.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget vedtas.

Silke Skovsholt
13.01.14

Sak 35/14: Østre Strandgate 27A - 150/1766 - midlertidig parkering - klage

Vedlegg

1. Klage.pdf
2. Avslag.pdf
3. Søknad med uttalelser.pdf
4. Protester.pdf
5. Bestemmelser.pdf



Arkivsak-dok. 201207855-26
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
16.01.2014

Østre Strandgate 27A - 150/1766

Midlertidig parkering - Klage.

Sammendrag:

Den 12.10.2012 mottok plan- og bygningsetaten søknad om midlertidig bruksendring fra kontor/bolig til parkering for etablering av 12 parkeringsplasser i bakgården for Østre Strand gate 27A.

Det forelå protester til omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsetaten avslo søknaden den 15.05.2013 da en ikke gav dispensasjon fra § 5.6 mht. formålet bolig/kontor i gjeldende Murbyplan, jfr. pbl. § 19-2. Det ble også vist til at det er krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, jfr. § 6 i gjeldende plan for Murbyen.

På vegne av tiltakshaver påklager Sørlandsadvokatene DA vedtaket den 06.06.2013.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som ikke var kjent da søknaden ble behandlet første gang. En kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner i klagen som skulle tilsi omgjøring av vedtak av 15.05.2013, da hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken og velger å fremme følgende:

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 15.05.2013.
Klagen fra tiltakshaver datert 06.06.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes
Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Klage.
- 2 Avslag.
- 3 Søknad.
- 4 Protester.
- 5 Bestemmelser for reguleringsplan for Murbyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken:

Strek Arkitekter AS søker den 12.10.2012 på vegne av Hotell Sjøgløtt – Østre Strandgate 25 om opparbeidelse av midlertidig parkeringsplasser for Østre Strandgate 27A som er en utskilt parsell fra Østre Strandgate 27 i det indre del av kvartal 51.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens angitte bruksformål (bolig/kontor) til 12 parkeringsplasser. Den midlertidige løsningen ønskes opprettholdt til den aktuelle tomten kan bli byggeklar for regulert formål.

Det er den nåværende tomteeier og driver av Hotell Sjøgløtt på naboeiendommen Østre Strandgate 25 som i påvente av at tomten en gang i fremtiden kan bli klargjort for iverksetting av byggetiltak søker om midlertidig brukstillatelse til parkering for hotellet i Østre Strand gate 25.

Adkomsten forutsettes etablert via eiendommen Østre Strand gate 29 og Kongensgate 28 hvor det i dag er parkering. Dette betinger at det foreligger tinglyst erklæring fra sameiet Østre Strandgate 29 og Kongensgate 28 mht. at en tillater kjøreadkomst fra Kongensgate over nevnte eiendommer til omsøkte parkeringsareal.

Ingeniørvesenet har ikke merknader til utvidet avkjørsel fra Kongens gate 28. det vises til uttalelse av 27.02.2013.

Omsøkte tomt i Østre Strandgate 27A har et areal på ca. 264 kvm.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-3 ble det søkt om midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Murbyen §5.6 og § 6 mht. formål bolig/kontor og krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet for å etablere omsøkte midlertidig parkeringsplasser. Som begrunnelse ble det fra tiltakshavers side anført at en søker om opparbeidelse av parkeringsplassene da tomten ligger brakk og ikke benyttes til noe konkret formål.

Det er i dag parkering på bakkeplan for tilstøtende eiendommer Østre Strandgate 29 og Kongensgate 28. Tiltakshaver har behov for parkeringsplasser for tilstøtende eiendom hvor han i dag driver hotellvirksomhet. En ønsker en fornuftig utnyttelse av tomten frem til den kan bli byggeklar.

Det forelå naboprotester fra Festningsgata 1, Kongensgate 26 og 30 samt fra beboere i Østre Strandgate 27. Protestene gikk blant annet på økt belastning med støy og forurensning utenfor soveromsvinduer, økt eksponering med offentlig tilgang til eiendommene da parkering kommer ca. 3.0m fra husvegg. Det vises for øvrig til tinglyst erklæring mellom Østre Strandgate 27A og 27B.

Protest fra Kongensgate 26 og 30 gikk på økt trafikk og støy samt forurensning ved opparbeidelse av omsøkte parkeringsplasser som vil bryte med prinsipper i Murbyplanen.

Festningsgata 1 anfører større sjenanse for soverom som er vendt inn mot gårdsrommet som følge av økt trafikk mengde, nær sagt til alle døgnets tider, da parkeringsplassene skal nyttes av et hotell.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen.

Godkjent 17.06.1998.

Formål: bolig/kontor.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Plan- og bygningsetaten var av den oppfatning at ved å etablere flere parkeringsplasser i bakgård vil medføre økt støybelastning og ubehag for beboere og være til sjenanse for boligene som ligger i denne delen av kvartalet. Parkering på bakkeplan er ikke en ønsket utvikling i dag for det indre del av kvartalene i Murbyen. Dette for å sikre gode boforhold for eksisterende og nye boliger, særlig hvor formålet er bolig som i dette tilfellet. Dette er ytterligere presisert i Kommunedelplan for Kvadraturen § 5.1, hvor rivingstillatelse ikke skal gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger da parkering på rivings - / branntomter ikke tillates. Denne bestemmelsen gjelder i Kvadraturen og gjelder foran gjeldende reguleringsbestemmelser da en ikke ønsket en utvikling hvor ledige tomter kunne nyttes til parkeringsareal – slik som i dette tilfellet.

En har i dag erfaring fra tilsvarende tilfeller mht. at det etablert parkering i den indre del av kvartalene på bakkeplan hvor det blant annet er boliger. Dette har medført økt sjenanse for eksisterende boliger samt tilstøtende eiendommer mht. støy og ubehag for beboerne.

Etter intern drøfting og vurdering konkluderte plan- og bygningsetaten med at det ikke forelå en klar overvekt av hensyn som taler for å dispensere fra § 5.6 og § 6 mht. å opparbeide midlertidige parkeringsplasser for Østre Strandgate 27A da hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet ble vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Klage på vedtak:

På vegne av tiltakshaver påklager Sørlandsadvokatene DA avslaget den 06.06.2013 og har blant annet følgende kommentar:

- Tiltaket strider ikke mot formålsbestemmelsene i Murbyplanen.
- Bestemmelsene har ingen formulering omkring parkering.
- Krav om bebyggelsesplan er praktisk umulig å gjennomføre, jfr. § 6
- Omsøkte parsell er ikke uteareal for noe bygg.
- Tiltaket er midlertidig og taler for dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som ikke var kjent da søknaden ble behandlet første gang. Etter en samlet vurdering finner plan- og bygningsetaten ikke å kunne ta klagen til følge da tiltaket er i strid med § 5.6 mht. byggeformål bolig/kontor for eiendommen og en er av den oppfatning at tiltaket vil medføre økt sjenanse mht. støy og ubehag for eksisterende boliger i kvartalet, dersom omsøkte tiltak realiseres. Plan- og bygningsetaten mener at hensynene bak bestemmelsene og formålet med planen i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt jfr. pbl. § 19-2, da tiltaket medfører en midlertidig formålsendring fra byggeformål til trafikkareal / parkering. Vilåårene for å kunne gi omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Sak 36/14: Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag

Vedlegg

1. Protester og kommentar til disse.pdf
2. Uttalelse fra ingeniørvesenet.pdf
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013.pdf
4. Klage på vedtak av 05.11.2013.pdf

Arkivsak-dok. 201300930-23
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag

Sammendrag:

Det vises også til sak 201300929 med tilhørende klagesak som legges fram for BUS i dette møtet.

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen knyttet til søknad om oppføring av bolig med sekundærleilighet.

Eiendommen gnr/bnr 40/120 er regulert til boligformål for én bolig med maksimalt 2 boenheter. Det ble samtidig mottatt

- 1) søknad om riving av eksisterende enebolig (sak 201300711, vedtak er ikke fattet)
- 2) søknad om bolig med sekundærleilighet (syd-vest på eiendommen, sak 201300930)
- 3) søknad om vertikaldelt to-mannsbolig (nord-øst på eiendommen, sak 201300929).

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det, med henvisning til pbl § 19-2, er hjemmel for å gi dispensasjon. Boligen finnes ikke på reguleringskartet, eiendommen fortettes vesentlig, belastningen mht trafikk endres, bebyggelsen endres fra et åpent villa-preget gatebilde med forholdsvis store tomter til en tett og høy bebyggelse med redusert uteareal i forhold til løsning angitt i reguleringsplanen.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 06.11.2013.

Naboene har i sine naboprotester kommentert tiltaket og påpeker at en slik bebyggelse ikke kan oppføres uten grunnlag i reguleringsplan.

Klagen går ut på kommunens forhold til fortetting i overordnede planer, kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon, kommunens vurdering av estetikk, kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet og likebehandling.

Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er hjemmel til å gi dispensasjon fra planen for omsøkte tiltak. Omsøkte ny bolig (tilleggs bolig med sekundærleilighet) er ikke innenfor intensjonene til og hensynene bak reguleringsplanen. Ny bolig er ikke vist på reguleringsplanen. Eiendommen er kun regulert med en bolig. Sivilombudsmannen påpeker i sak 2011/87 at «det klare standpunkt (er) at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013. Klagen fra søker datert 06.11.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Protester og kommentar til disse (utdrag av dok 1 i saken og tillegg dok 24)
- 2 Uttalelse fra ingeniørvesenet dat. 24.09.2013 (dok 13)
- 3 Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 (dok 12)
- 4 Klage på vedtaket av 05.11.2013 (del av dok 17)

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Major Laudals vei 13

Gjeldende plangrunnlag



Major Laudals vei 13

Området omfattes av reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.1958. Formål bolig.

Eksisterende forhold

Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag. Den er trukket tilbake fra M. Laudals vei slik at den er plassert mer sentralt på tomten:



Major Laudals vei 13

Eksisterende bolig sett fra dagens inngangsparti:



Major Laudals vei 13

Tomten har et areal på 1982m².

Omsøkt bolig (bolig med sekundærleilighet) – sammen med omsøkt og godkjent 2-mannsbolig (sak 201300929) – medfører et bebygget areal oppgitt til 21%.

Reguleringsplanen angir bebygget areal til 10,5%.

Bolig og garasje.

Dagens bolig er i opplysninger tilknyttet søknaden angitt med BYA på 184m², dagens garasje er angitt med BYA på 42m². Dette utgjør en BYA på 11,4%.

Dagens bolig har en hovedetasje og en mindre underetasje plassert i hellende terreng mot sørvest.

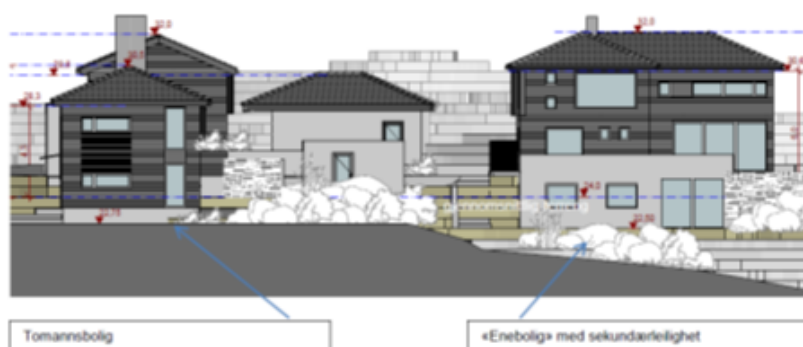
Reguleringsplanen angir maks 2 etasjer. Omsøkte tilleggsbolig har 3 etasjer.

Tomten har regulert inn én bolig og én garasje.

Omsøkt bolig og frittliggende dobbel garasje (sak 201300930) er ikke inkludert i reguleringsplanen. Hjemmelen til bolig med 2 boenheter samt garasje er brukt opp i sak 201300929 (2-mannsbolig inkl garasjer).

Søknaden

Det er søkt om en ny bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet. Søknaden innkom 11.04.2013. BRA – bolig er oppført til 334m² og BRA – annet er oppført til 128m². Det antas at disse tallene kun gjelder bygninger tilhørende bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet. (I tillegg til hovedbygget er det søkt om garasje med BYA=42m², frittstående bod og utearealer avsatt til 2 biloppstillingsplasser). Det vises til situasjonsplan under der begge sakene er illustrert (201300930 – bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet, 201300929 – vertikaldelt 2-mannsbolig).



Sak 201300929 –
vertikaldelt 2-mannsbolig, tillatelse er gitt.
(Over vises fasade mot sørvest, dys mot nabo M.L.vei 15)

Klage på avslag av denne
tilleggs boligen og dobbel garasje mellom boligene.
behandles her.
(Over vises fasade mot sørvest, dys mot nabo M.L.vei 15))

Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet har uttalt (24.09.2013)

MAJOR LAUDALS VEI 13 - 40/120 - OPPFØRING AV ENEBOLIG, UTTALELSE FRA INGENIØRVESENET.

Viser til rammesøknad og situasjonsplan datert 18.09.13.

Viste avkjørsler har tilstrekkelig sikt og vil kunne aksepteres. Det forutsettes at veinormalens krav til stigning for avkjørsel ivaretas. Situasjonsplan som viser sikt fra begge avkjørslene og hele siktlinjen bør sendes inn.

Major Lauvdalsvei betjener i dag 43 boliger, flere av disse har to eller flere bruksenheter, 11 nye er under oppføring på Major Lauvdalsvei 3, tilsammen utgjør dette 77 bruksenheter. Veinormalen angir at det bør etableres fortau ved 80 boenheter, grensen for når man må begynne å stille krav til fortausetablering begynner å nærme seg.

Siktutbedring i krysset Major Lauvdalsvei/Bernt Holmsvei som er angitt som rekkefølgekrav til Major Lauvdalsvei 3 er gjennomført.

Fylkeskommunen har uttalt at saken ligger utenfor deres ansvarsområde (e-post dat 14.01.2014)

Merknader/protester

Klagen er innsendt av søker, da tiltaket ble avslått.

Naboer (Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16) har innsendt protester før søknaden ble behandlet første gang, der det nevnes (utsnitt fra saksfremstillingen knyttet til avslaget dat 01.10.2013):

Naboene i Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 12.9.2012 etter at de fikk forelagt et utkast til utnyttelse av tomt i Major Laudals vei.

Kommentarene er bl.a.:

- De motsetter seg søknad om deling og oppføring av flere boenheter pga:
 - o En utnyttelse av tomte slik utkastet viser er i sterk motstrid med gjeldende regulering for området med den villaklausul som hviler på området. Områdets karakter ødelegges
 - o I kjøpekontraktene for samtlige eiendommer i området heter det at 1. Parsellen må ikke deles uten selgerens samtykke, 2. Tomten må kun bebygges med beboelseshus for høyst 2 leiligheter.
 - o I reguleringskartet for M.Laudals vei 13 er det inntegnet kun 1 enhet.
 - o §2 i reguleringsbestemmelsene sier: «Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.» Delingen og bebyggelsen vil ikke kunne tilfredsstille kravet om åpen villamessig bebyggelse.
 - o Tiltakene medfører ulemper mht redusert sol, innsyn, redusert eiendomsverdi, støy fra uteplassene, møne/gesimshøyde økes avstand til vei reduseres
 - o Tiltakene (sak 201300930 og 201300929) medfører øket trafikk, «veien er meget sterkt belastet» og de myke trafikantene og skolebarna får endrede/ dårligere forhold
 - o «En hel rekke eiendommer i området har tomter som ligger til rette for intensivert utnytting. Om det mot formodning skulle bli gitt dispensasjon for Major Laudals vei 13, kan dette skape en presedens for området. En slik utvikling må ikke bygningsmyndighetene bidra til».
 - o «Særlige grunner» må foreligge for at dispensasjon skal kunne gis.
 - o Naboene mener at det ikke foreligger særlige grunner, og at det er kun tiltakshaver som vil ha fordeler ved en eventuell dispensasjon fra planen.
 - o Det bes om at bygningsmyndighetene avslår søknad om dispensasjon knyttet til deling av M.Laudals vei 13.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 25.11.2012 etter at de fikk nabovarsel.

- De viser til skriv datert 12.9.2012 og tilføyer:
 - o «Kommunen ved Byutviklingsstyret har tidligere gått i mot enkeltsøknader om fradeling av denne aktuelle eiendommen, da man ønsker å se området i en mer helhetlig sammenheng. Vi kan ikke se at forutsetningene har endret seg siden forrige behandling.»
 - o Det etterlyses søknad om fradeling av tomt til tomannsbolig
 - o «Fordelene ved en dispensasjon vil i dette tilfellet kan tilfalle utbygger Formo ...»
 - o «Er fortettingstanken i dette tilfellet så god at den rettferdiggjør uro og konflikter i et godt etablert og rolig nabolag?»

Nabo i Major Laudals vei 15 har sendt inn tilleggskommentar (dat 12.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

De reviderte tegningene viser oss enda tydeligere hvilke store dimensjoner det er på disse tiltakene. For oss er det helt urimelig dersom slike vesentlige ufordelaktig inngripen i eksisterende bomiljø blir gjennomført, og uten ny reguleringsplan. Tiltakene viser endring fra EN boenhet til FIRE boenheter. Som eiere av bolig i kommunen må man forvente forutsigbare planer og at disse opprettholdes!

Vi ser mot nabotomta: En vegg med «høyborger», hvor utbygger ikke på noen måte har senket boligene i terrenget. Begrepet «gjennomsnittlig terreng» som det er vist til i tegningene, ligger langt over terrenget på vår eiendom. Dette forsterker den dominerende høyde og bredden. Utbyggingen vil gi oss vesentlig mindre sol på vår eiendom. Dessuten ønsker vi at vinduer mot vår eiendom reduseres og plasseres høyt på veggen i rommet de er i (slippe innsyn). Vi ønsker heller ikke terrasser/balkonger over bakkenivå. Evt. utfylling/endring av terrenget må utløse utomhusplan.

Når det gjelder «snitt enebolig» kan vi ikke se at disse samsvarer med situasjonsplanen og plantegningene.

Hoved konklusjonen vår er at:

- de omsøkte tiltakene er så vesentlige at det må utarbeides en NY REGULERINGSPLAN med de krav dette utløser.
- eiere av nr. 13 kan søke om endringer av nåværende bolig slik den er plassert i dag.

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søker har bemerket protestene – det vises til vedlegg (trykte vedlegg 1). Ansvarlig søkers begrunnelse for prosjektet tas med her (finnes også i trykte vedlegg1):

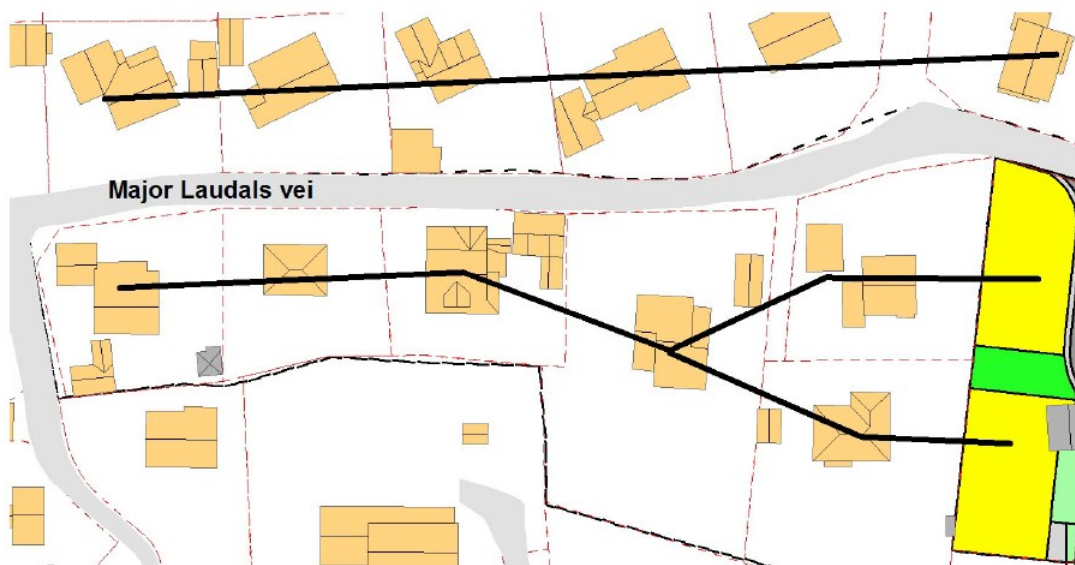
Om prosjektet:

Den gjennomsnittlige tomtestørrelsen i området som eneboligen skal innpasses i er på 920 m². Major Laudalsvei 13 har i dag et tomteareal på 1890 m². Det betyr at de to nye boligbygningene som oppføres på tomta vil ha et større tomteareal enn gjennomsnittet i området.

[Illustrasjon utnyttelse]

En ekstra boenhet på gnr. 40, bnr. 120 er en naturlig fortetting i et attraktivt område, der høyere utnyttelse av arealene har pågått i lang tid. Både MLV 16, 19 og 20 har fått godkjent ekstra hybler / boenheter på sin eiendom. MLV 18 har også søkt om en ekstra boenhet på sin eiendom, men denne søknaden er pr. 14.12.2012 ikke avgjort.

Byggherren har lagt vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter. Dette er gjort ved å plassere bebyggelsen slik at den passer inn i eksisterende struktur i Major Laudals vei.



Illustrasjon struktur før.



Illustrasjon struktur etter.

Tilsvarende er det valgt en arkitektur som passer inn i området, men som allikevel har et moderne uttrykk. Naboer er informert og skisser for tiltaket er vist. Ønsker fra naboer er innarbeidet i prosjektet så langt det har latt seg gjøre.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 som er påklaget:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Det vises til reguleringsplanen for Nedre Lund vedtatt 17.10.1958.

Søknaden omfatter oppføring av bolig med to boenheter (hovedleilighet og sekundærleilighet).

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Nedre Lund vedrørende ny bolig (med 2 boenheter). Det foreligger søknad om dispensasjon

Dispensasjonsforhold knyttet til søknaden er

- Ekstra omsøkt bygning er ikke inne i reguleringsplanen
- Areal der omsøkt bolig ønskes oppført er regulert til boligtomt (hage) tilhørende Major Laudals vei 13 (som i sak 201300929 søkes revet og erstattet med vertikaldelt to-mannsbolig)

Det foreligger protester til søknaden fra eiere av Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er hjemmel for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen da planens intensjon blir tilsidesatt. Gjeldende reguleringsplan angir en åpen villamessig bebyggelse med en lav utnyttelsesgrad og en klar angivelse av bygningene som er regulert inn. Omsøkte bolig ligger ikke inne i reguleringsplanen, og det er ikke hjemmel for å gi dispensasjon for oppføring av ny bolig, jf. Pbl § 19-2.

Begrunnelse for avslaget kommer fram i vedtaksdokumentet, trykte vedlegg 3. Utdrag fra dette gjengis her:

Vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i at omsøkte bolig (med hovedleilighet og sekundærleilighet) ikke er tatt med i områdets reguleringsplan er de forhold som skulle vært gjennomgått i en planprosess ikke ivaretatt. Naboene forholder seg til gjeldende reguleringsplan og ser at omsøkte tiltak vil medføre større belastning mht trafikk og bygningsvolum, og at det forholdsvis luftige preget i Major Laudals vei blir endret og mer lukket. Hensynene / intensjonene i eksisterende plan blir ikke ivaretatt – de blir i stor grad satt til side da strukturen endres, ny bebyggelse i en «rekke nr 2» initieres, og området fortettes vesentlig.

Det vises til sivilombudsmannens sak 2011/ 87 og s5 i fylkesmannen i Vest-Agder sitt vedtak dat 14.08.2012 knyttet til sak 201110778 (Hamreheia 54):

Mht «bygging i strid med reguleringsplanen. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Det vises også til tidligere saker (jf. avsnitt «Spesielle forhold») og byutviklingsstyrets behandling av disse (sak 200203089 og sak 200805630). Det har vært søkt flere ganger både på denne tomten og naboeiendommen Torridalsveien 86. Byutviklingsstyret har i disse sakene vært konsekvent og fattet vedtak om å ikke gå videre med fortetting av dette området, eventuelt må disse sakene sees i en større sammenheng.

En eventuell tillatelse vil kunne gi presedens. Eier av Torridalsveien 86 har kontaktet kommunen for mulig fortetting. Major Laudals vei har også fortsatt tomter av en viss størrelse, og muligheten for flere søknader av liknende karakter er til stede. Det er viktig at plan- og bygningsetaten derfor følger gjeldende plan slik at behandlingen blir forutsigbar.

Plan- og bygningsetaten understreker også kommuneplanens retningslinjer mht bebyggelsesstruktur der det heter: «I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte.»

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at tiltaket medfører at hensynene bak reguleringsplanen m/reguleringsbestemmelser og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke, da planen ikke angir den omsøkte bebyggelsen og da tiltaket er av en karakter som ikke kan behandles som en dispensasjon fra planen men som eventuelt må ivaretas i en planprosess.

Klage

Klager er ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver. Det innkom foreløpig klage den 22.10.2013 (vedtaket ble mottatt 03.10.2013) der det ble bedt om utsatt frist til 06.11.2013. Utsatt frist ble innvilget, og klagen ble mottatt 06.11.2013 og innkom rettidig. Klageanførselene er som nevnt i sammendraget:

1. Kommunens forhold/holdning til fortetting i overordnede planer
2. Kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon
3. Kommunens vurdering av estetikk
4. Kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet
5. Likebehandling

Tilsvar til klagen

Naboene har fått tilsendt søkers klage, og har ikke kommentert klagen ytterligere. Naboene fikk tilsendt sist reviderte tegninger av saksbehandler den 09.01.2014. Naboene har sendt inn tilleggskommentarer i forbindelse med dette. I hovedsak går naboenes kommentarer knyttet til bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet, ut på at tiltaket blir dominerende og sammen med omsøkte 2-mannsbolig overskrider regulert bebyggelse. Det nevnes at tiltaket må vurderes som en plansak.

Utsatt iverksetting av vedtak

Da omsøkte tiltak medfører en stor bygningsmasse og store terrengmessige inngrep, som ikke er reversible, mener plan- og bygningsetaten at en eventuell tillatelse fra byutviklingsstyret bør gis utsatt iverksetting inntil en eventuell klagesak er avgjort av fylkesmannen.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen

1. Kommunens forhold/holdning til fortetting i overordnede planer

Klager skriver:

I overordnede arealplaner, Kommuneplan for Kristiansand kommune og Arealplan for Kristiansandsregionen, går det helt klart frem at det er en villet politikk å øke utnyttelsen i allerede bebygde områder i Kristiansand. Grunnen til denne politikken er bl.a. at økt tetthet i eksisterende arealer utnytter infrastruktur som skoler, barnehager, veier og kollektivtrafikk på en bedre måte, som igjen fører til lavere kostnader for fellesskapet og reduserte CO₂ utslipp. Etter vår vurdering er Major Laudals vei 13 nettopp en slik tomt som ligger svært godt til rette for økt utnyttelse. Dette momentet er utelatt i Plan- og bygningsetatens behandling av søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Kommuneplanen har 3 satsningsområder:

1. Byen som drivkraft
2. Byen det er godt å leve i
3. Klimabyen

I kommuneplanen heter det i forbindelse med dette (s.25): «Lokalisering og tetthet av boliger er viktig for transport og klima». Videre heter det (s.25):

«Satsingsområdene inneholder en del strategier som henviser til kommuneplanens arealdel og videre arealforvaltning og er markert med rød bunnfarge. I utformingen av arealdelen er disse nærmere kommentert og lagt inn som del av premissene for utformingen av juridisk bindende arealplankart, retningslinjer for saksbehandling og bestemmelser.»

I kommuneplanbestemmelsen § 2 heter det:

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Kommunen sier med andre ord i kommuneplanen at prosessen for å oppnå fortetting skal være forutsigbar og knyttet opp mot planprosesser tilhørende utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.Kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon

Klager kommenterer (det vises til vedlagt klage):

Åpen villamessig bebyggelse
Område med lav utnyttelse
Klar angivelse av bygninger som er regulert inn
3 etasjer – forholdet til reguleringsplanen

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Klager mener at omsøkte tiltak (de 2 sakene) fortsatt vil gi åpen villamessig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener klart at den totale bebyggelsen på eiendommen vil endre områdets karakter. Et tiltak av denne størrelsesordenen på det aktuelle området er ikke innenfor det som kan hjemles i § 19-2 som dispensasjon.

Klager mener at eiendommen i dag har lav utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten kan være enig i dette, men det omsøkte tiltaket kan ikke ansees som en naturlig variant av den planen som ble utarbeidet i 1958. Bebyggelsen var tenkt åpen og tilpasset eksisterende terreng. Kjellere ble tilpasset tomtas topografi. Dersom planens karakter hadde blitt ivarettatt er det en mulighet for å vurdere dispensasjon (hvis hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt). Naboene protesterer og deres syn på at forutsigbarheten mht områdets bebyggelse fjernes, understreker plan- og bygningsetaten vurdering mht at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Klagers illustrasjon mht bebyggelses-struktur er etter plan- og bygningsetatens mening noe misvisende, da strukturen også vil bli preget av at eiendommen deles opp i 3 tomter, hvorav hver enhet får egen inngang, garasje, uteplass med tilhørende mur og endring av terreng. Dermed mener plan- og bygningsetaten at strukturen vil fremstå annerledes enn det inntrykk som gis ved det skjematiske bildet som klager framstiller av omsøkt bebyggelses-struktur (3 parallelle rader med bebyggelse).

3.Kommunens vurdering av estetikk

Klager nevner:

Takformen er valmet tak, og ble bl.a. valgt fordi bygningen i Major Laudals vei 11 har denne takkonstruksjonen. Området har ingen entydig arkitektonisk utforming, men det er bruk av tre og mur i fasadene. I ny bebyggelse er denne materialbruken videreført. Bygningene er også tilpasset terrenget, og plassert slik at eksisterende terreng i stor grad bevares.

Ut i fra dette mener vi at tiltaket er i samsvar med pbl. § 29-2.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Takformen, valmet tak, finnes i dag på bolig i nr 11 og 17. Plan- og bygningsetaten registrerer at denne takformen finnes i nabolaget. Det er spesielt de høye murene (se fasadetegninger), det totale nedbygde areal, mangel på naturlige hagearealer og byggets manglende tilpasning til eksisterende terreng som er plan- og bygningsetaten kommentar. Ethvert tiltak bør gi et positivt og tilpasset tilskudd til områdets bebyggelse mht estetikk. I dette tilfellet mener plan- og bygningsetaten at kommuneplanens retningslinjer mht tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur ikke blir ivarettatt dersom tilleggs bolig godkjennes.

4.Kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet

Klager nevner:

Det er i dag tillatt bygging av en ny enebolig med hybelleilighet i Torridalsveien 82. Prinsippet for å se Major Lauvdals vei 13, Torridalsveien 82 og 86 i sammenheng er derfor fraveket. Ny bebyggelse på Major Lauvdals vei 13 vil dessuten ha adkomst som i dag, og vil ikke påvirke inn/utkjørsel fra/til Torridalsveien. Vi mener derfor at referansen til disse sakene ikke er relevant.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det konstateres at ny bolig har blitt vurdert flere ganger og da flere ganger i sammenheng med utvikling av boligeiendommene nærmere Torridalsveien. Dersom tomte (Major Laudals vei 13) skulle vært bebygget med ett hus til, ville det være naturlig å legge det inn i terrenget, og legge atkomst fra Torridalsveien. Med dagens trafikkbilde i Torridalsveien er dette ikke en aktuell løsning sett fra plan- og bygningsetatens side. Plan- og bygningsetaten nevner aktuelle saker for å si noe om historikken.

5.Likebehandling

Klager nevner:

Flere av tomtene i området har fått økt utnyttelsen, som del av en naturlig fortetting i området og i samsvar med kommunens overordnede planer. Både MLV 16, 19 og 20 har fått godkjent ekstra hybler / boenheter på sin eiendom. Det vil derfor være forskjellsbehandling å ikke tillate økt utnyttelse av Major Laudals vei 13.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Major Laudals vei 16,18,19 og 20 har i følge GAB-registeret 2 boenheter pr eiendom (hovedenhet og sekundærleilighet). I reguleringsbestemmelsene for Nedre Lund (sørsiden av M.L. vei) er det tillatt maks 2 boenheter pr bolig. Det er som nevnt gitt tillatelse til vertikaldelt 2-manns-bolig, som erstatningshus for eksisterende bolig i Major Laudals vei 13, som ønskes revet. Plan- og bygningsetaten mener at det her er ivare tatt likebehandling. De nevnte hus (16,19,20) er ikke vertikaldelte 2-manns-boliger, men boliger med hovedenhet og sekundærenhet. Dvs at eiendommen M.L. vei 13 har fått «mer» enn de nevnte eiendommene mht tolkningen av «2 boenheter», da det i sak 201300929 er godkjent en vertikaldelt 2-mannsbolig med 2 tilnærmet like enheter mht areal. Det er ikke hjemmel for ytterligere å godkjenne tilleggsbolig med 2 boenheter.



Major Laudals vei 20,19,16,18

Major Laudals vei 13

Konklusjon:

Med bakgrunn i overstående vurdering av klagen mener plan- og bygningsetaten at den ikke tilfører saken nye momenter, og at vedtak dat 01.10.2013 bør opprettholdes. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er grunnlag for å ta klagen til følge.

Sak 37/14: Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannbolig, klage på tillatelse og vilkår

Vedlegg

1. Protester og kommentar til disse.pdf
2. Uttalelse fra ingeniørvesenet datert 24.09.2013.pdf
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013.pdf
4. Klage på vedtaket.pdf

Arkivsak-dok. 201300929-26
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannsbolig, klage på tillatelse og vilkår

Sammendrag:

Det vises også til sak 201300930 med tilhørende klagesak som legges fram for BUS i dette møtet.

Saken gjelder

- 1) Klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. innvilget søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen og tillatelse til oppføring av 2-mannsbolig som omsøkt. Denne klagen er framsatt av naboene (naboer i Major Laudals vei 12, 14, 16 og 15).
- 2) Klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. VILKÅR knyttet til innvilget søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen i forbindelse med tillatelse til oppføring av 2-mannsbolig som omsøkt. Vilkåret som påklages er at det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930.
Denne klagen er framsatt av søker pva tiltakshaver.

Eiendommen gnr/bnr 40/120 er regulert til boligformål for én bolig med maksimalt 2 boenheter. Det ble samtidig mottatt

- 1) søknad om riving av eksisterende enebolig (sak 201300711, vedtak er ikke fattet)
- 2) søknad om bolig med sekundærleilighet (syd-vest på eiendommen, sak 201300930, avslag er gitt, BUS behandler klage i dette møtet)
- 3) søknad om vertikaldelt to-mannsbolig (nord-øst på eiendommen, sak 201300929).

Plan- og bygningsetaten mener det er grunnlag for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen mht plassering av ny 2-mannsbolig og plassering av frittliggende garasje tilknyttet sør-vestligste enhet. Naboenes klage tilknyttet 2-mannsboligen tas ikke til følge.

Plan- og bygningsetaten har vurdert søkers/ tiltakshavers klage vedr. følgende vilkår tilknyttet dispensasjonen: at det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930, og funnet at sakene 201300929 og 201300930 må vurderes som to uavhengige saker, og at vilkåret bør frafalles. Plan- og bygningsetaten har gitt et avslag i sak 201300930 og en tillatelse i sak 201300929, og vilkåret er ivarettatt i avslag i sak 201300930. Etter ny vurdering mener plan- og bygningsetaten at det ikke er hjemmel for å gi utsatt iverksetting av vedtaket, og at også vilkår i strekpunkt 2 bør frafalles.

Klagen fra naboene går i hovedsak på at tiltaket er for nærme veien (tomta er stor og tiltaket kan trekkes tilbake på eiendommen), at det blir høyt og at det blir en tilnærmet tett fasade mot vei. Plan- og bygningsetaten mener at den omsøkte plassering kan aksepteres og at det er hjemmel for å gi dispensasjon fra planen mht plassering (for begrunnelse vises det til tidligere saksframstilling og tilføyelser knyttet til klagesaken).

Vilkår i vedtaket er påklaget av søker i brev dat. 06.11.2013.

Plan- og bygningsetaten anbefaler å opprettholde vedtaket slik det er, men anmoder fylkesmannen om å endre vedtaket slik at vilkår i første strekpunkt (vedr utnyttelse av resten av eiendommen) og vilkår i andre strekpunkt (vedr utsatt igangsetting av 2-manns-boligen) frafalles. Dersom kommunen selv endrer sitt opprinnelige vedtak, er dette et nytt enkeltvedtak som kan påklages, og dette vil dermed kunne utsette saken.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013. Klagen fra naboene mottatt 21.10.2013 og 25.10.2013 og klagen fra søker mottatt 06.11.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling. Byutviklingsstyret anmoder fylkesmannen å oppheve vilkår i første og andre strekpunkt (vedtak dat 01.10.2013, sak 201300929).

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Protester og kommentar til disse (utdrag av dok 1 i saken)
- 2 Uttalelse fra ingeniørvesenet dat. 24.09.2013 (dok 12)
- 3 Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 (dok11)
- 4 Klage på vedtaket
 - brev av 22.10.2013 (dok 13) fra nabo i nr 15
 - tillegg til klage (dok 27) fra nabo i nr 15
 - brev av 21.10.2013 (dok 16) fra naboene i nr 14 og 16
 - e-post av 21.10.2013 (dok 15) fra nabo i nr 12
 - tillegg til klage (del av dok 22) fra naboene i nr 12,14,16
 - brev av 05.11.2013 (dok 14) fra søker pva tiltakshaver (dok 14)

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Major Laudals vei 13

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.1958. Formål bolig.



Major Laudals vei 13

Eksisterende forhold

Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag. Den er trukket tilbake fra M. Laudals vei slik at den er plassert mer sentralt på tomten:



Major Laudals vei 13

Eksisterende bolig sett fra dagens inngangsparti:



Major Laudals vei 13

Tomten har et areal på 1982m².

Omsøkt vertikaldelt 2-mannsbolig medfører et bebygget areal oppgitt til 9,5 %.

Reguleringsplanen angir bebygget areal til 10,5 %.

Bolig og garasje.

Dagens bolig er i opplysninger tilknyttet søknaden angitt med BYA på 184m², dagens garasje er angitt med BYA på 42m². Dette utgjør en BYA på 11,4%.

Søknaden

Det er søkt om en 2-mannsbolig (bolig B1 og B2, se illustrasjon under) og godkjenning av plassering av fremtidig garasje for del mot nord. Søknaden innkom 11.04.2013.

BRA – bolig er oppført til 276m² og BRA – annet er oppført til 33m². Det antas at disse tallene kun gjelder bygninger tilhørende 2-mannsboligen. I tillegg til hovedbygget er det søkt om frittstående bod (felles med omsøkt bolig sørvest på eiendommen – sak 201300930) og plassering av fremtidig garasje for del mot nord. Det vises til situasjonsplan under der begge sakene er illustrert (201300929 – vertikaldelt 2-mannsbolig, 201300930 – bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet).



Sak 201300929 –
vertikaldelt 2-mannsbolig, tillatelse er gitt.
Klager behandles her.
(Over vises fasade mot sørvest, dvs mot nabo M.L.vei 15)

Avslått administrativt. Klage behandles av BUS i
egen sak
(Over vises fasade mot sørvest, dvs mot nabo M.L.vei 15. Større
garasje mellom husene tilhører bolig med sekundærleilighet)

Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet har uttalt (24.09.2013)

MAJOR LAUDALS VEI 13 - 40/120 - OPPFØRING AV TO-MANNBOLIG, UTTALELSE FRA INGENIØRVESENET.

Viser til rammesøknad og situasjonsplan datert 18.09.13.

Viste avkjørsler har tilstrekkelig sikt og vil kunne aksepteres. Det forutsettes at veinormalens krav til stigning for avkjørsel ivaretas. Situasjonsplan som viser sikt fra begge avkjørslene og hele siktlinjen bør sendes inn.

Major Lauvdalsvei betjener i dag 43 boliger, flere av disse har to eller flere bruksenheter, 11 nye er under oppføring på Major Lauvdalsvei 3, tilsammen utgjør dette 77 bruksenheter. Veinormalen angir at det bør etableres fortau ved 80 boenheter, grensen for når man må begynne å stille krav til fortausetablering begynner å nærme seg.

Siktutbedring i krysset Major Lauvdalsvei/Bernt Holmsvei som er angitt som rekkefølgekrav til Major Lauvdalsvei 3 er gjennomført.

Fylkeskommunen har uttalt at saken ligger utenfor deres ansvarsområde (e-post dat 14.01.2014)

Merknader/protester

Klagene er innsendt av naboer og av søker. Det ansees å være 2 sett klager som må vurderes

- 1) klage fra naboer på gitt tillatelse og dispensasjon
- 2) klage fra søker / tiltakshaver på gitt vilkår til dispensasjon

Naboer (Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16) har innsendt protester før søknaden ble behandlet første gang, der det nevnes (utsnitt fra saksfremstillingen knyttet til avslaget dat 01.10.2013):

Naboene i Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 12.9.2012 etter at de fikk forelagt et utkast til utnyttelse av tomt i Major Laudals vei.

Kommentarene er bl.a.:

- De motsetter seg søknad om deling og oppføring av flere boenheter pga:
 - o En utnyttelse av tomta slik utkastet viser er i sterk motstrid med gjeldende regulering for området med den villaklausul som hviler på området. Områdets karakter ødelegges
 - o I kjøpekontraktene for samtlige eiendommer i området heter det at 1. Parsellen må ikke deles uten selgerens samtykke, 2. Tomten må kun bebygges med beboelseshus for høyst 2 leiligheter.
 - o I reguleringskartet for M.Laudals vei 13 er det inntegnet kun 1 enhet.
 - o §2 i reguleringsbestemmelsene sier: «Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.» Delingen og bebyggelsen vil ikke kunne tilfredsstille kravet om åpen villamessig bebyggelse.
 - o Tiltakene medfører ulemper mht redusert sol, innsyn, redusert eiendomsverdi, støy fra uteplassene, møne/gesimshøyde økes avstand til vei reduseres
 - o Tiltakene (sak 201300930 og 201300929) medfører øket trafikk, «veien er meget sterkt belastet» og de myke trafikantene og skolebarna får endrede/ dårligere forhold
 - o «En hel rekke eiendommer i området har tomter som ligger til rette for intensivt utnytting. Om det mot formodning skulle bli gitt dispensasjon for Major Laudals vei 13, kan dette skape en presedens for området. En slik utvikling må ikke bygningsmyndighetene bidra til».
 - o «Særlige grunner» må foreligge for at dispensasjon skal kunne gis.
 - o Naboene mener at det ikke foreligger særlige grunner, og at det er kun tiltakshaver som vil ha fordeler ved en eventuell dispensasjon fra planen.
 - o Det bes om at bygningsmyndighetene avslår søknad om dispensasjon knyttet til deling av M.Laudals vei 13.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 25.11.2012 etter at de fikk nabovarsel.

- De viser til skriv datert 12.9.2012 og tilføyer:
 - o «Kommunen ved Byutviklingsstyret har tidligere gått i mot enkeltsøknader om fradeling av denne aktuelle eiendommen, da man ønsker å se området i en mer helhetlig sammenheng. Vi kan ikke se at forutsetningene har endret seg siden forrige behandling.»
 - o Det etterlyses søknad om fradeling av tomt til tomannsbolig
 - o «Fordelene ved en dispensasjon vil i dette tilfellet kan tilfalle utbygger Formo ...»
 - o «Er fortettingstanken i dette tilfellet så god at den rettferdiggjør uro og konflikter i et godt etablert og rolig nabolag?»

Nabo i Major Laudals vei 15 har sendt inn tilleggskommentar (dat 12.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

De reviderte tegningene viser oss enda tydeligere hvilke store dimensjoner det er på disse tiltakene. For oss er det helt urimelig dersom slike vesentlige ufordelaktig inngripen i eksisterende bomiljø blir gjennomført, og uten ny reguleringsplan. Tiltakene viser endring fra EN boenhet til FIRE boenheter. Som eiere av bolig i kommunen må man forvente forutsigbare planer og at disse opprettholdes!

Vi ser mot nabotomta: En vegg med «høyborger» , hvor utbygger ikke på noen måte har senket boligene i terrenget. Begrepet «gjennomsnittlig terreng» som det er vist til i tegningene, ligger langt over terrenget på vår eiendom. Dette forsterker den dominerende høyde og bredden. Utbyggingen vil gi oss vesentlig mindre sol på vår eiendom. Dessuten ønsker vi at vinduer mot vår eiendom reduseres og plasseres høyt på veggen i rommet de er i (slippe innsyn). Vi ønsker heller ikke terrasser/balkonger over bakkenivå. Evt. utfylling/ending av terrenget må utløse utomhusplan.

Når det gjelder «snitt enebolig» kan vi ikke se at disse samsvarer med situasjonsplanen og plantegningene.

Hoved konklusjonen vår er at:

- de omsøkte tiltakene er så vesentlige at det må utarbeides en NY REGULERINGSPLAN med de krav dette utløser.
- eiere av nr. 13 kan søke om endringer av nåværende bolig slik den er plassert i dag.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,16 har sendt inn tilleggskommentar (e-post dat. 13.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

Vi har nå mottatt tegningene i posten, og har kikket på dem. Vi kan ikke se at der er tilkommet vesentlig nye momenter, som endrer vårt standpunkt.

Vi registrerer at der er lagt inn en takterrasse på garasjen på bolig B2, som vil gi direkte innsyn i stue og terrasse i Major Laudals vei nr. 14.

Vår klage datert 21.10.2013 på vedtak i Sak 201300929-11 opprettholdes, og i tillegg klager vi på takterrasse på B2.

Tilsvaret til merknader/protester

Ansvarlig søker har bemerket protestene – det vises til vedlegg (trykte vedlegg 1). Ansvarlig søkers begrunnelse for prosjektet er gjengitt i vedtaksdokumentet (trykte vedlegg 3). Det bemerkes at ansvarlig søker argumenterer for hele prosjektet (sak 201300929 og sak 201300930). Naboenes protester går i stor grad på plassering og høyde. Plasseringen av 2-manns-boligen er, slik plan- og bygningsetaten ser det, et resultat av det totale ønskede prosjektet med både 2-manns-bolig og ny bolig med sekundærleilighet – totalt 4 boenheter på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 som er påklaget:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. De deler av tegninger og situasjonsplan som angår 2-mannsboligen mottatt 30.08.2013 og 20.09.2013 (samt de deler av samsvarende tegninger mottatt 11.04.2013) ligger til grunn for godkjenningen. Det understrekes at det i denne saken kun behandles en 2-mannsbolig med tilhørende anlegg (garasje, oppstillingsplass, bod, avkjørsel), og at eventuell deling av eiendommen må behandles og omsøkes som egen sak.

Søknaden omfatter

- Oppføring av vertikaldelt 2-manns-bolig
- Plassering av fremtidig garasje – for boenheten lengst mot nord
- Oppføring av garasje sammenbygget med bolig, tilhørende enheten lengst mot syd
- Oppføring av bod nord-vest for tomanns-boligen (det må sendes inn nye tegninger av bod, da det er kun halve boden som godkjennes her, da halve boden tilhører tiltak i sak 201300930 som er avslått)

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 vedr plassering og utnyttelsesgrad for **oppføring** av en 2-mannsbolig med en sammenbygget enkel garasje samt en mindre bod, som erstatning for eksisterende enebolig og eksisterende garasje. Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 vedr **plassering av fremtidig enkel og frittstående garasje** mot nord-vest Det vises til sak 201300711 mht rivingssaken. Dispensasjonen fra utnyttelsesgraden gis på vilkår av at:

- Det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930.
- Det ikke gis igangsettingstillatelse for 2-manns-bolig før eventuell klagesak i sak 201300930 er endelig avgjort.
- Fremtidig garasje mot nord-vest skal være enkel, frittstående og gis lav høyde
- Ingeniørvesenets krav satt i notat dat. 24.9.2013 ivaretas

Det foreligger protester til søknaden.

Begrunnelse for tillatelsen kommer fram i vedtaksdokumentet, trykte vedlegg 3. Utdrag fra dette gjengis under.

Plan- og bygningsetaten ser at merkede deler av vurdering gjengitt under må suppleres ut fra at vilkår vedr. ingen ytterligere bebyggelse, anmodes frafalt.

Vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i at omsøkte 2-manns-bolig

- er plassert i samsvar med planen når det gjelder byggelinje mot vei
- har et forholdsvis likt bebygget areal som reguleringsplanen angir
- har gesimshøyde og mønehøyde i samsvar med reguleringsplanen

mener plan- og bygningsetaten at hensynet planen skal ivareta og hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt under forutsetning av de vilkår som settes for dispensasjonen- dvs at resten av eiendommen (dagens 40/120) ikke bebygges. Dette medfører at det vil bli en åpning mot syd-vest der dagens garasje står, og at det vil bli en «åpen villamessig bebyggelse på ikke over 2 fulle etasjer» (ref. reg.planens § 1).

Deler av 2-manns-boligen trekkes nærmere veien enn regulert bygning for eiendommen. Dette er med på å gi en mer dominerende bygningsmasse enn regulert, og noe redusert lys for eiendommene på øst-siden av Major Laudals vei. Samtidig må det vektlegges at reguleringsplanen gir adgang til mønehøyde på 9m. og omsøkte sydligste del av 2-mannsboligen har på snitt-tegningen angitt mønehøyde til 7,8m fra høyde ved garasjeplan.

Naboenes kommentarer mht redusert lys, sjenanse, trafikk, dominerende og lang fasade mener plan- og bygningsetaten er forståelige med bakgrunn i at omsøkt bebyggelse gir

endringer i forhold til eksisterende bebyggelse, men omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanens mht

- byggelinje 6,5m fra vei
- 2 boenheter
- maks mønehøyde 9m

Naboenes kommentar som må vurderes er derimot forhold som tettheten, strøkets karakter, villamessig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener at ved vilkår om at eiendommen kun bebygges med 2 boenheter (som regulert) vil strøkets karakter bevares. Garasje som vist i sak 201300930 tilhørende omsøkte (avslåtte) ny bolig med hovedenhet og sekundærleilighet – forutsettes ikke oppført. Garasje som omsøkes plassert mot nord-vest er i strid med reguleringsplanen, men plan- og bygningsetaten mener at ved vilkår som angitt mht at denne holdes lav og frittliggende vil den kunne gli inn i dagens bygningsstruktur i Major Laudals vei. Dersom det skulle bli gitt tillatelse til ny bolig med hovedenhet og sekundærleilighet (sak 201300930) etter klage og behandling i BUS forsvinner vilkåret for den gitte dispensasjonen i denne saken (sak 201300929), dvs at oppføring av 2-manns-boligen kan kun skje dersom «eneboligen» ikke oppføres.

Dette vilkåret settes da reguleringsplanen ikke hjemler en ny bolig (201300930) på eiendommen. Det understrekes også at uteoppholdsarealene for sydligste del av 2-manns-boligen blir veldig dårlige, vendt mot nordøst og i tillegg ut mot M.Laudals vei dersom eiendommen fortettes ytterligere. Den tomtestruktur som er antydnet i «felles» situasjonskart for sak 201300930 og 201300929 er ikke i samsvar med områdets karakter og kan ikke sies å være i samsvar med kommuneplanens retningslinjer der det heter: «I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte».

Mht strøkets karakter er bebyggelsen sammensatt. Type boliger er både høyreiste 2-manns-boliger og lavere eneboliger samt tilbyggede boliger med 80-talls-karakter. Eiendommen Major Laudals vei 11 ligger litt tilbaketrukket men har valmet tak som den omsøkte 2-manns-bolig. Det kunne vært ønskelig med en mer fullendt takform på omsøkte 2-manns-bolig, da den vertikale delingen gir et inntrykk av saltak, mens 2-manns-boligens gavler (endevegger) har valmet tak.

Plan- og bygningsetaten mener det er en overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Eiendommen får 2 fullverdige enheter med tilstrekkelig parkering / garasje og oversiktlig avkjørsler. Begge boligene får tilfredsstillende og gode uteoppholdsarealer mot syd-vest (forutsatt ingen ny bolig syd-vest på eiendommen).

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Supplerende vurdering:

Plan- og bygningsetaten mener at sak 201300929 er vurdert ut fra at det er gitt et avslag i sak 201300930, og at frafall av vilkår ikke medfører endringer mht vurderingen av at det foreligger hjemmel for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen mht plassering. Hensynene i planen og lovens formål ansees ivaretatt. Bebyggelsen er i samsvar med planen mht BYA, gesims og møne-høyde og åpen villamessig bebyggelse. Tiltaket viser trinnfri atkomst på inngangsplanet og et volum som kan inngå i områdets bygningsstørrelse. Mht en vurdering av fordeler og ulemper ser plan- og bygningsetaten at tiltaket medfører en endring for naboene sett i forhold til eksisterende bebyggelse, men at omsøkte 2-manns-bolig er så tett opp til regulert bebyggelse at omsøkte dispensasjon kan gis. Bygningene på naboeiendommene er tilbygget og ombygget, og områdets karakter er ikke klart ensartet. Naboene påpeker at plasseringen er for nærme veien. Dersom bygget sakses noe mer vil fasaden mot vei bli litt mindre dominerende, og tiltaket mer i samsvar med regulert bebyggelse (sakset bygningskropp). Alternativt kan hele bygget trekkes lenger inn på eiendommen. Dette kan anbefales. Plan- og bygningsetaten mener likevel at omsøkte løsning bør aksepteres med bakgrunn i at avstand til vei er 6,5m (jf. reg.best §3) og byggets høyder er i samsvar med reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klage

Klagene kommer fra naboene (klager på tillatelse og dispensasjon).

Klage kommer også fra ansvarlig søker (klager på ett av vilkårene til dispensasjonen).

Naboenes klager ble mottatt 21.10.2013 (rettidig) og 25.10.2013 (fra nabo i nr 15). Nabo i nr 15 mottok klagen kun pr post (ikke e-post): Vedtaket ble sendt pr post den 02.10.2013 og det antas at vedtaket ble mottatt 04.10.2013, dvs nøyaktig 3 uker før mottatt klage. Klagen er derfor mottatt rettidig.

Fra søker inkom det foreløpig klage den 22.10.2013 (vedtaket ble mottatt 03.10.2013) der det ble bedt om utsatt frist til 06.11.2013. Utsatt frist ble innvilget, og klagen ble mottatt 06.11.2013 og inkom rettidig.

Klageanførslene fra naboene er i hovedsak:

1. Beliggenheten/ plassering av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligen bør trekkes lenger bort fra vegen.
2. Høyden, innsyn og redusert sol kommenteres
3. Utformingen av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligens bør endres, redusere/dempe fasade mot M.L.vei

Klageanførslene fra søker er:

1. Søker mener at vilkåret (dispensasjon gis på vilkår av at det) «ikke oppføres bolig på resterende tomteareal» må oppheves.

Tilsvaret til klagene

Naboene har fått tilsendt søkers klage, og søker har fått tilsendt naboenes klager. Ingen kommenterte klagene ytterligere.

Naboene fikk tilsendt sist reviderte tegninger av saksbehandler den 09.01.2014. Naboene har sendt inn tilleggskommentarer i forbindelse med dette. I hovedsak går naboenes kommentarer knyttet til 2-manns-boligen, ut på at tiltaket blir dominerende mot veien (plassert nærme vei (6,5m) med 2 fulle etasjers fasade), det er plass til å trekke det tilbake, terrasse oppå garasje vil gi innsyn mot M.L. vei 12 og 14. Naboene mener tiltaket må vurderes som en plansak.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten mener at dersom byutviklingsstyret opprettholder tillatelsen er det ikke grunnlag for å gi utsatt iverksetting. Det opplyses imidlertid at dersom tiltakshaver velger å gå i gang med 2-manns-boligen (etter nødvendig igangsettingstillatelse) før klagesaken er avsluttet hos fylkesmannen gjøres dette på egen risiko.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagene

I. Klager fra naboene

1. *Beliggenheten/ plassering av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligen bør trekkes lenger bort fra vegen.*

Mht plassering er deler av bygget nærmere veien enn regulert. Frittstående garasje (fremtidig) er på feil side i forhold til reguleringsplanen og bygningskroppen er mer langstrakt enn regulert bolig. Omsøkte plassering og utforming av 2-manns-boligen er et resultat av at det samtidig ønskes oppført en ekstra bolig på eiendommen (sak 201300930). Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket slik det er omsøkt kan godkjennes, og at det er hjemmel til dispensasjon mht plassering. Plan- og bygningsetaten anbefaler imidlertid at søker revurderer plasseringen, da det er plass nok på eiendommen, og det vil være naturlig å trekke tiltaket lenger inn på tomte. En

dispensasjon fra regulert plassering i samsvar med dagens bolig-plassering mener plan- og bygningsetaten bør være mulig.



Illustrasjon av plassering:

1) Oransje bygning = dagens bolig, gul bygning = dagens garasje

2) Skravert bygning = regulert bolig, dagens garasje er plassert iht reguleringsplanen

3) Rød strek = omsøkt og godkjent plassering av 2-mannsbolig samt omsøkt plassering av fremtidig (frittstående) garasje mot nord

2. Høyden, innsyn og redusert sol kommenteres

Boligen er høyere enn dagens. Fasade mot vei blir mer dominerende enn dagens terrengtilpassede bolig. Tiltaket krever sprenging av naturlig terreng og plasseringen vil medføre ny bebyggelse vesentlig nærmere enn dagens bolig står. Da regulert gesimshøyde og mønehøyde overholdes og høyde på topp gulv 1. etasje vurderes ikke å være høyt ut fra vei-høyden mener plan- og bygningsetaten at naboens kommentarer mht innsyn og redusert sol ikke kan tas hensyn til i et tettbygd og regulert strøk. Plan- og bygningsetaten anbefaler igjen at søker revurderer plasseringen, da det er plass nok på eiendommen, og det vil være naturlig å trekke tiltaket lenger inn på tomte.

3. Utformingen av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligen bør endres, redusere/dempe fasade mot M.L.vei

Naboer nevner at tiltaket ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelsnes § 2 «Bebyggelsen skal være åpen og villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer...». Plan og bygningsetaten mener at tiltaket kan virke tett mot veien i forhold til dagen løsning, men mener at glippen syd på eiendommen (parallelt innkjørsel til nr 11) og krav om en lav frittstående garasje nord på eiendommen vil fortsatt være med på å gi en forholdsvis åpen fasade. Igjen mener plan- og bygningsetaten at det kan tenkes annerledes mht plassering og utnyttelse av tomte for en 2-manns-bolig, men at tiltaket er såpass klart innenfor reguleringsplanens krav at dispensasjon kan gis.

II. Klage fra søker

Søker mener at vilkåret (dispensasjon gis på vilkår av at det) «ikke oppføres bolig på resterende tomteareal» må oppheves.

Klager begrunner dette på samme måte som sin klage på avslag til ny bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet (sak 201300930), dvs at søker mener at tomte er stor nok for omsøkte 4 boenheter (det vises til søkers klage).

Plan- og bygningsetaten står fast ved at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon i sak 201300930 (jf. - pbl § 19-2). Plan- og bygningsetaten har imidlertid vurdert vilkåret til dispensasjon for plassering / bebyggelse av 2-manns-boligen om at det må «ikke oppføres bolig på resterende tomteareal». Plan- og bygningsetaten mener det er riktig å fjerne vilkåret da vilkåret er ivaretatt i avslag i sak 201300930.

Konklusjon:

Med bakgrunn i overstående vurdering av klage fra naboene, mener plan- og bygningsetaten at disse ikke tilfører saken nye momenter, og at det ikke er grunnlag for å ta deres klage til følge.

Med bakgrunn i overstående vurdering av klage fra søker på gitt vilkår, mener plan- og bygningsetaten at vilkåret bør fjernes, og at fylkesmannen anmodes om å gjøre dette da det ikke er ønskelig å utsette saken ytterligere med et nytt enkeltvedtak fattet av kommunen.

Sak 38/14: Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 bolighus

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon for gnr.85 bnr.10 datert 28.06.2013.pdf
 2. merknader fra Tjemsland datert 31. juli 2013.pdf
 3. uttalelse fra Fylkesmannen datert 04.09.2013.pdf
 4. merknader fra adv. Bakka til uttalelse og nabomerknader datert 30.09.2013.pdf
 5. endring av antall tomter på gnr.85 bnr.10 datert 27.11.2013.pdf
 6. uttalelse fra vegvesenet datert 17.12.2013.pdf
 7. søknad om dispensasjon for Ktstveien 679, gnr.85 bnr.75.pdf
- Gnr 85Bnr 75 -Dispensasjonssøknad.pdf
- EN BORGERS KAMP MOT NOE 2014.docx
- KORT RESYME AV SAKEN Stangenes 85 til befaring .docx



Arkivsak-dok. 201306756-13
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 bolighus

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 nye boliger. Søker mener at Bystyret i forbindelse med godkjenning av kommuneplanen har åpnet opp for at 10 nye boliger på Stangenes skal behandles som dispensasjonssaker. Etter plan- og bygningsetatens vurdering kan ikke ordlyden i vedtaket om dispensasjonsbehandling av tiltak være ment for utbygging av et «boligfelt» for et par «utvalgte» grunneiere. Meninger her må være at dette skal være spredt boligbebyggelse på Stangenes med inntil 10 tomter fordelt på forskjellige grunneiere i området.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen gir ikke dispensasjon som omsøkt 28.06.2013 og 02.09.2013 for fradeling av 2 tomter og oppføring 3 boliger. Fradeling og utbygging som omsøkt må skje etter en samlet plan for området. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon for 85/10
2. Merknader fra Tjemsland
3. Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernabdeling
4. Kommentarer fra adv, bakka til uttalelse fra Miljøvernabdelingen og Tjemsland
5. E-post vedr. endring i antall tomter fra adv. Bakka
6. Uttalelse fra Vegvesenet
7. Søknad om dispensasjon for 85/75

SAKSFREMSTILLING

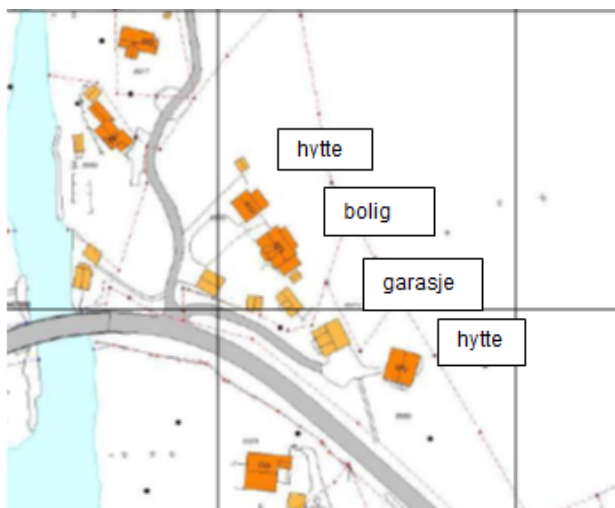
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, frilufts- og næringsbebyggelse». Det gjelder et plankrav for videre utbygging i området.

Eksisterende forhold



På eiendommene 85/10 og 85/75 ligger det i dag 2 hytter, et bolighus og en garasje, samt noen mindre bygninger.

Søknaden

Avd. Jakob Bakka søkte 28.06.2013 p.v.a. Geir Haugeberg som eier av gnr.85 bnr.10 om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for fradeling av 3 boligtomter på gnr.85 bnr.10. Han viser til at «meglingsresultatet og bystyrets vedtak innebærer at de 10 nye boligene i LNF-området på Stangenes skal forutsetningsvis behandles som dispensasjonssaker uten krav om reguleringsplan».

Bakka begrunner dispensasjon som følgende:

- De 3 tomtene vil kunne bebygges med god terrengtilpasning uten at det oppstår silhuettvirkning. Forholdet til landskapsvernet og naturverdiene er dermed ivaretatt.
- Alt ligger til rette med atkomst og tilkobling til offentlig vann og avløp.

- Selv om tomtene blir liggende nærmere sjøen enn 100 meter, blir det liggende på innsiden av Kystveien og eksisterende bebyggelse. De nye tomtene kan ikke anses å ligge i strandsonen, men utgjør en ordinær fortetting av eksisterende bygningsmiljø.

I e-post fra Adv. Bakka datert 27. november 2013 vises det til møte hos plan- og bygningsetaten 27. november 2013 og det opplyses at tiltakshaver trekker ut den ene tomte, merket «X» på situasjonskartet på side 2.

Adv. Jakob Bakka søkte 02.09.2013 p.v.a. Tor Christian Svennevig som eier av gnr.85 bnr.75 om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av bolig på eiendommen. Det vises i søknaden til de samme forhold som for gnr.85 bnr.10.

De 2 ovenfor nevnte søknader behandles i samme sak.

Det søkes dermed om dispensasjon for fradeling av boligtomt 1 og 2 fra 85/10 og boligtomt 3 fra 85/75, vist på utsnitt av situasjonskart på side 2.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernaveiing i brev datert 04.09.2013, Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen i brev datert 05.09.2013 og Statens vegvesen i brev datert 17.12.2013.

Fylkesmannen konkluderer med at når kommunen har avklart at det ikke er tillatt med nye boenheter, vil det være desto viktigere å fastholde reguleringsplankravet. Søknaden bør avslås.

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til søknaden.

Statens vegvesen viser til siktkrav for å kunne gi utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til 3 tomter. Vegvesenet er positive til en dispensasjon.

Merknader til uttalelse

Adv. bakka sier i brev av 30.09.2013 at Fylkesmannen har oversett pkt. 9 e iii i bystyrets vedtak om å inkorporere meklingsresultatet som går ut på at det kan tillates inntil 10 enheter på Stangesnes som dispensasjonssaker.

For øvrig bemerkes at Fylkesmannen ikke har fremført noe som helst konkret som tilsier at dispensasjon i dette tilfellet vil være skadelidende for de hensyn som skal ivaretas av dele- og byggeforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen.

Merknader

Det foreligger merknader til søknad om dispensasjon på 85/10 fra eiere av gnr.85 bnr.2, området nord-øst for omsøkte tiltak, Cathrine og Svein Tjemsland i e-post datert 31. juli 2013. Det vises til at dersom kommunen kan gi tillatelse til fradeling og tillatelse til boligtomter uten reguleringsplan, vil de be om samme mulighet hos seg.

Det foreligger også merknader til søknad om dispensasjon på 85/75 fra Tjemsland i e-post datert 18. september 2013. De anfører de samme argumentene som merknadene over.

Tilsvaret til merknader

Adv. Bakka har kommentert merknadene fra fam. Tjemsland i brev av 30.09.2013. Han sier at søknaden fra Haugeberg og Svennevig ikke er til hinder for at også Tjemsland kan søke om å fradele av tomter på egen grunn.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til nabomerknader

Når det gjelder merknader fra Tjemsland, oppfattes dette ikke som en protest, men som en kommentar til søknadene.

Det kan opplyses at fam. Tjemsland har signalisert at de kunne ønske utbygging av 5 tomter på sin eiendom nord-øst for omsøkte tiltak og med egen atkomst fra øst. Men det foreligger ingen søknad, kun en forespørsel. De ønsker å avvende utfallet av søknadene fra adv. Bakka.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Da kommuneplanen ble vedtatt av Bystyret 22.06.2011 ble det etter megling sagt følgende i vedtaket pkt. 9 e iii:

«Bystyret tar til etterretning at utover den konkrete endringene i plankart og bestemmelser innebærer meklingsresultatet følgende:

Boligbygging øst for Kongshavn. - Dersom Miljøverndepartementet stadfester Kristiansand kommunes vedtak av reguleringsplan for Kongshavn gjelder følgende retningslinjer som grunnlag for dispensasjonsbehandling av tiltak: I områdene øst for Kongshavn kan det tillates inntil 10 enheter på Stangenes, 2 enheter på Sodefjed og 1 enhet på Grønnevoll. Ref pkt 9 c».

Reguleringsplan for Kongshavn er til klagebehandling hos Fylkesmannen og er derfor ikke ferdig behandlet og endelig godkjent.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering kan ikke ordlyden i vedtaket om dispensasjonsbehandling av tiltak være ment for utbygging av et «boligfelt» for et par «utvalgte» grunneiere. Meninger her må være at dette skal være spredt boligbebyggelse på Stangenes med inntil 10 tomter fordelt på forskjellige grunneiere i området.

Omsøkte utbygging oppfattes ikke som spredt boligbygging. Med 2 boliger på 85/10 og en bolig på 85/75 i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, vurderer plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak som utbygging av et lite boligfelt.

Det er ingen tvil om at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom området bygges ut på dispensasjon fordi det er viktig i en slik sak at forhold omkring lekeplass, skolevei, atkomst, naturinngrep, infrastruktur o.l. blir vurdert i en større sammenheng.

En dispensasjon som omsøkt vil kunne ha vesentlige negative konsekvenser og presedensvirkning.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Sak 39/14: Søm terrasse 4 - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å heve tak og oppføring av kvister - klage på vedtak

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon datert 09.10.2013.pdf
2. protest fra Ingebjørg Rui, Sømskleiva 22.pdf
3. merknader til protest fra tiltakshaver.pdf
4. rametillatelse datert 31.10.2013.pdf
5. Klage fra 3 naboeiendommer datert 16. november 2013.pdf
6. klage fra Ingebjørg Rui mottatt 20. november 2013.pdf
7. kommentarer til klager fra tiltakshaver datert 11.12.2013.pdf
8. foto tatt fra haven på Sømskleiva 22.pdf



Arkivsak-dok. 201309933-12
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Søm terrasse 4 - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å heve tak og oppføring av kvister - klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 31.10.2013. Søknad om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av påbygg og kvister ble godkjent. Plan- og bygningsetaten mener at heving av tak er i samsvar med planen, slik at det kan ikke være snakk om forskjellsbehandling. Kvister øker ikke høyden på boligen. Tiltaket er etter plan- og bygningsetatens vurdering neppe til ulempe som anført av eiere av «naboeiendommene». Fordelen ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Forslag til vedtak

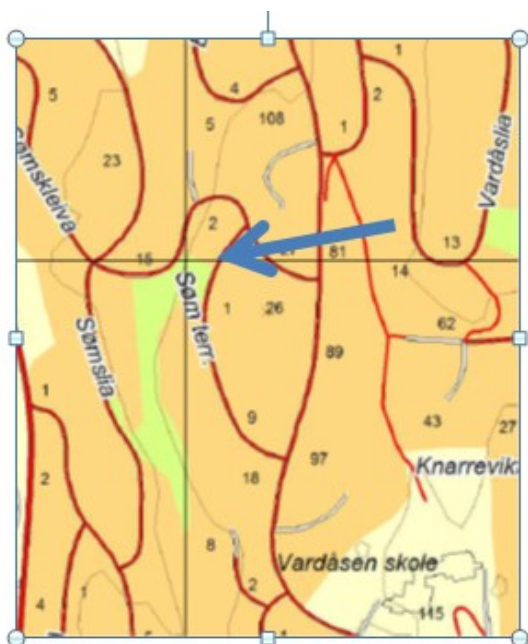
Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 31.10.2013. Klage fra 3 beboere datert 16.11.2013 og nabo datert 20.11.2013 tas ikke til følge. Det vises til pbl §§ 12-4 og 19-2. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Søknad om dispensasjon datert 09.10.2013
2. Protest fra Ingebjørg Rui, Sømskleiva 22 mottatt 7. oktober 2013
3. Merknader til protest fra tiltakshaver
4. Rammetillatelse datert 31.10.2013
5. Felles klage fra 3 «naboeiendommer» datert 16. november 2013
6. Klage på Ingebjørg Rui mottatt 20. november 2013
7. Kommentarer til klager fra tiltakshaver datert 11.12.2013
8. Foto tatt fra haven på Sømskleiva 22



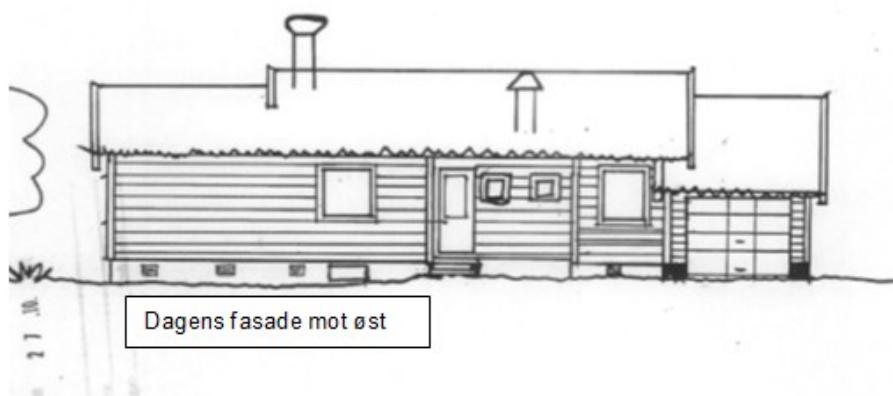
Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan for «Søm, endr. Reg.», stadfestet 12.05.1960. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en enebolig i en etasje med kjeller og en takvinkel på 27 grader på eiendommen.

Søknaden



Dagens fasade mot øst



Ny fasade mot øst

Kristiansand Byggrådgivning AS søkte p.v.a. Hilde M. Gulbrandsen og Erling Storvold om rammetillatelse og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å heve taket og oppføring av kvister mot øst og vest. Hensikten med utbyggingen er å få mer areal egnet for daglig bruk. Boligen har kun 2 soverom som er større enn 7 m².

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Omsøkte tiltak ligger i et område der det tidligere er gitt tillatelse til lignende tiltak.
- Nytt påbygg vil gli greit inn i eksisterende boligmiljø.
- Sett fra sjøen vil boligen fortsatt ha et dempet inntrykk.
- Tiltaket vil ikke ha negative konsekvenser for natur, kulturmiljø eller andre viktige hensyn som en plan skal ivareta.
- Vi kan ikke se at en dispensasjon vil skape presedens for videre behandling av saken i området.

Uttalelse fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært sendt på høring til statlig eller fylkeskommunal etat fordi den etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke berører deres ansvarsområde.

Naturmangfoldloven

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

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

Merknader/protester

Det foreligger protest fra eier av Sømskleiva 22, Ingebjørg Rui i brev mottatt 2. oktober 2013. Hun skriver at tiltaket vil berøre henne og vil bety en forringelse av hennes eiendom. Det vil ta en stor del av vannspeilet og utsikten. Hun vil ikke føle seg usjenert på sin solterrasse og på hele forsiden av sitt hus. Hun kan ikke godta dette.

Søkers/tiltakshavers kommentarer til protesten:

Protesten er kommentert av søker/tiltakshaver.

De kan forstå ønsket om utsikt og fravær av innsyn, men synes ikke at det er rimelig krav at de skal avstå fra utvikling av egen bolig for å ivareta naboens panorama.

De har ønske om nok lys inn i påbygget med vinduer mot syd og i takopplett mot vest og øst. Eksakt høyde er angitt på tegningene, 6,80 meter over terreng.

Mange hus i nabolaget er endret, også relativt nylig

Plan- og bygningsetatens vedtak av 31.10.2013

Plan- og bygningsetaten dispenserte i medhold av PBL § 19-2 for heving av tak og oppføring av kvister som omsøkt og ga rammetillatelse 31.10.2013.

Plan- og bygningsetaten mener at utsiktstapet for protesterende nabo er helt marginal.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klager

Det kom inn felles klage fra eiere av 3 eiendommer nord-øst for omsøkte tiltak, Vardåsveien 110 B, Vardåsveien 110 A og Sømskleiva 27 i brev datert 16. november 2013 etter at de var blitt kjent med søknaden og vedtaket i ettertid. De synes det underlig at de ikke er blitt kontaktet i prosessen, da et slikt stort påbygg får store konsekvenser for dem. Tiltaket vil forringe utsikten og ta spesielt utsikten til havet. Tak med vinduer mot øst vil gi innsyn. Det vises også til at eier av Vardåsveien 110 B i 2009 søkte om dispensasjon for å øke takvinkelen og heve taket for å få en loftsetasje. Dette tiltaket ville ikke forringet utsikten til noen, men ble likevel avslått av kommunen. Klagerne forventer likebehandling.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er ikke disse eiendommene naboeiendommer eller gjenboere. Derfor er ikke nabovarsel sendt til dem.

Eier av Sømkleiva 22 klage også på vedtaket i brev av mottatt 20. november 2013. Klagen begrunnes med utsiktstap og at hun vil miste en usjenert hage. Det vises videre til at ingen i strøket har forandret på takhøyden. Det som er beskrevet i søknaden er ikke tilfelle.



Tilsvær til klagen

Klagen er kommentert av tiltakshaver i brev datert 11.12.2013 som følger:

Klagen fra Rui, Sømkleiva 22 inneholder ikke nye momenter.

Klagen fra de 3 andre naboene inneholder ønske om likebehandling. Tiltakshaver holder fast ved at naboene etter utbygging vil ha god utsikt.

Utsatt iverksetting av vedtak

I og med at det ikke er gitt igangsettingstillatelse er det ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Vedr. tak av utsikt:

Topp møne på omsøkte tiltak vil bli hevet med 1,5 meter og blir liggende på ca. C+70,5.

Stuegulv i Vardåsveien 110 A ligger på ca. C+71,6.

Stuegulv i Vardåsveien 110 B ligger på ca. C+76.

Stuegulv i Sømkleiva 27 ligger på ca. C+77,5.

Stuegulv i Sømkleiva 22 ligger på ca. C+71.

Når det gjelder de 3 eiendommene med felles klage, så ligger 2 av dem med hovedplan vesentlig høyere enn omsøkte tiltak og tiltaket kan neppe utgjøre noe utsiktstap.

Den siste av disse 3, Vardåsveien 110 A, ligger med hovedplan noe lavere enn de 2 andre, men bolighuset ligger lenger nord, slik at et eventuelt utsiktstap for denne må være helt marginal.

Når det gjelder klagen fra eier av Sørskleiva 22, så er det vannspeilet mot Ringknuten, mot nord-vest som blir berørt, mens selve Ringknuten blir synlig. Den øvrige sjøutsikten mot vest og syd-vest vil bli uberørt.

Alle de aktuelle 4 «naboeiendommene» har etter plan- og bygningsetatens vurdering en fantastisk panoramautsikt og vil fortsatt ha det selv med et påbygg som omsøkt på Sør terrasse 4 som omsøkt.

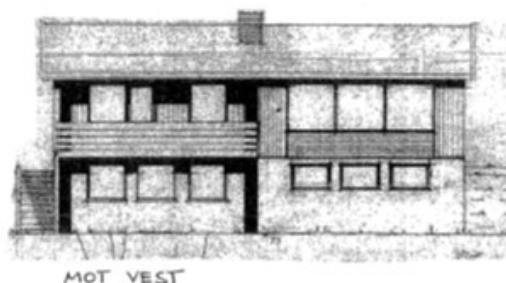
Vedr. innsyn:

Når det gjelder innsyn, som nevnt i protest og klager, så vil denne etter plan- og bygningsetatens vurdering neppe være tilstede på grunn av høydeforskjellen og beliggenheten til de 4 aktuelle «naboeiendommene».

Vedr. forskjellsbehandling:



Omsøkte løsning på Vardåsveien 110B (avslått)



Tidligere fasade vest 110B

I gjeldende reguleringsbestemmelser for området § 3 står det følgende:

1. For 1-etasjes hus med utnyttet loftsetasje gjelder:

Maksimal gesimshøyde 3,70 m

" mønehøyde 8,50 m

" takvinkel 45 °

2. For 1-etasjes hus med sokkeletasje gjelder:

Maksimal gesimshøyde 6,40 m

" mønehøyde 7,90 m

" takvinkel 15 °

3. HUs med knestokk tillates ikke. Arker og takoppbygg tillates ikke.

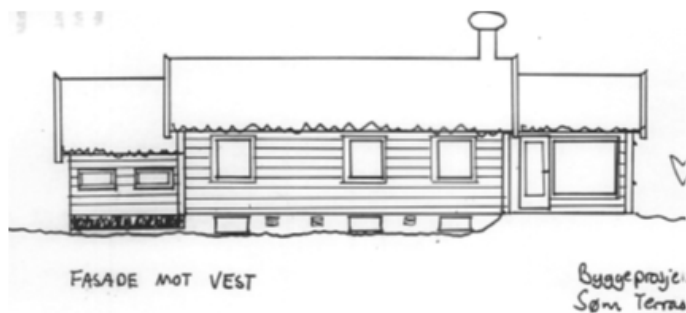
4. De maksimale byggehøyder (til møne og gesims) gjelder for alle sider av bygningene og måles fra ferdig planert terreng etter bygningsrådets bestemmelser.

Bolighuset på Vardåsveien 110 B ble i sin tid oppført som «et etasjes hus med sokkeletasje», jfr. § 3 pkt. 2 i bestemmelsene. Søknaden fra 2009 viser en løsning vesentlig i strid med dette. Se tegning over på siden.

Bolighuset på Vardåsveien 110 B er dermed i strid med bestemmelsenes § 3 pkt. 2 og ble avslått av Byutviklingsstyret i møte 28.05.2009, sak nr. 165/09.

Byutviklingsstyrets vedtak er stadfestet av Fylkesmannen 27.10.2009.

Eier av Vardåsveien 100 B har siden sendt inn og fått godkjent en løsning med nytt areal i underetasjen og på hovedplan.



Eier av Vardåsveien 100 B har siden sendt inn og fått godkjent en løsning med nytt areal i underetasjen og på hovedplan.

olighuset på Søm terrasse 4 er oppført som et etasjes hus med kjelleretasje, se tegning over. Det er i bestemmelsene § 3 pkt. 1 gitt anledning til oppføring av en etasjes hus med utnyttet loftsetasje og med takvinkel på 45 grader. Tiltaket oppfattes dermed å være i tråd med planen på dette punkt.

Videre vurdering:

Når det gjelder bestemmelsene § 3 pkt. 3 er det ikke gitt anledning til arker og takoppbygg. Spørsmålet er om en dispensasjon for å bygge kvister vil tilsidesette bestemmelsene vesentlig.

Gesimshøyden er i samsvar med bestemmelsene når det gjelder eksisterende bolig og er i dag oppgitt til 3,3 meter. Ved heving av tak vil ikke gesimshøyden øke.

Men ved oppføring av kvister/takoppbygg vil gesimshøyden økes til ca. 5 meter etter målereglene, men huset blir ikke høyere i terrenget.

Omsøkte kvister vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke representere noen ulempe for naboer når det gjelder utsikt eller innsyn, jfr. vurdering tidligere i saken. Plan- og bygningsetaten mener at hensynene bak bestemmelsene ikke vil vesentlig tilsidesatt.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 14.10.2013 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Fordelene for tiltakshaver er at man vil få en moderne og funksjonell bolig, som tilfredsstillers dagens krav. Ulempen for naboen er at de mener at de mister utsikt og vil få innsyn på sin eiendom.

Plan- og bygningsetaten mener at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Grunnlaget for en dispensasjon:

Plan- og bygningsetaten mener at det ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av saken enn tidligere og mener videre at det er grunnlag for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Ulempen for eiere av «naboeiendommene» kan ikke være slik som det blir hevdet.

Det anbefales at innsendte klager ikke tas til følge.

Sak 40/14: Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig

Vedlegg

1. Søknad om rammetillatelse, 30.12.2012.pdf
2. Søknad om dispensasjon, 17.04.2013.pdf
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, 21.10.2013.pdf
4. Tilleggsinformasjon fra tiltakshaver, 18.12.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201300064-10
Saksbehandler Katrine V. Jore

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende sjøbod (BRA: 35 m²) og oppføring av to etasjers fritidsbolig (BRA: 136 m²) på samme sted. Den omsøkte hytta vil bli liggende helt i vannkanten i sundet inn til Stølekilen og vil stride mot byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

I Kommuneplanen er området avsatt til byggeområde for fritidsbolig. Området er ikke regulert og det foreligger derfor et plankrav. Det er søkt dispensasjon fra dette. Fylkesmannen i Vest-Agder ved Miljøvernabdelingen, er i mot tiltaket. Kommunen mener at hensynet bak plankravet og byggeforbudet ved sjø og vassdrag, blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon og avslår søknaden.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstilling og gir ikke dispensasjon fra plankrav for riving av eksisterende sjøbod og oppføring av fritidsbolig som omsøkt 30.12.2012 og 17.04.2013.

Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Katrine Valderhaug Jore
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse, 30.12.2012
- 2 Søknad om dispensasjon, 17.04.2013
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, 21.10.2013
- 4 Tilleggs informasjon fra tiltakshaver, 18.12.2013

SAKSFREMSTILLING

II Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av Kommuneplanen. Godkjent: 22.06.2011. Formål: Bebyggelse og anlegg, nåværende fritidsbolig.

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger langs Kystveien og er avgrenset av bro over sundet på sørsiden, sundet på vestsiden og fjell på nord- og østsiden. Det går en bratt gangsti fra parkeringsplassen ned til sjøboden som ligger i vannkanten ved sundet inn til Stølekilen. Sjøboden er bygd i 1902 og har et areal på 35 m² og er oppført i en etasje. Ved siden av sjøboden er det et frittliggende takbygg. Avstanden fra eksisterende bygningsmasse til midten av Kystveien er oppgitt til ca. 11 m.



Eksisterende sjøbod

Søknaden

Rammesøknad:

Kommunen mottok rammesøknaden 30.12.2012 (se vedlegg 1). Det søkes om å rive eksisterende sjøbod og takbygg og å oppføre en fritidsbolig på samme sted. Omsøkt fritidsbolig har oppgitt areal på 136 m² og er planlagt oppført i to etasjer. Bygget vil inneholde et kjøkken, to stuer, et bad, tre soverom og en bod. Avstanden fra bygningen til midten av Kystveien er oppgitt til ca. 11 m. Denne avstanden er godkjent av Statens Vegvesen.

Dispensasjonssøknad:

Kommunen mottok søknad om dispensasjon 17.04.2013 (se vedlegg 2). Det søkes om dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanen. Søker begrunner søknaden med at området er avsatt til fritidsbebyggelse, at ny bebyggelse har tilnærmet lik plassering og grunnplan som eksisterende bygg, og at reguleringsoppgaven er urimelig stor og kostbar i forhold til tiltakets størrelse. Videre hevder søker at omsøkt tiltak ikke strider mot intensjonene i kommuneplanen. I tillegg viser søker til en tidligere søknad i området hvor kommunen frarådet det aktuelle reguleringsarbeidet. Ettersom nevnt sak gjelder oppføring av boliger og ikke fritidsboliger, mener vi at dette ikke er samme type sak, og derfor ikke vesentlig å ta hensyn til i forhold til denne dispensasjonssaken.



Kart over ønsket utbygging



Visualisering av ønsket utbygging

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 16.10.2013. Fylkesmannen er i mot tiltaket. Det vises til søkt tiltak vil øke det bebygde preget, føre til mer privatisering og gi uheldig presedens.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

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

§9. Føre – var – prinsippet

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

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Tilsvaret fra tiltakshaver

Søker og tiltakshaver har blitt informert om mulig avslag. I tiltakshaver sitt tilsvaret vises det blant annet til at tiltaket ikke vil gi noen uheldige konsekvenser for etablerte hus rundt, hinder ikke passasje hverken utover eller innover i Stølekilen, ikke har noen innsigelser fra naboer og ikke vil være til noe sjenanse for noen, ettersom den blir liggende nede i skjæringen og lavere enn eksisterende bro. I tillegg fokuseres det på at området i den sist reviderte kommuneplan er avsatt til ny fritidsbebyggelse.

Kommunens vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Retningslinjene sier blant annet at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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

Den omsøkte fritidsboligen vil bli liggende helt i vannkanten i sundet. Bygget vil bli betydelig større både i bruksareal og utseende. Bygget sitt formål blir også endret fra lagerbygg/sjøbod til hytte. En fritidsbolig har større privatiserende effekt enn sjøbod. Selv om omsøkt fritidsbolig erstatter eksisterende bygg sin plassering og grunnflate, vil det nye bygget etter vår vurdering i tillegg bidra til økt bebyggd preg i sundet.

Området er satt av til bebyggelse og anlegg, nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanen, det er viktig at hver enkel utbygging i dette området vurderes gjennom en planprosess og ikke ved dispensasjon, slik at det i byggeområdene sikres en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling.

Videre vil en omgjøring av lagerbebyggelse til fritidsbebyggelse, kunne skape en uheldig presedens for andre liknende saker som kan komme i strandsonen.

Søkt tiltak strider mot lovens bestemmelser om plankrav og forbudet i §1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Søker har kun søkt dispensasjon fra plankravet og har ikke

formelt søkt om dispensasjon fra § 1-8. Kommunen gir ikke dispensasjon fra plankravet og mener derfor at det ikke er nødvendig å vurdere saken ytterligere. Ved en eventuell klage vil søker bli veiledet til å søke dispensasjon fra §1-8 også.

Kommunen mener på bakgrunn av begrunnelse foran at hensynet bak plankravet og hensynet til forvaltningen av 100-metersbeltet, §1-8, blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon og avslår søknaden.

Sak 41/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.02.2014

Vedlegg

Trollkleiva 25 - 97/214 - utvendig trapp fra balkong - Fylkesmannen opphever kommunens vedtak

Reguleringsplan for Lumberveien 48 m.fl..PDF

Kårholmsveien 90 - 1/792 - bruksendring av naust til fritidsbolig - klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge

Kårholmsveien 88 - 1/797 - bruksendring av naust til fritidsbolig - klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge

Kårholmsveien 86 - 1/815 - bruksendring av naust til fritidsbolig - klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge

Endringstillatelse - Rona bydelssenter.pdf

Fortau langs Moneheia mellom Balchens vei og regulert vei til Lauåsen.pdf

Sildenestangen 65.pdf

Arkivsak-dok. 201400006-4
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.02.2014

- 15/14 GNR. 97 BNR. 214, Trollkleiva 25. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om byggetillatelse for oppføring av trapp. Fylkesmannens skriv 16.01.2014. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 16/14 Reguleringsplan for Lumberveien 48 m.fl. vedtatt 10.04.2013. Mindre reguleringsendring. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 23.01.2014. Trykt vedlegg.
- 17/14 Kårholmsveien 90 – bruksendring av naust til fritidsbolig – klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 27.01.2014. Trykt vedlegg.
- 18/14 Kårholmsveien 88 – bruksendring av naust til fritidsbolig – klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 27.01.2014. Trykt vedlegg.
- 19/14 Kårholmsveien 86 – bruksendring av naust til fritidsbolig – klage på avslag om nedsatt byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 27.01.2014. Trykt vedlegg.
- 20/14 GNR. 92 BNR. 68, Herøya. Fylkesmannens behandling av klage over avslått søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig. Fylkesmannens skriv 22.01.2014. Kommunens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 21/14 Rona Bydelssenter – endringstillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 13.01.2014. Trykt vedlegg.
- 22/14 Varsel om igangsetting av detaljregulering av fortau langs Moneheia mellom Balchens vei og regulert vei til Lauåsen. Byingeniørens skriv 29.01.2014. Trykt vedlegg.
- 23/14 Sildenestangen 65 – klage på kommunens dispensasjon for oppføring av bod. Plan- og bygningssjefens skriv 29.01.2013. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær