

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 24-11-2011

Møtedato Torsdag d. 24. november 2011 kl. 09:00

Møtested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.11.2011.....	3
Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.11.2011.....	5
Prosjekt Framtidens bydel.....	7
Sagmyrlia. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.....	15
Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan.....	20
Klage på vedtak - avslag på dispensasjonssøknad fra kommuneplanens krav om reguleringsplan og	30
Magnus Barfots vei 4c og 4d - Søknad om dispensasjon.....	36
Freyasdalsveien 56 - 152/200 - Bruksendring/ombygging til hybelhus.....	42
Bliksheia 27 - søknad om rammetillatelse for utvidelse av bolig og innredning av ny boenhet.....	54
Gnr.96 bnr.36 - Indre Fidjekilen - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppfør	60
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011.....	64
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011.....	67

Sak 217/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.11.2011



Dato: 03.11.2011
Saksnr.: 201100002-69
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 10.11.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 10.11.2011

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 218/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.11.2011



Dato: 08.11.2011
Saksnr.: 201100002-70
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.11.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 17.11.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 219/11: Prosjekt Framtidens bydel

Vedlegg

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Vedlegg 1 Grovsiling av områder

Vedlegg 3 Mottatte innspill

Vedlegg 2 Utsendt Invitasjon



Dato: 09.11.11
Saksnr.: 201100831-23
Arkivkode E: K2
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang

Kommunalutvalget
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato

22.11.2011
24.11.2011
30.11.2011

Prosjekt Framtidens bydel

Kristiansand kommune deltar i framtidens byer der et vedtatt tiltak er å utvikle en "framtidens bydel". Bydelen skal være et pilotprosjekt innen bærekraftig utvikling (klimavennlig bydel) og gjenspeile satsingsområdene i Framtidens byer.

Det er startet et forprosjekt som skal:

- Avklare egnet område/areal for å realisere Framtidens bydel
- Avklare kvalitetskriterier for framtidens bydel
- Avklare samarbeidspartnere for gjennomføringen
- Avklare organisering, budsjett og tidsplan av hovedprosjektet.

Det er utarbeidet forslag til prosjektdirektiv som legger føringer for hvordan prosjektet legges opp.

Det foreslås at prosjektarbeidet baseres på at "Framtidens bydel" blir et nytt større utbyggingsområde i privat utbyggingsregi (kalt alt. 1), som velges etter en utviklingsfase der flere områder konkurrerer. En utsendt åpen invitasjon har gitt respons fra noen utbyggere på konkrete områder. Det er også andre utbyggingsområder det kunne vært ønskelig med interesse fra, og som rådmannen mener med fordel burde inviteres til å delta. Områder som rådmannen foreslår å invitere til en slik konkurranserunde er derfor dels områder foreslått av utbyggere selv som svar på en utsendt invitasjon, og dels områder som rådmannen mener bør inviteres direkte. Det er gjort en grovsiling av foreslåtte områder på bakgrunn av premisser i utsendt invitasjon.

Rådmannen mener det er viktig å gå videre i et samarbeid med interesserte private utbyggere, men at alternativet med valg av en eksisterende bydel (områdeløft + fortetting og fornyelsesprosjekter, alt. 2) som "Framtidens bydel" har mye for seg. Dette krever mer kommunal involvering og ressurser. Det bør derfor sees på mulighetene for dette parallelt med at øvrig prosjektarbeid videreføres i tråd med alt. 1. Det anbefales at det gjøres en kort kartlegging av muligheter og konsekvenser (søk i eksterne støtteordninger/ finansieringstilskudd og aktuelle samarbeidspartnere). Dersom det viser seg fornuftlig å gå

videre med en eksisterende bydel, må det vurderes om dette skal inngå i prosjektet "Framtidens bydel", eller om det skal opprettes et eget prosjekt.

Rådmannen anbefaler Formannskapet om å gi tilslutning til prosjektopplegget slik det er beskrevet i denne saken.

Forslag til vedtak:

Formannskapet gir sin tilslutning til forslag til områder som inviteres til en utviklingsfase og prosjektopplegg slik det er beskrevet i saksfremstillingen.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

- Vedlegg 1: Grovsiling av aktuelle områder (enkel vurdering basert på utsendt invitasjon)
- Vedlegg 2: Utsendt invitasjon
- Vedlegg 3: Innkomne innspill

Bakgrunn for saken:

Kristiansand deltar i "Framtidens byer" der:

- Hovedmålet er å redusere de samlede klimagassutslippene og å utvikle strategier for å møte framtidige klimaendringer.
- Delmålet er å forbedre det fysiske bymiljøet med tanke på økologiske kretsløp, sikkerhet, helse, opplevelse og næringsutvikling.

Som ett av flere tiltak i Framtidens byer har Kristiansand bystyre vedtatt å utvikle en "Framtidens bydel". Bydelen skal være et pilotprosjekt innen bærekraftig utvikling (klimavennlig bydel) og gjenspeile satsingsområdene i Framtidens byer:

- Areal og transport
- Forbruk og avfall
- Energi i bygg
- Klimatilpasning
- Universell utforming

Kristiansand kommune har mottatt 500.000 kr i støtte fra Husbanken for å gjennomføre et forprosjekt innen sommeren 2012. Forprosjektet skal:

- Avklare egnet område/areal for å realisere Framtidens bydel
- Avklare kvalitetskriterier for framtidens bydel
- Avklare samarbeidspartnere for gjennomføringen
- Avklare organisering, budsjett og tidsplan av hovedprosjektet.

Status i prosjektet:

Følgende er gjort:

- Prosjektleder er ansatt og prosjektgruppe er etablert.
- Prosjektgruppen har utarbeidet forslag til prosjektdirektiv med mål, innhold, budsjett, fremdriftsplan og organisering.
- Felles studietur med næringsliv, politikere og utbyggingsbransje til Trondheim er avholdt.
- Invitasjon er sendt ut til utbyggere, byggebransjen og fagmiljø. Flere innspill er mottatt.
- Utvelgelse av område er drøftet og det er laget et forslag til hvilke type område som bør velges og et opplegg for hvordan utvelgelsen bør skje.
- Dialog og drøftelser med samarbeidspartnere er startet.
- Det arbeides med et seminar arrangert i egen regi. Målet er interessevekking hos potensielle samarbeidspartnere, inspirasjon og relasjonsbygging mellom aktører.
- Det arbeides med grunnlaget for en konkurranse blant interesserte utbyggere for å kunne velge område.

Utsendt invitasjon gav følgende innspill:

Dato	Aktør	Innspill
3.6	Agder Wood	Agder Wood ønsker å være en samarbeidspartner ved utviklingen av Framtidens bydel
30.05	Næringsforeningen i Kristiansandsregionen	Næringsforeningen ønsker å være en aktiv deltaker i dette. Foreslår Vestre Havn.
23.06/ 04.07	Agder Energi	Ønsker å være en samarbeidspartner. Ser det som et innovasjonsprosjekt. Har utarbeidet en interesselmelding og konkrete innspill.
01.09	Cowi	Tilbyr kompetanse/konsulenthjelp og viser til at de har arbeidet med Brøset og Furuset
29.08	Skanska	Foreslår Bjørndalen som fremtidens bydel
01.09	Lumber AS	Foreslår Øvre del av Lumberområdet, Amalienborg Aveny som fremtidens bydel
07.09	Bygg & Eiendom - John Erik Aadland.	Foreslår Krossen/Dalane som fremtidens bydel, ved å bygge lokk over jernbanen.
06.09	Avenue Invest Kristiansand AS/Hamrevann AS	Foreslår Hamrevann som fremtidens bydel
07.06	Marvika Utvikling AS	Er generelt positiv til initiativet fra Framtidens byder. Utvikling av senterområder på Lund er i midlertidig så store at en ikke ønsker å legge ytterligere utfordringer på dette byutviklingsarbeidet.

Mottatte innspill følger i sin helhet vedlagt.

Problemstillinger:

Innhold i bydelen:

I tillegg til framtidens byers satsningsområder (areal og transport, forbruk og avfall, energi i bygg, klimatilpasning, universell utforming), anbefales det at forprosjektet også skal omfatte nye løsninger på andre av framtidens utfordringer, jamfør kommuneplanens satsningsområder: f.eks eldrebølgen, oppvekst, levekår, mangfold, demografiske skjevheter etc.:

- Det blir viktig å videreutvikle erfaringer gjennom kommunens satsninger på universell utforming.
- Det er høyst relevant å kombinere dette prosjektet med Helse- og sosialsektorens satsing på ny velferdsteknologi.
- Det er innledet samtaler med Cultiva i forhold deres visjon (kulturby for barn, landets fremste oppvekstby).

Valg av type bydel:

Alternativ 1.:

Som framtidens bydel" velges ett nytt større utbyggingsområde der en interessert utbygger driver planleggingen og gjennomføringen (foreslåtte områder: Bjørndalen, Hamrevann, Lumber, Krossen, Vestre Havn/Lagmannsholmen).

Rådmannen anbefaler følgende modell for valg av utbyggingsområde: Flere ulike områder/prosjekter utvikler kvalitetskriterier for sine prosjekter parallelt (konkurransperiode) på grunnlag av et konkurransegrunnlag med tildelingskriterier. Mot slutten av forprosjektperioden velges et prosjekt der både lokalisering og innhold (kvalitetskriterier) tas i en felles betraktning.

Alternativ 2.:

Områdeløft i en eksisterende bydel, f.eks Grim. Krever større kommunal deltakelse i planlegging og gjennomføring.

Kan bestå av:

- En samling fortettingsprosjekter (eks. Idda, Mølla etc.).
- Fornying av eksisterende boliger, tjenestetilbud og bymiljø.

Fordeler:

- Tiltak kan rettes mot kjente utfordringer → områdeløft
- Fokus på mangfold og heving av levekår → har ulik befolkningssammensetning som kan bygges videre på.
- Fokus dreies fra en ren byplanleggingsoppgave til å involvere mer av kommunens virksomhet og ansvarsområder.
- Enklere å skape holdningsendringer blant innbyggerne (gjennom medvirkning) når brukerne allerede er det.
- Forbildeprosjekt for tiltak i byens eksisterende boligområder. (Dagens boligområder vil uansett være gjenstand for ulike endringer i fremtiden, og vil utgjøre størsteparten av boligene som bebos i fremtiden slik at målgruppen er stor).
- Gjøre fortidens bygg til fremtidens bygg
- Motstykke til en tradisjonell områdeutbygging.

Forutsetter:

- Sterkt offentlig engasjement → Kommunen i førerretet
- Økt ressursbehov
- Interne kommunale omprioriteringer

Rådmannen anbefaler at prosjektarbeidet skal baseres på at "Framtidens bydel" blir et nytt større utbyggingsområde i privat utbyggingsregi (alt 1), som velges etter en utviklingsfase der flere områder konkurrerer. Videre mener rådmannen at alternativet med områdeløft av en eksisterende bydel (alt 2) vurderes parallelt med at øvrig prosjektarbeid videreføres i tråd med alt 1. Det skal gjøres en kort kartlegging av muligheter og konsekvenser (søk i eksterne støtteordninger/finansieringstilskudd og aktuelle samarbeidspartnere). Dersom det viser seg fornuftlig å gå videre med en eksisterende bydel, må det vurderes om dette skal inngå i prosjektet "Framtidens bydel", eller om det skal opprettes et eget prosjekt.

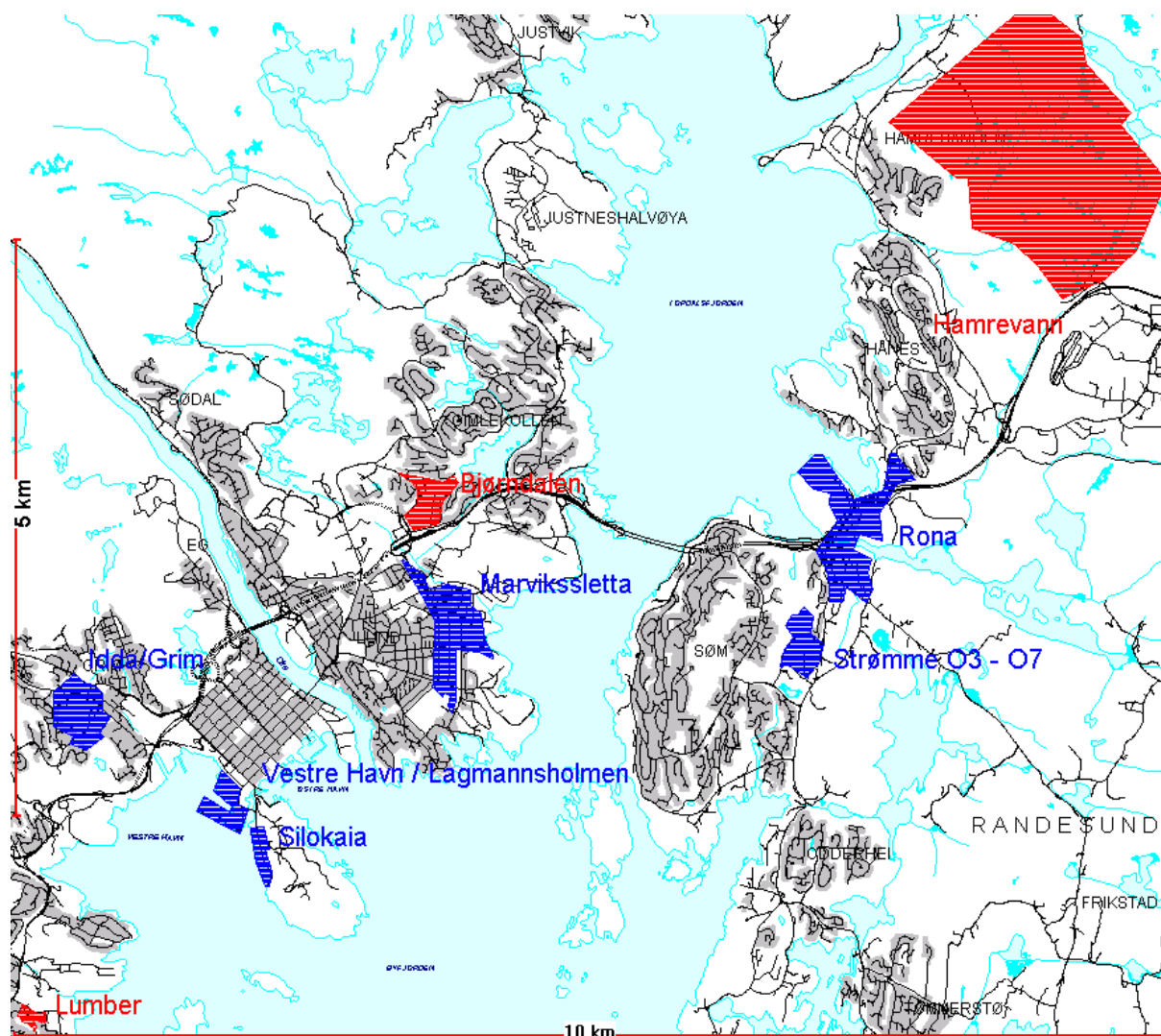
Grovsiling av områder som skal inviteres til en konkurranseperiode.

Det er gjort en grovsiling av innkomne forslag til bydeler basert på premissene som ble gitt i invitasjonen som ble sendt ut. Se vedlagt skjema med grovsiling av områder. Følgende områder som utbygger selv har foreslått anbefaler rådmannen at skal inviteres til en konkurranseperiode om å bli framtidens bydel:

- Bjørndalen
- Lumber
- Hamrevann

I en tidlig prosjektfase mener rådmannen det er styrke med interesse fra områder som tids- og lokaliseringmessig egner seg for å bli Framtidens bydel. Det er derfor gjort tilsvarende vurdering av andre områder som ikke er foreslått, men som prosjektgruppen mener kan egne seg som framtidens bydel. Det er usikkert om disse ønsker å delta. Det anbefales at følgende områder også inviteres til å delta i konkurranseperioden om å bli framtidens bydel:

- Strømme felt O3-O7
- Marvikssletta
- Rona
- Silokaia
- Idda/Grim
- Vestre havn / Langmannsholmen



Kartet viser områdene som foreslås invitert til konkurranserunden. Bjørndalen, Hamrevann og Lumber som foreslått fra utbygger (rødt), og andre aktuelle områder som rådmannen mener også bør inviteres (blått). Avgrensningen av de blå områdene er bare skissemessig vist.

For både Hamrevann og Vestre Havn/Lagmannsholmen er det trolig at tidsperspektivet frem til realisering er langt. For Hamrevann er beliggenheten i forhold til offentlig transport og daglige tjenester slik at området kan ha vanskeligheter å oppnå forutsetningen om at gang og sykkel skal være de naturlige transportvalg. Bydelen som tilslutt velges må kunne oppnå status som pilotprosjekt i det nasjonale programmet til Framtidens byer. På grunn av de to nevnte forhold er det skepsis til å invitere Hamrevann og Vestre Havn / Lagmannsholmen. Rådmannen mener likevel det er vanskelig på det nåværende tidspunkt å velge bort områdene når forutsetningene er såpass uavklart. Hamrevann har et ønske om å utvikle en miljøprofil. Det er i denne sammenheng viktig å ikke utelukke utbyggere som ønsker å satse fremtidsrettet. En deltakelse i utviklingsfasen/konkurransen vil derfor være gunstig både for utbygger og kommune. En endelig beslutning av hvilket område som blir framtidens bydel vil uansett vurderes ut i fra et konkurransegrunnlag der blant annet miljøaspektet og gjennomføringsmulighetene må veie tungt.

Et konkurransegrunnlag med kriterier og rammevilkår for konkurransen er under utarbeidelse.

Framdrift

Vi ser for oss følgende skisse til framdrift:

21. desember:	Invitasjon til konkurranserunden sendt ut (Konkurransegrunnlag med kriterier og rammevilkår for konkurransen)
1. mai	Bydel og kvalitetskriterier velges
1. august	Sluttrapport for forprosjektet klart

Økonomi

Prosjektet vil søke delfinansiering gjennom søknader på eksterne støtteordninger og gjennom samarbeid med private aktører. Det må likevel påregnes å avsette kommunale midler til hovedprosjektet. Konkret omfang blir mer klart når samarbeidspartnere er på plass og arbeidet med organisering av prosjektdirektivet for hovedprosjektet utarbeides. Behov vil på vanlig måte bli spilt inn via handlingsprogrammet.

Samlet anbefaling:

Rådmannen anbefaler at Formannskapet gir sin tilslutning til forslag til områder som inviteres til en utviklingsfase og prosjektopplegg slik det er beskrevet i saksfremstillingen.

Eirik Martens Svensen, 09.11.11

Sak 220/11: Sagmyrlia. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.

Vedlegg

1b Koggeveien vel 01102011

6 Saksfremlegg datert 09082011

4 Planbeskrivelse 08082011

5 Saksprotokoll bystret sak 116-11

2 Plankart 09082011

3 Reguleringsbestemmelser vedtatt i bystyret 07092011

1c Vågsbygd vel ved Eva Albert 17102011

1a Kjell Bjarne Olsen m.fl. 12102011



Dato: 02112011
Saksnr.: 200803490-47
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Sagmyrlia. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Sagmyrlia, sak 116/11 i møte den 7. september. I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Tursti gjennom B3 må erstattes
- Bygging i et sammenhengende grøntområde
- For dårlig kapasitet på Vågsbygdveien

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Sagmyrlia tas ikke til følge.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jostein Akselsen
Saksbehandler

1. Klagene
2. Plankart, sist datert 11.11.2010
3. Bestemmelser, sist datert 07.09.2011
4. Planbeskrivelse datert 08.08.2011
5. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 116/11.
6. Saksfremstilling uten vedlegg, datert 09.08.2011.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Sagmyrlia, sak 116/11 i møte den 7. september. I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

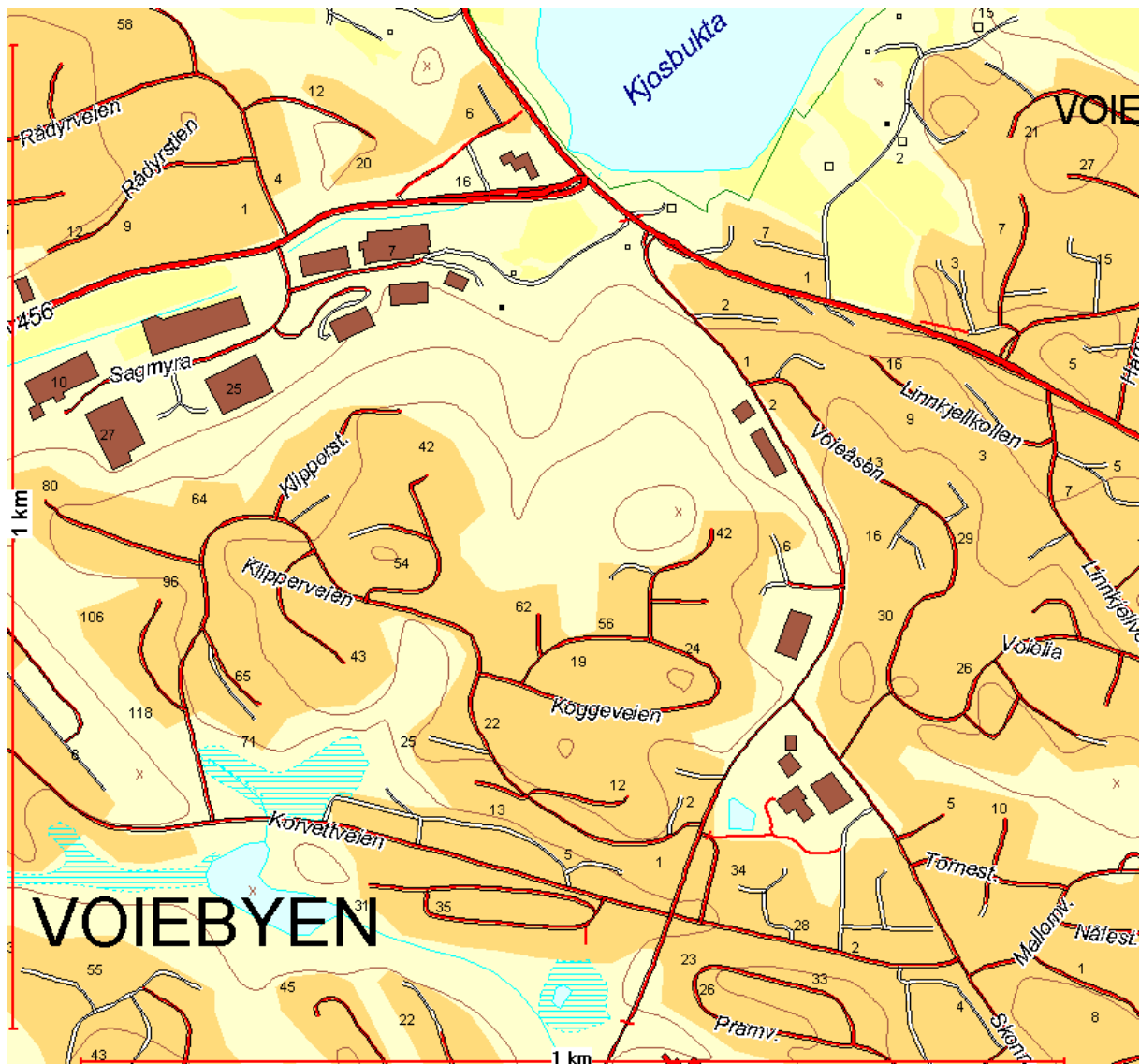


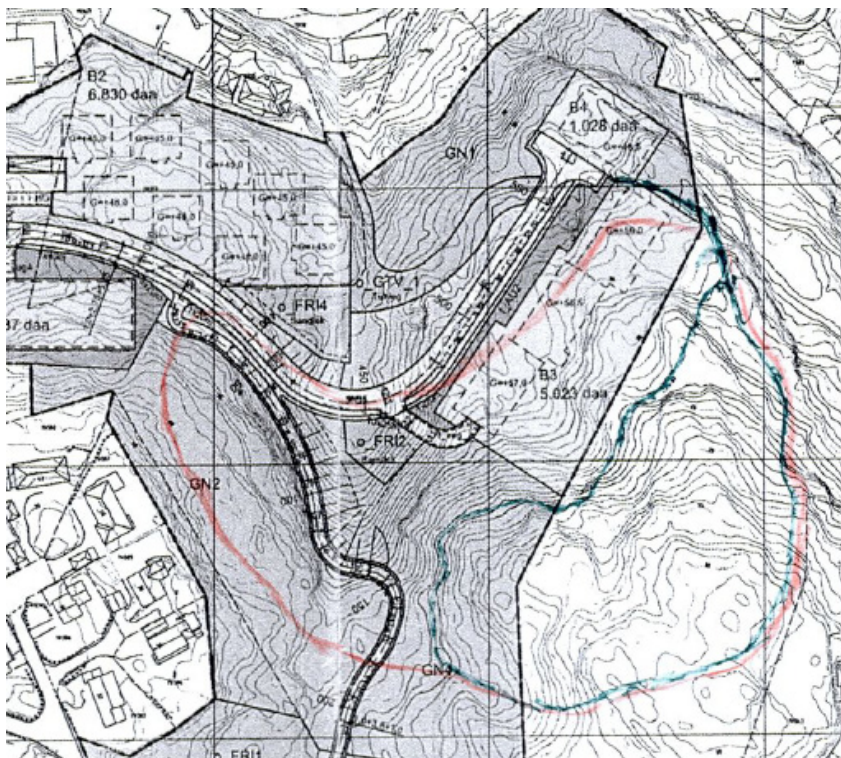
Fig oversiktskart

Klagene

Klagene er kort oppsummert under. Det vises for øvrig til klagene som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Koggeveien vel v/ Thomas Thorsen, Koggeveien 54. datert 1. oktober 2011.

Velforeningen skriver at det er en mye brukt sti som går gjennom området som nå er regulert. Det må opparbeides en sti som erstatning for eksisterende sti som blir ødelagt. Eksisterende sti er vist med rød farge og forslag til ny sti er vist med grønn farge i kartvedlegget.



Plan- og bygningsetatens merknader: Den foreslåtte nye stien går i hovedsak utenfor denne reguleringsplanen. Området er regulert til friområde i reguleringsplanen for "Voiebyen 1" vedtatt 19. juni 1963. Dette området er i privat eie. Stien kan merkes dersom det gis tillatelse fra grunneierne. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er hensiktsmessig å endre begge reguleringsplanene for å legge inn en ny sti.

Kjell Bjarne Olsen m.fl., Klipperveien 34 m.fl. . Datert 12. oktober 2011.

Dokumentet er i tillegg til Olsen skrevet under av May Britt og Øyvind Eilertsen, Klipperveien 36 og Birger Tandberg, Klipperveien 34. En underskriftsliste er vedlagt brevet. På listen har representanter for 22 adresser og 3 velforeninger skrevet under.

I klagen fremgår det at det ble avholdt en befarings i saken 4 november 2010 hvor ikke alle parter ble invitert. Resultatet ble at de fleste av de som blir direkte berørt av reguleringen ikke har fått anledning til å være tilstede på befaringsen. Man har således mistet muligheten til å bli hørt og fremme sitt syn i forkant av beslutningen. Dette anses å være en saksbehandlingsfeil.

Området hadde status som førsteprioritets grøntområde. Trafikken i området øker, og det er viktigere enn noen gang å bevare grøntområdet. Bebyggelsen vil gi et brudd i det som i dag er et sammenhengende naturområde. I dag er området regulert som friområde, og dette er fulgt opp i nylig vedtatt kommuneplan.

Klagen viser til administrasjonens merknader i saken og til tidligere vedtak i saken.

Plan- og bygningsetatens merknader: I forbindelse med vedtak om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn ble det arrangert en befarings for byutviklingsstyret. Vanligvis så inviteres forslagsstiller og berørte parter til befaringsen. Ved en feil fra administrasjonens side så ble ikke alle parter innkalt til befaringsen. Etter befaringsen vedtok byutviklingsstyret å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble varslet i avisen og sendt til naboer og til andre berørte parter. Varsling av vedtaket er gjort på tilsvarende måte. Før vedtaket i bystyret ble administrasjonen informert om at innkallingen til befaringsen var begrenset. Administrasjonen informerte bystyret om dette da saken var oppe til behandling i bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det var uheldig at ikke alle naboer og berørte parter

ble invitert til befaringen, men mener at plan- og bygningslovens krav til varsling og behandling er fulgt. Det er derfor ikke begått en saksbehandlingsfeil.

Forholdet til tidligere politiske vedtak og kommuneplanens avgrensning mellom byggeområde og grønnstruktur var viktig del i saksfremstillingen til bystyresaken. Plan- og bygningsetatens vurdering av utbyggingen i grøntarealene fremgår av den saksfremstillingen. Plan- og bygningsetatens vurdering er klagen er at den ikke fremfører nye momenter, og etaten foreslår derfor ikke noen endring av vedtaket.

Vågsbygd vel v/ Eva Albert. Brev journalført 17. oktober.

Overskudd på boliger og underskudd på arbeidsplasser vest for kvadraturen er sammen med trafikkbelastningen på Vågsbygdveien to viktige argumenter for at boligbygging av større felt i Vågsbygd må settes på vent. De planlagte mindre tiltakene på Vågsbygdveien er ikke tilstrekkelig.

Plan- og bygningsetatens merknader: Trafikkavviklingen på Vågsbygdveien har vært et tema i planprosessen, og i saksfremstillingen. I høringen fremmet Statens vegvesen krav om at det måtte inntas en rekkefølgebestemmelse som sikret at Vågsbygdveien skulle være utbygd med tilstrekkelig kapasitet frem til Kjos før det kunne gis igangsettingstillatelse. Reguleringsbestemmelsene i vedtatt plan sier at ” Ny trafikkavviklingsløsning med ny rundkjøring i Kjoskrysset skal være ferdig før første brukstillatelse gis.” Statens vegvesen har ikke klaget på vedtaket. Plan- og bygningsetaten legger derfor til grunn at rekkefølgekravet sikrer tilstrekkelig kapasitet på Vågsbygdveien.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten vurderer det slik at alle klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Jostein Akselsen
Saksbehandler
2. november 2011

Sak 221/11: Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan

Vedlegg

Kart teg - endring offentlig ettersyn

Gartnerløkka 2011-09-05 1-følgebrev

Klager offentlig ettersyn

9. Gartnerløkka 2011-09-05 4-illustrasjoner

Gartnerløkka 2011-09-05 2-plankartny

Gartnerløkka 2011-09-05 3-bestemmelser

Forslag bestemmelser - offentlig ettersyn

Følgebrev - mindre endring - offentlig ettersyn



Dato: 18.10.2011
Saksnr.: 201010027-7
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan

Sammendrag:

På vegne av Kristiansand Eiendom fremmer Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS reguleringsendring for overnevnte reguleringsplan, SETESDALSVEIEN 24A – FROBUSDALEN (25.04.2007). Et tidligere forslag til endring av gjeldende plan ble sendt på høring 08.11.2010. Det kommet flere merknader og negative uttaleser til planforslaget, og derfor ble det brukt mye tid knyttet til vurderinger av merknader og mulige konsekvenser av planlagte endringer.

Det har vært flere endringsforslag og møter underveis i prosessen. Et alternativ forslag sendt til kommunen 30.06.2011 ble drøftet på møte 1. september med Plan og bygningsetaten og ingeniørvesenet. I møtet kom det innvendinger mot løsninger for inngangspartier og siktforhold. Forslaget ble bearbeidet på nytt, og det er utarbeidet et nytt forslag, datert 02.09.2011 som nå fremmes til sluttbehandling.

Bebyggelsen er nå justert ved at inngangspartiet er trukket noe tilbake, og bestemmelsene er supplert med krav til lukkede inngangspartier og at dør ikke skal slå ut i tilstøtende veiareal.

Hoved endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan og som er innarbeidet i det siste planforslaget datert 02.09.2011 og med tilhørende illustrasjoner handler om:

- Parkeringskjeller og felles avkjørsel for Bygg 1 og Bygg 3 tas ut av planen
- Det etableres tilstrekkelig inngangsparti med trapp og heisinstallasjoner for hver av bygninger
- Antall leiligheter er redusert fra 44 til 39. Type leiligheter og ny mulig bygningsform tilpasses til BRA med utgangspunkt at første etasjer brukes til nødvendig parkeringsareal og boder. Leilighetene er blitt mindre. De minste er på 35,1m² og de største leiligheter er på 50,6m².

Det er ikke endringer i max. tillatt gesimshøyder, i forhold til naboeiendommer og vedtatt grønnstruktur rundt bebyggelsen.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til mindre endring av reguleringsplan Setesdalsveien 24A – Frobusdalen, datert 02.09.2011, vedtas.
2. Forslag til bestemmelser datert 02.09.2011 vedtas med følgende justeringer:

1.3.6 Felt S2:

- Ny bebyggelse (Bygg 3) tillates oppført med inntil 11 boenheter. Maksimal grad av utnyttning er T-BRA = 692 m²
- Ny bebyggelse, Bygg 3, organiseres i samsvar med illustrasjonsplaner datert 02.09. 2011 og snitt tegninger datert 30.08.2011.

1.3.7 Felt S3 (bygg 1 og 2):

- Ny bebyggelse (Bygg 1) tillates oppført med inntil 14 boenheter. Maksimal grad av utnyttning er T-BRA = 1093 m²
- Ny bebyggelse (Bygg 2) tillates oppført med inntil 14 boenheter. Maksimal grad av utnyttning er T-BRA = 789 m²
- Ny bebyggelse, Bygg 1 og 2, organiseres i samsvar med illustrasjonsplaner datert 02.09. 2011 og snitt tegninger datert 30.08.2011.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

Følgrebrev, 05.09.2011

Endring av planen, plankart datert 02.09.2011

Planbestemmelser, datert 02.09.2011

Illustrasjoner:

- Situasjonsskart 1:500, datert 02.09.2011
- Plan 1.etasje, datert 02.09.2011
- Plan 2.etasje, datert 02.09.2011
- Plan 2. og 3. etasje, BRA oversikt, datert 02.09.2011
- Plan 4. etasje
- Plan 5. etasje, takplan, datert 02.09.2011
- Snittegninger, datert 30.08.2011

Klager i forbindelse med offentlig ettersyn

Forslag til endring av planen, høringsbrev datert 10.11.2010

Plankart, mindre endring av planen, datert 08.11.2010

Forslag til endring av bestemmelser, datert 08.11.2010

Bakgrunn for saken :

På vegne av Kristiansand Eiendom fremmer Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS reguleringsendring for overnevnte reguleringsplan.

Kristiansand Eiendom har vurdert kostnader i forbindelse med etableringen av felles avkjørsel og parkeringskjeller under bygg 1 og 3, og fant ut at det var nødvendig med reduseringen av parkeringsareal i kjeller i vedtatt reguleringsplan.

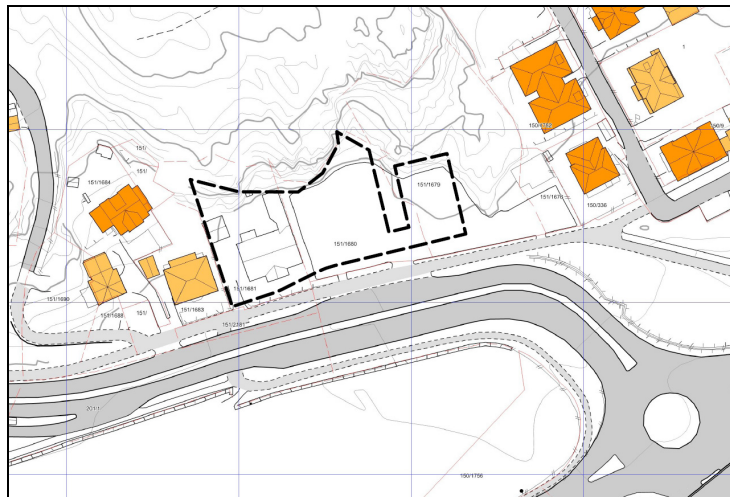
Planens innhold

Innenfor planområdet foreslås det å etablere tre nye bygg med 39 leiligheter (vises i illustrasjonsplanen). Leilighetsstørrelse varierer fra 35,1m² til 50,6m².

Parkeringskjeller og felles avkjørsel tas ut av planen og første etasjer vil brukes til innvendig parkering, boder inngangspartier med heis og trapperom.

Offentlig vei som er vist i planen er i samsvar med kommunens veinormaler.

Dagens situasjon



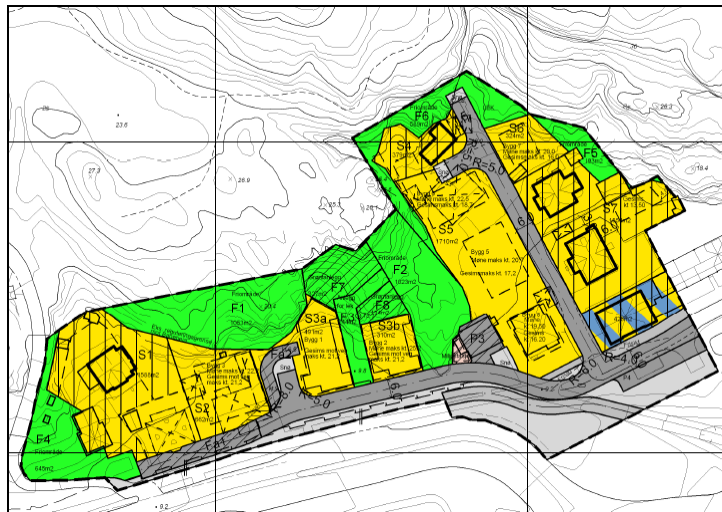
Illustrasjon – dagens situasjon

Planområdet brukes i dag som en midlertidig parkeringsplass. Området ligger i tilknytting til Rv9. Langs veien er det også en viktig gang- og sykkel forbindelse mellom bydel grim og Kvadraturen.

Det er eksisterende bebyggelse på øst og vest siden av planområdet. Bebyggelsen er fra ulike tidsperioder. I øst er det etablert nyere, mer bymessig blokkbebyggelse.

Gjeldende regulerings- og planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan SETESDALSVEIEN 24A – FROBUSDALEN, vedtatt 25.04.2007.

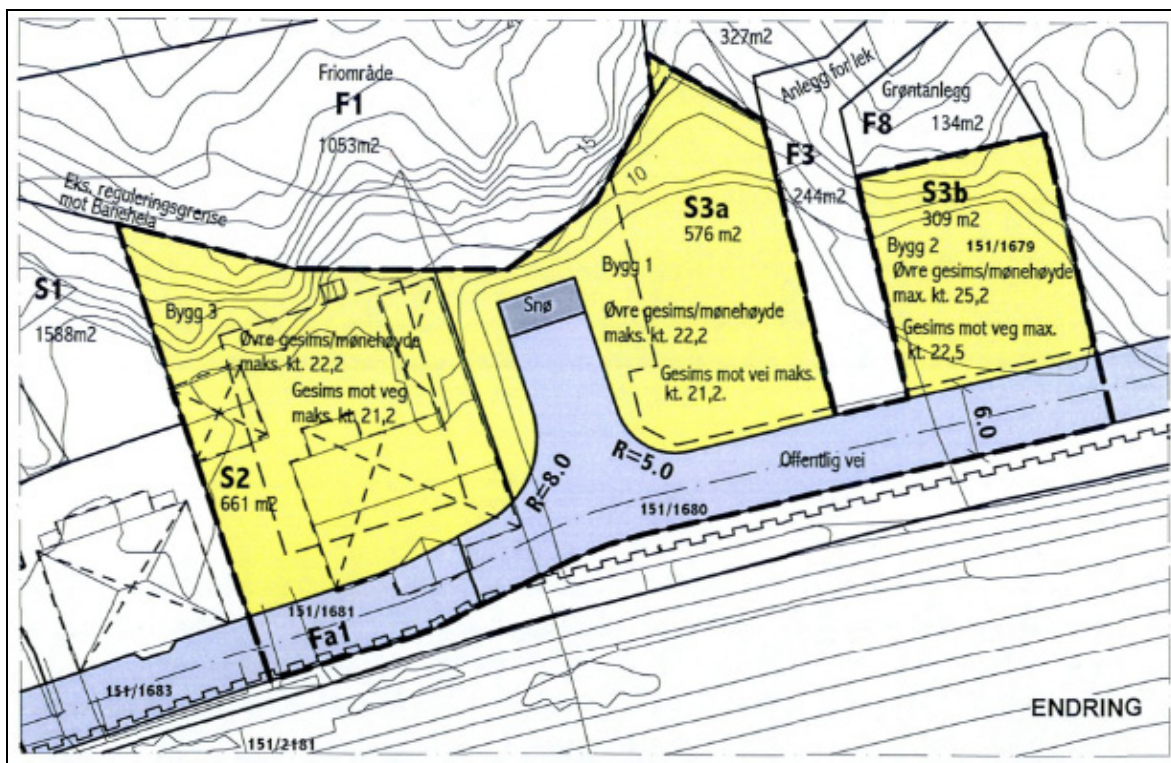


Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er det vedtatt at de kan etableres 44 boenheter: bygg 3 inntil 12 boenheter, bygg 1 inntil 18 boenheter og bygg 2 inntil 14 boenheter.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Endringsplanforslag med forslag til nye bestemmelser, datert 08.11.2010, som ble sendt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2010 – 01.12.2010



Endringsforslag – datert 08.11.2010

Forslag til endring av bestemmelser:

1.1.3 Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum- og takform. **For felt S2 og S3 tillates heisoppbygg med grunnflate 3 meter x 3 meter:**
- Bygg 1: kote 25,0
- Bygg 2: kote 26,5
- Bygg 3: kote 25,0

1.3.6 Felt S2:
Ny bebyggelse (Bygg 3) tillates oppført med inntil 12 boenheter. Maksimal grad av utnyttning **for bygning** er T-BRA = ~~692~~ **1250** m²¹.
1.3.7 Felt S3 (bygg 1 og 2):
Ny bebyggelse (Bygg 1) tillates oppført med inntil 18 boenheter. Maksimal utnyttelse **for bygning** er T-BRA = ~~1093~~ **1450** m²².
Ny bebyggelse (Bygg 2) tillates oppført med inntil 14 boenheter. Maksimal utnyttelse **for bygning** er T-BRA = ~~789~~ **950** m²³.

Bygg 1 1093m² økes til 1450m² (+357m²)

Bygg 2 789m² økes til 950m² (+161m²)

Bygg 3 692m² økes til 1250m² (+558m²)

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2010 – 01.12.2010. Det kom inn 14 merknader. Under følger sammendrag av uttalelser og plan- og bygningsetatens vurdering av merknader.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Høring – forslag til reguleringsendring, planforslag 08.11.2010

Det har kommet masse protester fra naboer og velforeninger. Plan- og bygningsetaten var enig med klagerne at endringene i forhold til gjeldende plan er blitt for massive (forslag til endring av bestemmelser som vises ovenfor) når det gjelder endring av utnyttelsen.

Summen er 1076m² mer BRA en i vedtatt reguleringsplan. På plankartet vises max høyder tilnærmet vedtatte høyder i vedtatt plan. Dette var vesentlige endringer i forhold til gjeldende plan.

I sine merknader var naboene ikke enige med forslagstillers forslag om å ta bort felles avkjørsel og parkeringskjeller ut av planen. Dette handler om vedtatt krav og prinsipp angående andre prosjekter i reguleringsområde hvor ble det krevd etablering av parkeringskjeller.

Plan- og bygningsetaten mente at foreslåtte planendringer måtte seess på nytt og veldig grundig i forhold til gjeldende reguleringsplan og konsekvenser for omgivelser.

VURDERING AV PLANPROSESSEN OG ALTERNATIVE ENDRINGSFORSLAG ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Tilbakemelding fra Plan- og bygningssetaten til forslagsstiller, 02.02.2011

Plan- og bygningsetaten mente i sine vurderinger at det var ikke lett å forstå økning av bruksarealet og bygningsmassen som ble vist i forslaget til nye bestemmelser.

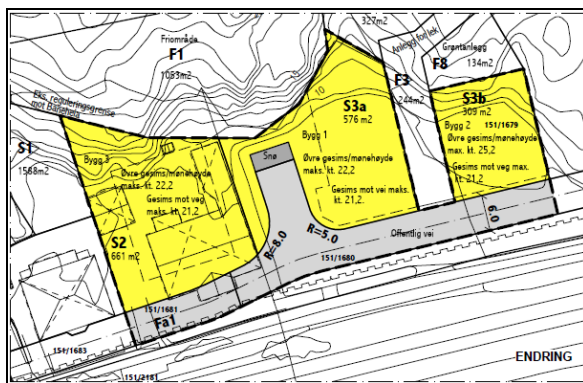
Det var ikke mulig å se hva innebærer endring i bygningsmassen i forhold til planlagte bygninger og omgivelser, og at samtidig ble det sagt fra forslagstillers side at alt ligger innenfor de høyder, byggegrenser og antall boenheter som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

Endringsforslag viste ikke til hvor mye av parkeringen (avhengig av type/ størrelse på leiligheter) kunne bli organisert innvendig eller utvendig og hvordan sykkelparkering ville blitt organisert.

Derfor ønsket Plan- og bygningsetaten et nytt redegjørelse i planforslaget som skulle vise følgende:

- Snitt tegninger som viser etasje/bruk med tillatte max. høyder (forhold til naboer)
- Illustrasjon – plan første etasje alle bygninger, spesielt viktig for bygg 1 og 3
- Illustrasjon – visualisere endring av bruksarealet på bygg 2 og 3 (bygg 2, + 111m² og bygg 3, + 208m²)
- Illustrasjon – forslag til utomhusplan – bruk og organisering av utearealer rundt bygg 1 og 3 – parkering på bakkeplan med samlet BYA = 250m² (1.3.8)

Nytt planforslag datert 24.05.2011



Plankart - endring av plan



Plankart - illustrasjonsplan

Forslagstiller sendte nye reviderte plantegninger og nye illustrasjonsplaner med endringer. Samarbeidsgruppa for bydelen har vurdert forslag til planen 01.06.2011 (forslag datert 24.05.2011):

- *Forslagstiller (KE) ønsker å etablere parkering i første etasje i stedet for i kjeller. Antall leiligheter beholdes, størrelsen reduseres.*
- *Gruppa er positive til tiltaket (forsøksprosjekt).*
- *Det må avklares om leilighetene vil kunne få universell utforming.*
- *Det må settes av plass til og etableres fysisk skille mellom p- plass og snuplass. HC plass 1 må tas ut, denne er vist for nærmeste vei.*
- *Det er viktig at fasade og arealet mellom S2/S3 får en kvalitativt god utforming.*
- *Prosjektet bør vurdere å anlegge (heis)forbindelse til F1 for å øke kvaliteten på uteareal for beboerne.*

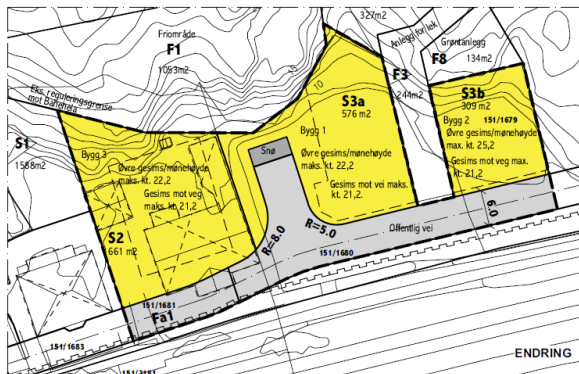
Tilbakemelding på planforslaget fra Plan- og bygningsetaten, 01.06.2011

Plan- og bygningsetaten var ikke fornøyd med de nye forelagte illustrasjonene (forslag datert 24.05.2011) og pekte på følgende viktige problemstillinger:

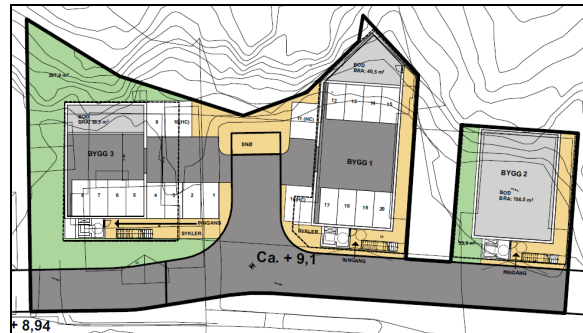
- Nye tegninger viste ikke høydeforhold mellom ny vei og golvhøyder i første etasjer
- Organisering av parkeringsplasser ute var veldig teoretisk og med veldig liten sjanse om å fungere praktisk i virkeligheten
- Inngangspartier var problematiske i forhold til nærhet til ny offentlig vei og samtidig ble det bemerket at disse kunne også blitt utsatt for vind og vær/ snøvær.

- Forhold til gående og syklende kunne også blitt problematisk med hensyn til frisisiktsoner knyttet til planlagt innkjørsel til innvendig og utvendig parkering.

Nytt planforslag datert 29.06.2011



Plankart - endring av plan



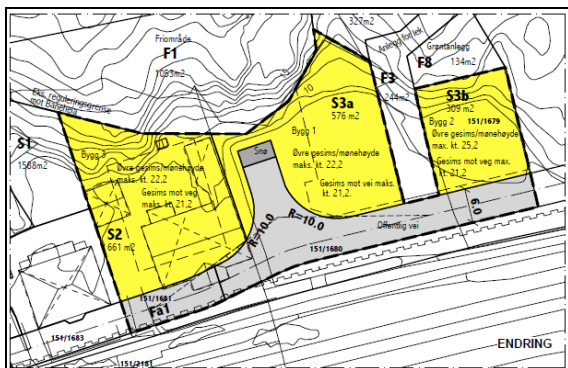
Plankart - illustrasjonsplan

Møte mellom forslagstiller og Plan- og bygningsetaten, 01.09.2011

I møtet 01.09.2011 påpekte Plan- og bygningsetaten at parkeringssituasjonen ble forbedret. Illustrasjonene var noe forbedret og viste høydeforhold mellom bygninger og nye omgivelser og innvendig i bygningene.

Men Plan- og bygningsetaten var ikke fornøyd med håndteringen av inngangspartier og praktiske forholdet mot planlagte veien. Avstand mellom inngangsdører, heis og trappeseksjonen mot veikant var alt for liten. Det var fortsatt mulig at det kunne oppstå farlige trafikksituasjoner, og at inngangspartiene kunne fortsatt blitt utsatt for vind og vær/ snøvær, noe som ble også påpekt tidligere, i møtet i juni.

Nytt revidert planforslag 02.09.2011



Plankart - endring av plan



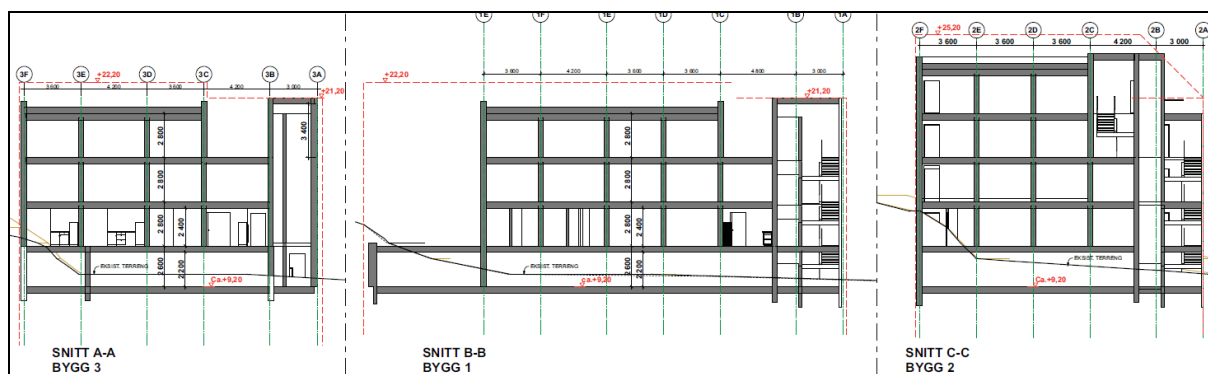
Plankart - illustrasjonsplan

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING. REVIDERT PLANFORSLAG DATERT 02.09.2011

Situasjon i planen er blitt betydelig forbedret i sist planforslag datert 02.09.2011. Det er tatt hensyn til alle viktige momenter som Plan- og bygningsetaten har påpekt tidligere. BRA er korrigert i og er samsvar med bygningsplassering, fordeling av bygningsmassen og etasjebbruk. Sitasjon med fasader mot Rv9 er også forbedret. Inngangspartier er blitt lukket og tilpasset til universell utforming. Parkeringssituasjon er blitt bedre.

Parkeringsbehov er blitt redusert siden at i planforsaget legges til rette til redusert antall boenheter og at det er flere mindre leiligheter.

Det betyr et det blir mindre bilbruk og parkerte biler ute vil ikke dominere i et ny bybilde. Trafikksituasjon langs ny kommunalvei vil også bli bedre med endringsforslaget. Situasjon i forhold til planlagt grønnstruktur, uteoppholdsplasser/ terrasser og gode solkvaliteter blir også bedre.



Plankart – illustrasjonsplan/ snittegninger

Snittegninger viser at bygninger kan etableres med lavere max. høyde en det var tenkt tidligere med bugninger som har parkeringskjeller under bakken. Dette vil vare bra for omgivelser og etablerte boligbebyggelser.

Det er fortsatt en konflikt mellom illustrasjoner og forslag til bestemmelser. I nytt forslag til bestemmelser stor det følgende:

- 1.3.6 Felt S2:
Ny bebyggelse (Bygg 3) tillates oppført med inntil 12 boenheter. Maksimal grad av utnyttning er T-BRA = 692 m².
- 1.3.7 Felt S3 (bygg 1 og 2):
Ny bebyggelse (Bygg 1) tillates oppført med inntil 18 boenheter. Maksimal utnyttelse er T-BRA = 1093 m².
Ny bebyggelse (Bygg 2) tillates oppført med inntil 14 boenheter. Maksimal utnyttelse er T-BRA = 789 m².

Samtidig viser illustrasjonsplaner og beskrivelse følgende:

LEILIGHETER - ANTALL / STØRRELSER				
	BYGG 1	BYGG 2	BYGG 3	SUM
Leilighet type 1 - 35,1 m ²	9	12	6	27
Leilighet type 2 - 41,5m ²	3	2	5	10
Leilighet type 3 - 45-50 m ²	2	0	0	2
SUM	14	14	11	39

Konkret viser illustrasjoner at det kan etableres **1 boenhet mindre i bygg3** og **4 boenheter mindre i bygg 1**. Det er samme antall boenheter i bygg 2, 14 boenheter.

Endring av antall boenheter i bygg 1 og 3 er logisk siden at bruken i 1. etasjer i bygningene 1 og 3 endres fra boligform til parkering og boder.

Derfor foreslår Plan- og bygningsetaten at forslag til nye bestemmelser endres og tilpasses til vedlagt illustrasjonsplan/ tegninger som viser antall etasjer og organisering av leiligheter vist i tabellen ovenfor.

Planforslag datert 02.09.2011 sammen med tilhørende illustrasjoner viser at ny planlagt bebyggelse vil forholde seg til tidligere vedtatte hovedrammer og bygningsstruktur.

De 8 planlagte parkeringsplasser (ligger mellom Bygg 1 og 2) som er en endring i forhold til tidligere vedtatt felles avkjørsel vil ikke ha negative estetiske virkninger for område eller naboer. Redusering av antall og størrelse på leilighetene medvirker at generelt blir det mindre parkeringsbehov og mindre trafikk i område. Grønnstrukturen og forhold til omgivelser og beboere beholdes.

Derfor mener Plan- og bygningsetaten at forslag til planen kan anses som mindre endring og kan godkjennes.

Saksbehandler

Dato

Sak 222/11: Klage på vedtak - avslag på dispensasjonssøknad fra kommuneplanens krav om reguleringsplan og formål. - Dønnestadvn 65

Vedlegg

Klage

Vedtak



Dato: 25.10.2011
Saksnr.: 201109400-12
Arkivkode O: GNBK: 100,72

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Klage på vedtak - avslag på dispensasjonssøknad fra kommuneplanens krav om reguleringsplan og formål – Dønnestadvn 65.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 09.09.2011 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 28-1 vedrørende byggegrunn, miljøforhold mv.

Det avgjørende for vedtaket har vært at omsøkt eiendom er relativt dårlig egnet til bebyggelse ettersom faren for ras i området er tilstede. I tillegg vil flere andre offentlige interesser bli berørt. Oppføring av bolig som omsøkt vil sannsynligvis kreve tiltak i dalen. I tillegg vil det være slik at eventuelle endringer i ravinedalen som truer en bolig på omsøkt sted vil føre til at det er dalen som må rette seg etter bebyggelsen og ikke motsatt. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltak i dette området må vurderes i en plansammenheng, ikke minst for å vurdere om området i det hele tatt bør bebygges. Klagen begrunnes blant annet med at *det skal foretas grunnundersøkelser før det eventuelt bygges og at det er tillatt bygging i andre LNF- områder. Det hevdes også at dette er gjenoppføring av bolig som tidligere er revet pga rasfare.*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 09.09.2011. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmanne i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak av 09.09.2011
- 2 Klage på vedtak av 14.10.2011

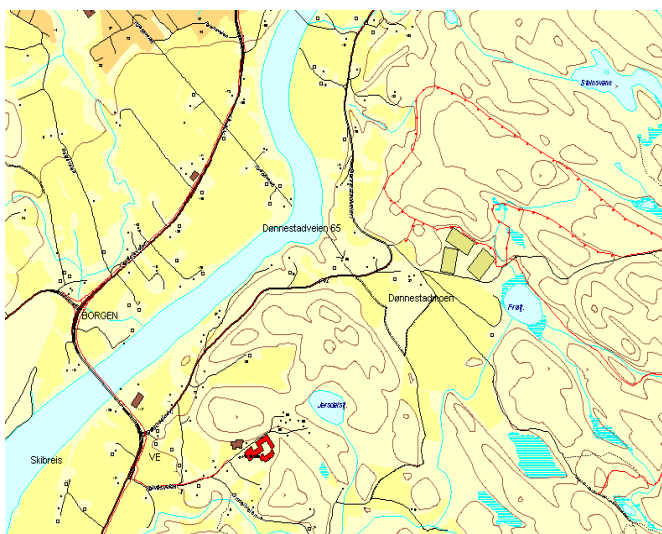
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

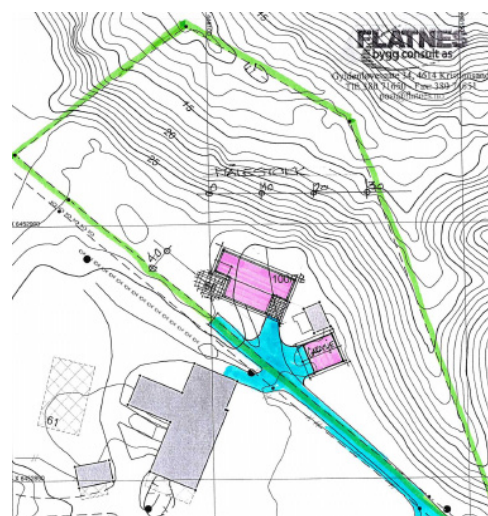
Søknaden

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

Oversiktskart



Situasjonskart



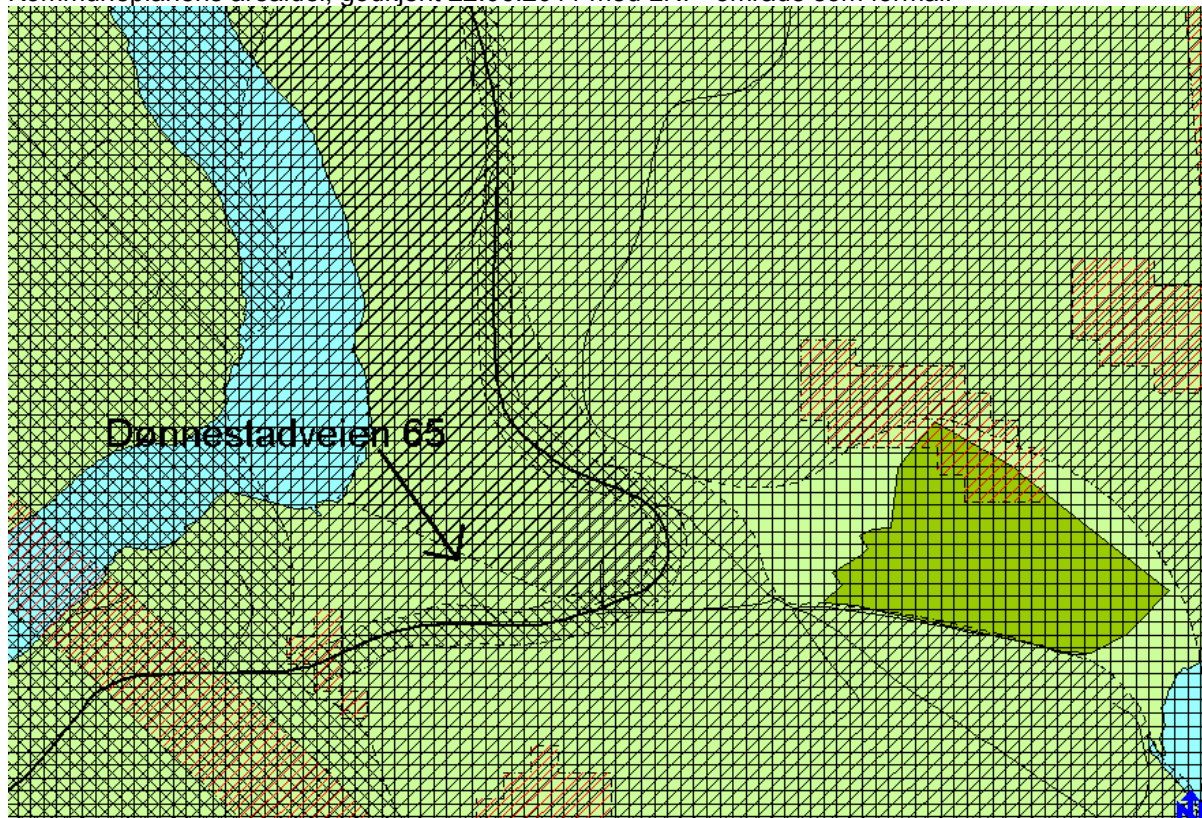
Utsnitt fra skråfotobasen sett fra sør, omsøkt plassering er avmerket med rødt kryss



Utsnitt fra skråfotobasen sett fra øst, omsøkt plassering er avmerket med rødt kryss

Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med LNF- område som formål.



Kommuneplanen viser følgende innhold: LNF- område, hensynssone landbruk, hensynssone friluftsliv, hensynssone kulturmiljø, båndlegging av Topdalselva.

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Slik vi leser søknaden er det uklart om den gjelder kun oppføring av enebolig, eller også utfylling i daldraget. Vi har tidligere påpekt at utfylling i dalen ikke er ønskelig, og vil kreve dokumentasjon av naturverdiene her før tiltak kan vurderes tillatt. Jf naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlaget og §12 om miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder.

Fylkesmannen viser også til deres uttalelse gitt i forbindelse med søknad om utfylling av ravedalen

Vest-Agder fylkeskommune:

Det er stort potensial for funn av uregistrerte kulturminner i dette området, men vi er usikre på bevaringsforholde på tomten – om det allerede er planert ut el. Vi må derfor foreta en befarig for å avklare om tiltaket kan komme i konflikt med kulturminneloven. Grunneier kan også ta kontakt, for å gi oss mer informasjon om grunnforholdene på tomten.

Parkvesenet:

Parkvesenet er ut fra landbruksinteressene skeptiske til at det etableres ny bebyggelse tett inntil landbruksbygg, med hensyn til støy, støv og landbrukstrafikk fra landbrukseiendommen. Dette vil kunne gi restriksjoner for dagens og fremtidig landbruksvirksomhet.

Det har imidlertid stått en enebolig på eiendommen tidligere og søknaden innebærer en gjenoppføring. Parkvesenet vil derfor ikke motsette seg tiltaket i forhold til eksisterende landbruksvirksomhet.

Tiltaket ligger innenfor virkeområdet til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Det må dokumenteres spesielt at verneverdien til vassdraget og nedslagsfeltet ikke blir vesentlig svekket. Nærhet til ravedal må vurderes spesielt slik at tiltaket får en god landskapstilpasning. Evt. behov for rassikring må også vurderes.

Ut fra mottatte søknad kan vi ikke se hvordan dette er planlagt løst, og vi ber om at søknaden suppleres med snitt av eiendommen som viser bebyggelsen plassert i forhold til landskapet og omgivelser før vi tar endelig stilling til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en bolig i et LNF- område som er gitt "landbruk" som hensynssone. Hensynssone "landbruk" gjelder hele eiendommen, mens halve eiendommen i tillegg er gitt hensynssone "bevaring kulturmiljø". Omsøkt bygning søkes plassert rett utenfor denne hensynssonen. I tillegg er eiendommen i nærheten, ca 100m, av Topdalselva som er vernet. Eiendommen ligger i hensynssonen for dette vernet.

I forhold til landbruksdrift vil det i dette tilfellet være liten konflikt med hensyn på lukt, støy og lignende. Eiendommen ligger ikke i nær tilknytning til stedbunden næring, og vil derfor ikke legge føringer for landbruksdriften. Det vil heller ikke være store forskjeller ved å bo i omsøkt bolig i forhold til å bo i et byggefelt i nærheten av landbruksdrift.

Omsøkt bolig søkes oppført ca 10 meter fra kanten mot et daldrag som er gitt hensynssone "kulturmiljø". Selve boligen omfattes ikke av hensynssonen, men eventuelle sikringstiltak vil nok i større grad berøre daldraget. I søknaden opplyses det om at det arbeides med planer om igjenfylling av dalen, og at dette vil stabilisere omsøkt eiendom i forhold til ras. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at dette vanskelig vil la seg gjennomføre, men må uansett vurderes i en plansammenheng om dette skal realiseres. Ettersom omsøkt tiltak etter stor sannsynlighet vil være avhengig av tiltak i dalen, berører også tiltaket forholdet til "kulturmiljø".

Topdalselva er et vernet vassdrag og er gitt hensynssone "vernet vassdrag" i kommuneplanen. Hensynet går i hovedsak ut på unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø, sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene, sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner, sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi, sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket. Daldraget, som omsøkt tiltak plasseres ved, går ut i elven og må ansees som en del av elvens nedslagsfelt og landskapsbilde. Tiltak som berører dette må avklares gjennom et planarbeides slik at omsøkt tiltak ikke forringer verneverdien i elven.

Forholdet til biologisk mangfold bør avklares gjennom reguleringsplan.

Plan- og bygningslovens § 28-1. *Byggegrunn, miljøforhold mv. angir at Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.*

Plan- og bygningsetatens vurdering av dette er at grunnen der tiltaket søkes plassert, og grunnen som berøres av dette, ikke innehar tilstrekkelig sikkerhet for oppføring av omsøkt tiltak.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket absolutt bør vurderes gjennom en reguleringsplan ettersom det er mange og viktige faktorer som bør avklares i forbindelse med omsøkt tiltak. For ordensskyld opplyses det om at et planarbeide ikke nødvendigvis fører til at det tillates oppført noen boliger i området.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 14.10.2011 etter å ha fått utsatt klagefrist. Klagen er mottatt her 19.10.2011.

I klagen anføres blant annet følgende: *Avslaget ble begrunnet med at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene ved å gi dispensasjon. I samtaler med deres representant kom det frem at det ville være til stor ulempe for kommunen dersom ny bolig ville bli skadet dersom dalsiden skulle rase ut. Ettersom det i utgangspunktet ikke var en byggesøknad hadde vi ikke foretatt grunnundersøkelser for å sikre at grunnen var trygg. Det vil ikke komme på tale for oss å starte bygging uten at det er foretatt skikkelig grunnundersøkelser. Dersom det vil bli gitt dispensasjon for LNF- område ville vi ta det som en selvfølge at det ville være vår oppgave å vise at grunnen er trygg før en byggetillatelse ville bli gitt.*

En annen ulempe som det ble vist til var at det ikke skal bygges i LNF- område. Her viser vi til møte på Ve skole der representanter fra kommunen og Gunnar Stavrum var tilstede, der ble det gitt uttrykk for at det var et ønske fra kommunens side at det ble fortetning i allerede bebygde områder. I vårt tilfelle har det stått et hus på tomten tidligere, dette huset ble revet da det stod nærmere dalkanten der det hadde gått ras.

Det anføres også forholdet til Kommuneplanens bestemmelse vedrørende retten til oppføring av bygninger etter brann eller naturskade og beskriver fremtidig bolig som erstatningsbolig. Videre kommenteres forholdet til "bevaring kulturmiljø", vernet vassdrag – 100 meterssonen, gjenfylling av ravinedalen og uregistrerte kulturminner,

Plan- og bygningsetatens vurdering

Ved behandling av søknaden ble forholdet til en rekke interesser vurdert ettersom kommuneplanens arealdel viser flere hensynssoner og i tillegg angir LNF- område som formål. Dette viser at det er flere grunner til å holde kommuneplanens krav om reguleringsplan for utbygging i området gjeldende. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tidligere bolig, som nå er revet pga ras, kan anses som en gjenoppbygning som er hjemlet i kommuneplanens bestemmelse §16b. Boligen er revet i 2002 mens gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2011.

Tiltakshaver uttaler at det ikke vil bli bygget før det er foretatt grunnundersøkelser. Dette er plan- og bygningsetaten enig i, men legger til at grunnundersøkelsene må gjøres i en relativt stor skala og ikke bare i forhold til omsøkt eiendom. I tillegg må forholdet til eventuelle biologisk mangfold, kulturmiljø, kulturminner, ravinedalen, LNF- område og vernet som er gitt Topdalselva vurderes. Dette må vurderes i en større sammenheng. Om et planarbeide konkluderer med at området kan bebygges må det gis retningslinjer gjennom bestemmelser og rekkefølgekrav som ivaretar alle forhold avdekket i planarbeidet.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 09.09.2011. Plan- og bygningsetaten er derfor innstilt på at klagen ikke tas tilfølge.

Sak 223/11: Magnus Barfots vei 4c og 4d - Søknad om dispensasjon



Dato: 01.11.2011
Saksnr.: 201112363-4
Arkivkode O: GNB: 37,100

Saksbehandler: Cathrine Lorentzen Bie

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Magnus Barfots vei 4c og 4d - Søknad om dispensasjon

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om oppføring av garasje med bruksareal på 70 m². Det er søkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser vedr. begrensning på garasjestørrelse. I følge denne skal garasjer være på en etasje med maks BRA = 50 m².

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at den nylig vedtatte begrensningen i kommuneplanen blir overholdt slik at kommunen har et verktøy for å styre utviklingen i boligområder med hensyn på garasjer.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra kommuneplanen vedr. størrelse på garasje, jf. pbl §§ 19-2 og 11-6. Den omsøkte garasje vil virke dominerende i området, og må reduseres i størrelse. Det vises ellers til saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

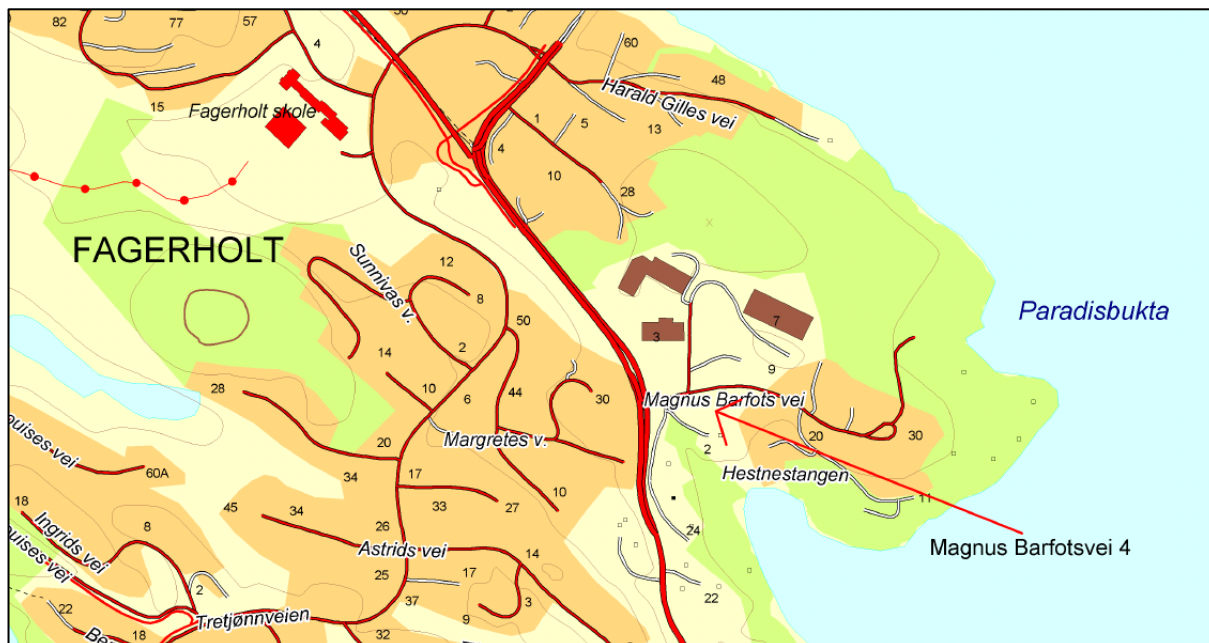
Cathrine Lorentzen Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg
Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Bakgrunn for saken:

Det søkes om dispensasjon fra ny kommuneplan angående oppføring av garasje over 50m² og i to etasjer. Siden dette er et nytt saksområde, legges saken frem for byutviklingsstyret som førstegangsvedtak.

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Bleget/ Hestnestangen, plan 584. Godkjent 19.12.1990. Formål: Bolig. Når det gjelder garasje er følgende regulert i planen:

Frittliggende garasje, redskapsbygg o.l. skal tilpasses boligen m.h.t. bygningsform, materialer og farge. For ordinær leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For bolig til spesielle grupper skal det avsettes 1,25 bilplass pr.leilighet. Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen.

Det er ikke omtalt størrelse på garasje i bestemmelsene for Bleget/ Hestnestangen. Da gjelder ny kommuneplan av 22.06.2011, arealdel, §1-5;

Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel nevnte kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrelse på garasje m.m.).

Kommuneplan vedtatt 22.06.2011 har følgende bestemmelse i § 7e:

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 50m². Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.

Søknaden

Søknad mottatt 04.07.2011 og dispensasjonssøknad mottatt 14.09.2011. Søknaden omfatter oppføring av garasje. BRA er oppgitt til 70m² og BYA er oppgitt til 63 m².

Søknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av garasje og fra kommuneplan ang. størrelse på garasje og antall etasjer.

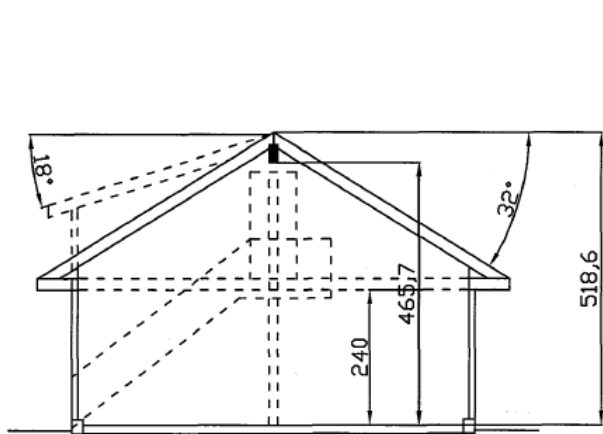
Magnus Barfots vei gnr. 37 bnr. 100 fikk tillatelse til fradeling av to parseller fra boligeiendommen 30.12.2010. Boligeiendommen var på 2602m² og ble delt i 3 parseller på ca. 680, 880 og 1050m². Gjeldende tomt er på 1050m². Fikk godkjent oppføring av bolig med to boenheter på eiendommen 25.09.2011. Bolig har BYA 158m² og består av sokkeletasje, 1. etasje og loft.

Garasjens bruk er tenkt til sportsboder og biloppstillingsplass for begge boenhetene. Loftsetasjen er tenkt til boder/ bortstuing/ oppbevaring.

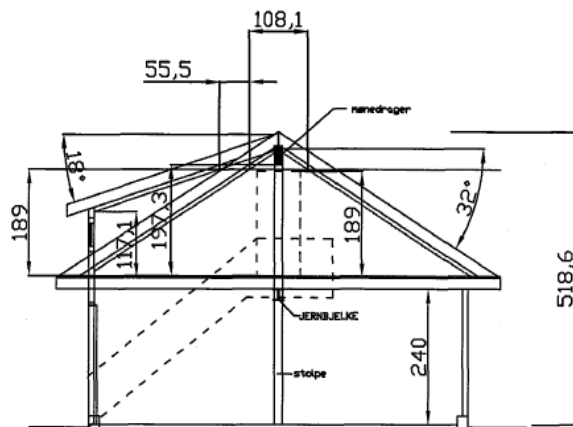
Tiltakshaver begrunnelse for dispensasjon for garasje:

- Tomta er stor og eigner seg til fellesgarasje for begge boenhetene.
- Det søkes om dispensasjon fra ny kommuneplan av 22.06.2011, da vår søknad var datert 04.07.2011, dvs. kun 12 dager etter den nye kommuneplanen ble vedtatt. Søknaden om garasje er derfor basert på maksimal størrelse på garasje med BRA 70m².
- Det foreligger ikke naboprotester, og nabo i Magnus Barfots vei 6 har skrevet under på erklæring og tillater oppføring av garasje inntil 1m fra felles grense.
- Nabo, Magnus Barfots vei 2, har fått godkjent garasje BYA 70m², BRA 113m² i 2006.

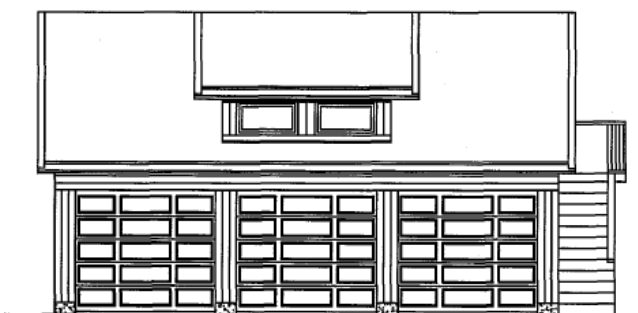
Det foreligger ikke merknader/ protester til søknaden.



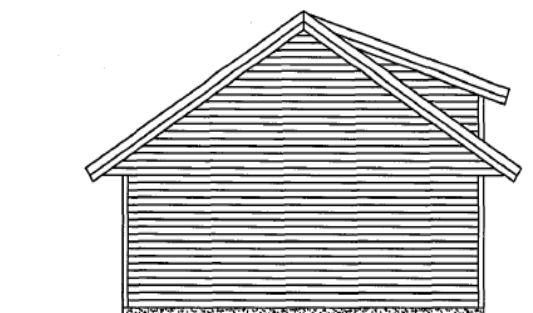
Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot syd

Bestemmelse til den nye kommuneplanen av 22.06.2011 angir at garasjer kun skal ha en etasje og ha maksimalt bruksareal på 50m². Kommunen har tidligere fått kritikk for å ha godkjent store og ruvende garasjer. Bakgrunnen for bestemmelsen er at det ikke har vært begrensingsnivå for oppføring av garasje i en del av reguleringsplanene, og det har derfor ikke vært hjemmel for å avslå søknader om store garasjer. I reguleringsplan for dette området er det bestemt at garasjer fortrinnsvis skal bygges sammen med boligen, og dette ville normalt gi en begrensning på størrelsen. Dette prinsippet er i stor grad fraveket i området, og dispensasjon vedr. dette forholdet ville være kurant.

Denne garasjen avviker i grunnflate, høyde og etasjeantall fra det som ellers er godkjent i samme område. Den omtalte garasje i Magnus Barfots vei 2 B har BYA på 70 m² og BRA på 133 m². Den har også mønehøyde på 7,5 meter. Den er for så vidt et godt eksempel på den størrelse på garasjer en bør unngå i boligområder, men den ble godkjent før kommunen hadde hjemmel til å regulere størrelsen. Den er imidlertid ikke særlig eksponert, oppført inntil en fjellskjæring og kan ikke sammenliknes med omsøkte garasje.

Garasjen som nå omsøkes vil bli liggende svært eksponert, umiddelbart inntil kommunal vei og fremstå som et fremmedelement i et område preget av småhus -bebyggelse. Den er ikke tilpassert bebyggelsen ellers med hensyn på volum.



Det minnes også om at en godkjenning av en garasje med disse dimensjoner kan danne presedens for tilsvarende saker i området. Store deler av arealet regulert til bebyggelse i denne planen er egnet til fortetting.

Kommuneplanen er nylig vedtatt, og det vil være uheldig å dispensere fra denne i et område med fremtidig utbyggingspotensiale.

Sak 224/11: Freyasdalsveien 56 - 152/200 - Bruksendring/ombygging til hybelhus

Vedlegg

02 Supplerende opplysninger til søknad

01 - Følg brev til søknad



Dato: 08.11.2011
Saksnr.: 201111775-13
Arkivkode O: GNBN: 152,200

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Freyasdalsveien 56 - 152/200 - Bruksendring/ombygging til hybelhus

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om bruksendring fra bolig med 3 boenheter til hybelhus med 12 hybler. Det foreligger naboprotester. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2. Hensynet bak kommunens plankrav er bl.a. å sikre at arealbruken vurderes i en større sammenheng i en planprosess som ivaretar forholdet til berørte private og offentlige interesser. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at plankravet i kommuneplanen overholdes slik at kommunen har et verktøy for å styre utviklingen i de sentrumsnære boligområdene.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf. pbl §§ 19-2 11-6 og 12-1. Hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt og et av vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Det vises ellers til saksframstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

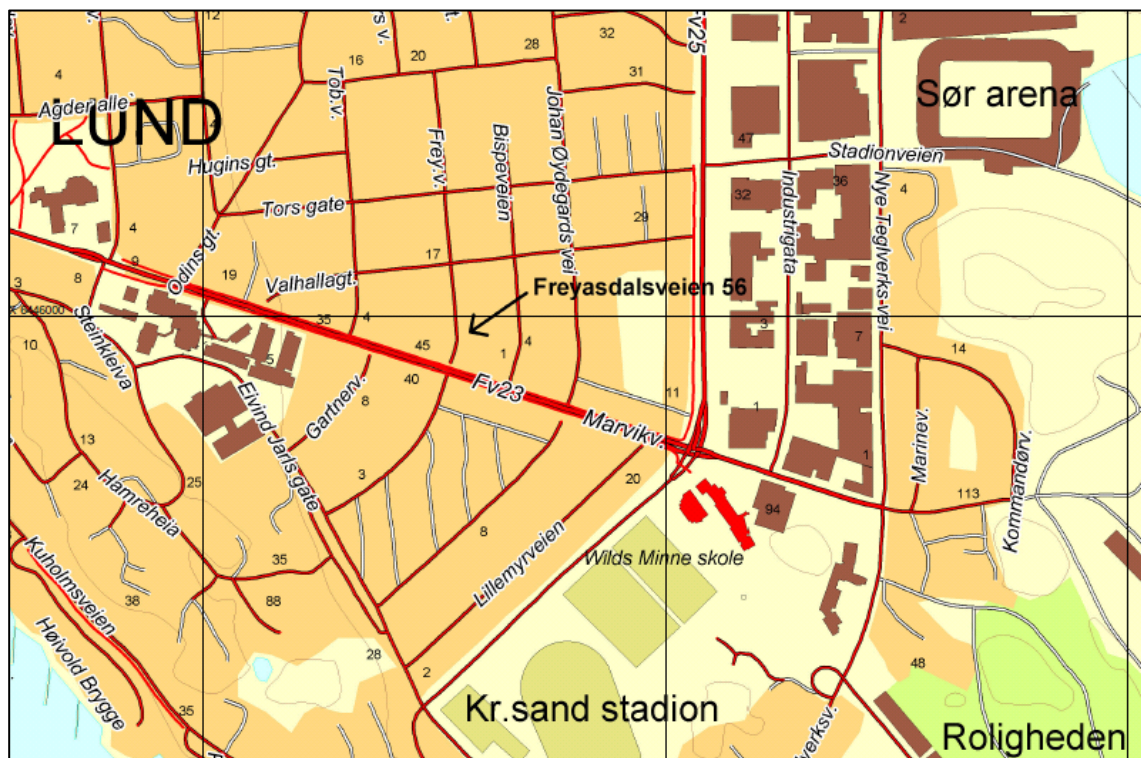
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Følggebrev til søknad
- 2 Supplerende opplysninger til søknad fra advokatfirmaet Kjær & Co, datert 11.08.11

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplan for Kristiansand. Godkjent 22.06.11. Formål nåværende bebyggelse og anlegg.

Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser:

§ 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.

Utdrag fra plan- og bygningsloven av 2008:

§ 20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a

§ 31-6. Bruksendring og riving av bolig

Kommunen kan ved kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

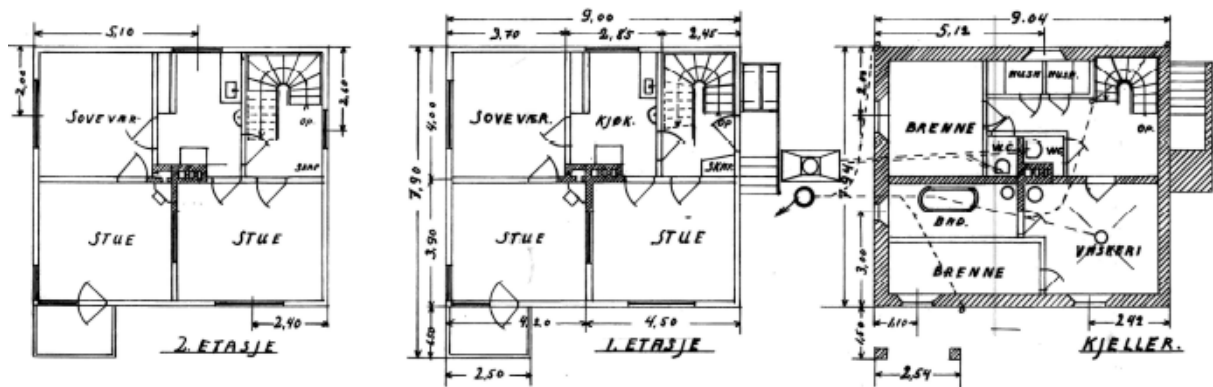
Eksisterende forhold/historikk



Sett fra Freyasdalsveien

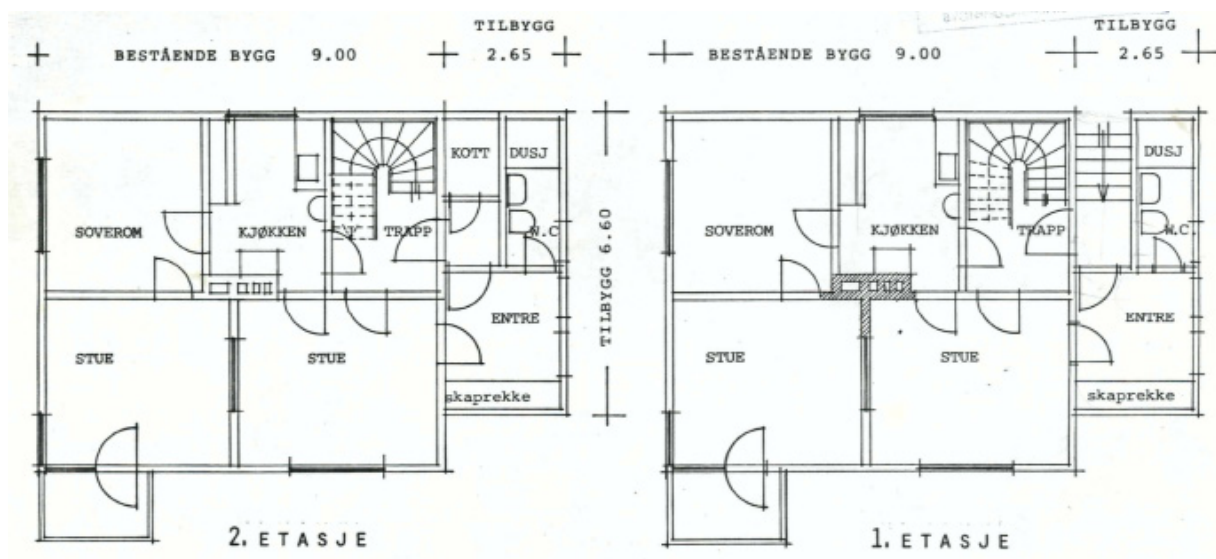
Eiendommen er på 575 m² og ligger i et sentrumsnært boligområde på Lund.

Bygningen ble oppført som to-mannsbolig i 1939 og inneholdt 2 stk 3-roms leiligheter med wc, boder, samt felles bad og vaskerom i kjeller.



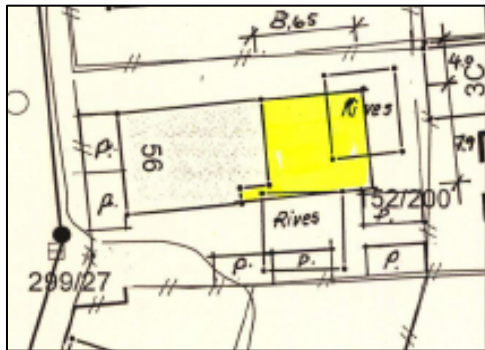
Opprinnelig planløsning

Søknad om tilbygg (2,65 m forlengelse) med entre og bad til hver leilighet ble godkjent i 1981. Hver boenhet var fortsatt en 3-roms leilighet. Det ble ikke søkt om endringer i kjeller.



Tilbygg godkjent 1981

Plan- og bygningsetaten avslo søknaden 06.04.04 med hjemmel i pbl § 69 Den ubebygde del av tomta, fellesareal. "Gjenstående uteareal er ikke akseptabelt som rekreasjonsområde for beboerne i boligen. Biloppstillingsplassene vil være sjenerende for nabolaget og virker forstyrrende for kvartalets rolige bakgård".



Tiltakshaver T. Johansen Eiendomsutvikling søkte på nytt 21.05.04 om tilbygg i 2 etasjer med 1 ny boenhet. Samtidig ble det søkt om ombygging av kjelleren til oppholdsrom for eksisterende leiligheter.

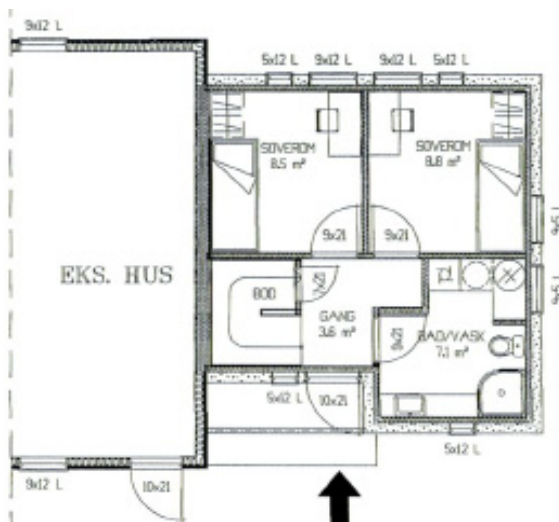
Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 22.06.04 med hjemmel i pbl § 31 Virkninger av reguleringsplan, "Selv om gjeldende plangrunnlag er dårlig (Langes plan), er tiltaket ikke i samsvar med planen. En fortetting i området bør ikke skje ved en enkelt fortetting men skje etter en endret reguleringsplan/bebyggelsesplan." Påbegynt trapp på østfasaden og flytting av vinduer fra vestfasaden til sørfasaden ble godkjent.

Hand-drawn site plan of the 299/27 building. The plan shows a rectangular building with a central entrance labeled "ENTRANCE" and a side entrance labeled "SIDE ENTRANCE". A parking area is labeled "PARKING UNDER". Dimensions are indicated: 152/200 for the main building, 11.3 for the side entrance, and 11.0 for the parking area. A north arrow is present.

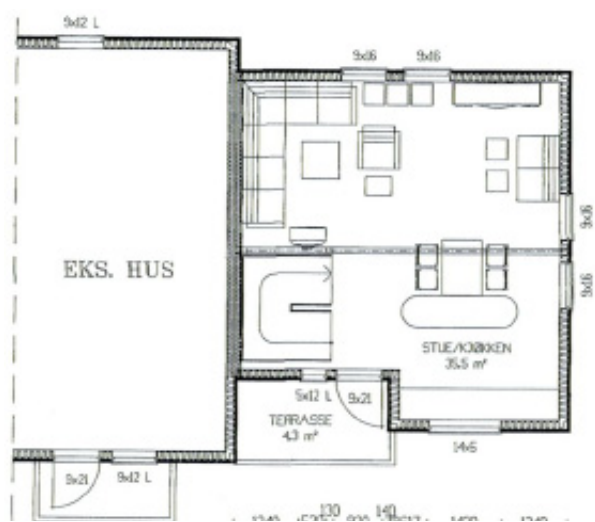
Tiltakshaver søkte på nytt 04.06.06 om tilbygg i 2 etasjer med 1 ny boenhet (3-roms leilighet) og parkeringskjeller for 7 biler under bakken. Det ble søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplan for Lund og for avstand til nabogrense. Det ble ikke søkt om endringer av eksisterende bygg.

Det forelå protester fra naboer som bl.a. hevdet at bygget ble leid ut til studenter og at tiltaket ville føre til ytterligere belastning vedrørende biltrafikk og forurensning.

Situasjonskart



Godkjent plan 1. etasje tilbygg

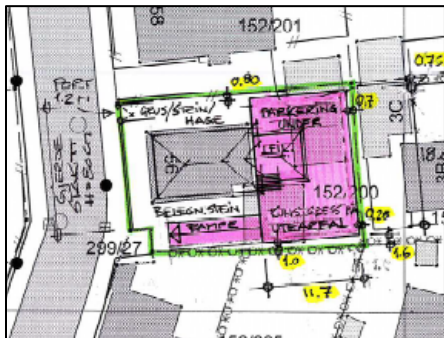


Godkjent plan 2. etasje tilbygg

5

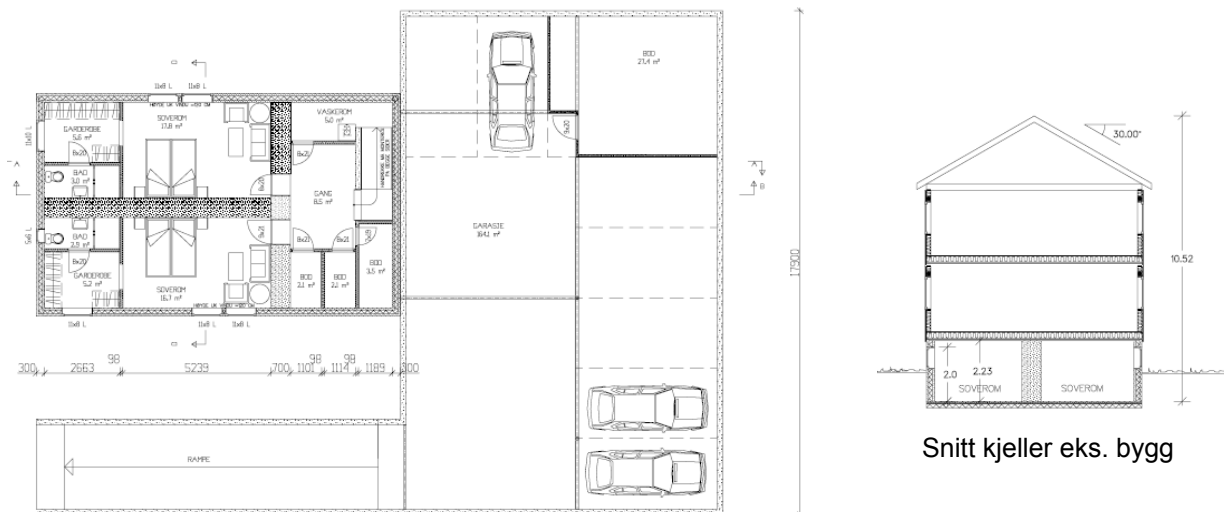
Tiltakshaver søkte 20.05.11 om bruksendring av kjellerrom til beboelse, kjeller som tilleggsdel til hoveddel og godkjenning av tidligere utførte byggearbeider. Det ble ikke søkt om økning av antall boenheter (3 boenheter er godkjent). Plantegningene viser de 2 boenhetene i eksisterende kjeller som soverom/garderobe/bad og det oppgis i søknaden at kjeller skal være en del av boenheten i 1. etasje. Ansvarlig søker oppga i søknaden at det var uaktuelt å søke nye boenheter i kjelleren siden dette ville utløse plankrav.

Søknaden



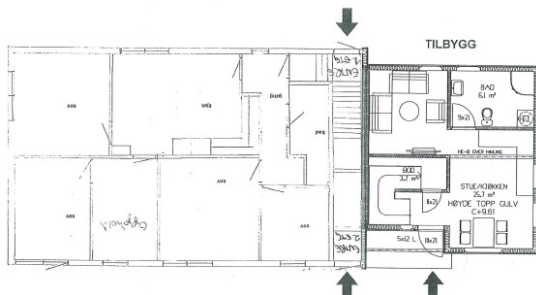
Søknad om bruksendring til hybelhus ble mottatt 22.07.11. Søknaden omfatter godkjenning av tidligere utførte byggearbeider, bruksendring av rom, dispensasjon fra plankrav for bruksendring til hybelhus. Det søkes også om endret planløsning for tilbygget i forhold til godkjente tegninger 13.02.07, men nå viser plantegningen av 2. etasje 2 soverom (3 i tidligere søknad). Det søkes om 10 hybler i eks. bygg.

Tidligere innsendt søknad om bruksendring av kjellerrom til beboelse, kjeller som tilleggsdel til hoveddel og godkjenning av tidligere utførte byggearbeider ble trukket.



Snitt kjeller eks. bygg

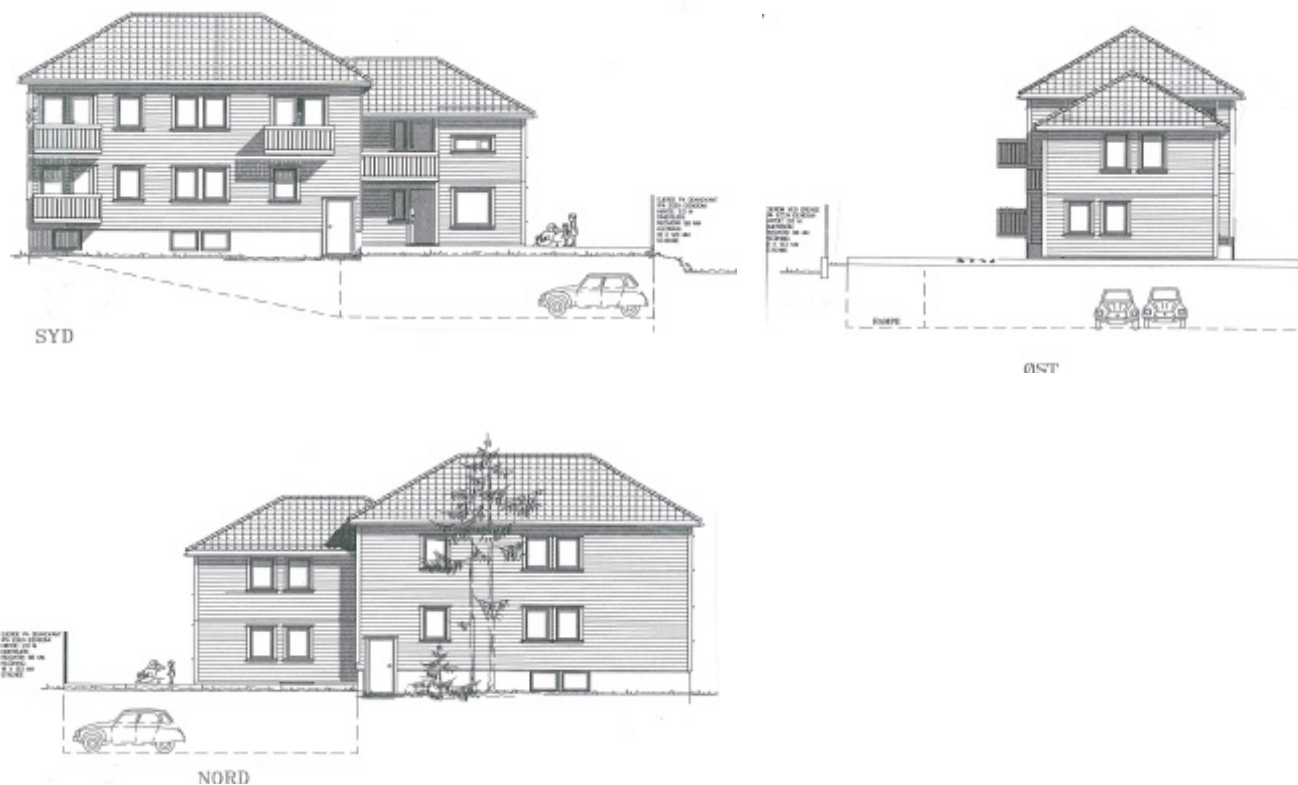
Plan kjeller og nyoppført parkeringskjeller



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at hensynene bak et plankrav vil i følge departementets veileder være å sikre en planmessig og helhetlig planlegging ved utbyggingen av et område. Dette gjelder vurderinger av behov for sosial og teknisk infrastruktur, helhetlige vurderinger rundt plasseringen av bebyggelsen og type bebyggelse samt fortetning og utnyttelsesgrad.

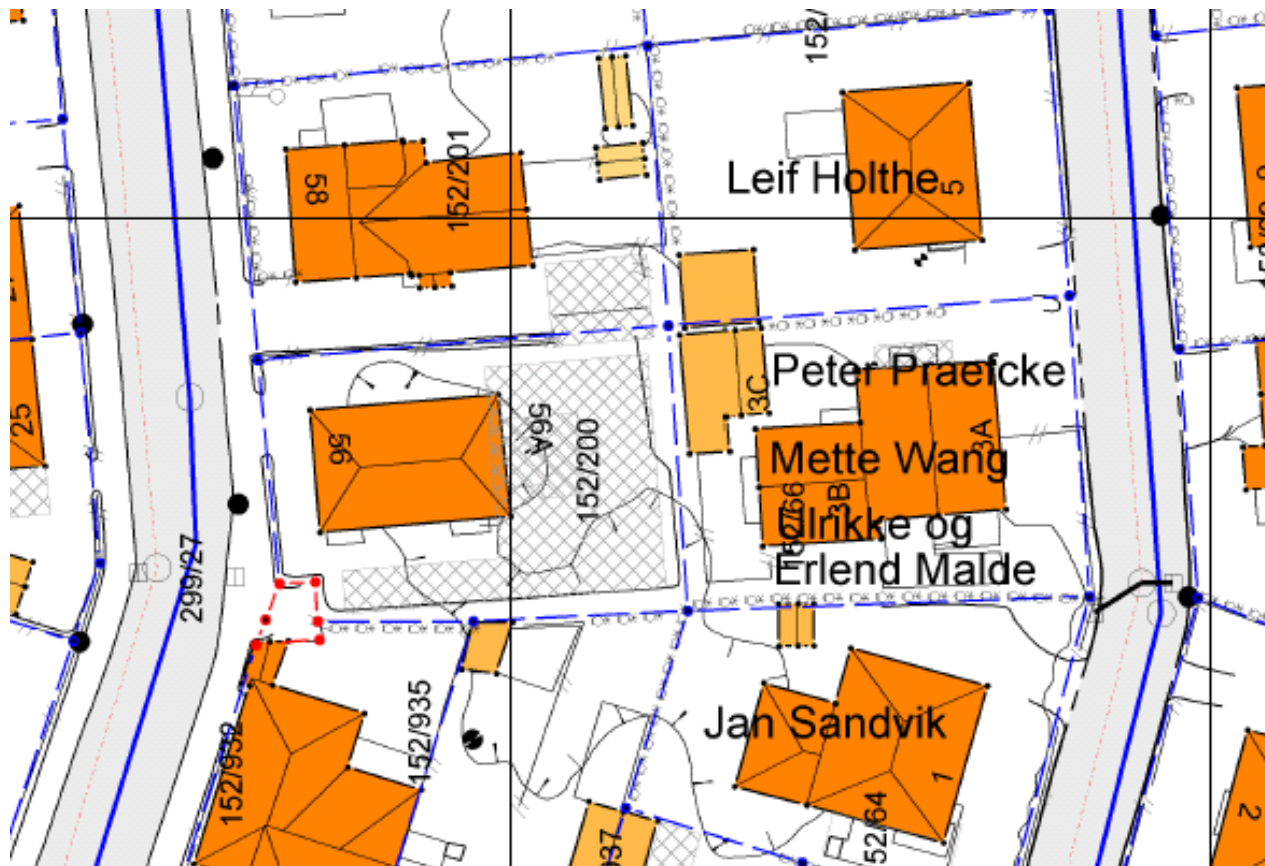
Disse hensynene bak plankravet vil først og fremst gjøre seg gjeldende ved større byggetiltak hvor en fortetter området med flere boenheter som gir økt belastning på veier, skoler, barnehager og fortetter bebyggelsen for eksisterende naboer og bebyggelse.

I denne søknaden er det kun snakk om en endring fra boligbruk til hybelbygg. Tiltaket medfører ingen reell fortetning av området og trafikkbelastningen forblir uendret. Omkringliggende naboer påvirkes ikke negativt av tiltaket. Hensynene bak plankravet kan i dette tilfelle ikke ansees vesentlig berørt og lovens første vilkår er således klart oppfylt.

Loven stiller i tillegg et krav om at fordelene ved å gi dispensasjon må være "vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering". Loven legger her opp til en interesseavveining hvor alle fordelene med dispensasjon samlet må være vesentlig større enn de samlede ulempene. Både søkers, naboers og generelle offentlige interesser innenfor pbl jf § 1-1 vil være relevante å ta i betraktning.

Søker begrunner sin søknad om dispensasjon fra plankravet med at en reguleringsprosess vil være uforholdsmessig både tidsmessig og økonomisk. Tiltakets begrensede virkning for omkringliggende private og offentlige interesser gjør en reguleringsprosess unødvendig og en regulær søknadsprosess vil kunne avklare de vurderinger og hensyn som er naturlig å ta i betraktning ved bruksendringen, både hva angår naboer og offentlige interesser. Det er vanskelig å påvise konkrete ulemper ved at det ikke iverksettes en reguleringsprosess her og det foreligger interesseovervekt for ikke å håndheve plankravet her. Vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet er derfor oppfylt.

Merknader/protester



Eiere av 152/66, Bispeveien 3b seksjon 3, Ulrikke og Erlend Malde anfører 22.06.11:

"Da vi flyttet inn i april 2009, var vi av den oppfatning at søknad om bruksendring var i orden. Vi har derfor ikke trodd at vi kunne ha bemerkninger til dette. Når det kommer nå i etterkant, vil vi bemerke at det for vår del ikke er ønskelig å ha et hybelhus med nabogrense langs vårt uteområde.

Dette skyldes for det første at det er større risiko for støy fra et hybelhus enn en to-mannsbolig. For det andre vil leieboere ha mindre interesse av å holde det pent utenfor et hybelhus som deles med mange andre, og ansvaret for rydding etc. pulveriseres. Det har foreløpig for oss ikke vært et stort problem med støy og rot, men når leieboere skiftes ut hvert år (og huset brukes som sommerhotell), økes risikoen for dette. For det tredje vil det kunne være en verdiforringelse for vår bolig å ha et hybelhus så nært. Til orientering er vi en familie med 2 små barn.

Vi finner det betenkelig at det i nabovarslet ikke nevnes hvor mange hybler huset rommer/skal romme. Vi har fra annet hold fått opplyst at det er 13 hybler. Det er åpenbart at jo flere hybler, jo større er risikoen for de tre ovenfor nevnte punkter."

Eier av 152/66, Bispeveien 3A seksjon 1, Peter Præfcke, anfører 27.06.11:

- "Endringsmeldingen var avfattet i knappeste laget; at det dreide seg om et hybelhus har vi merket i lang tid. Om det var registrert til hybler, har vi ikke visst, men antok det. Hvor mange mennesker som bor eller har bodd i huset har vi aldri fått opplysninger om.
- Når det er sagt frykter vi stor trafikk i nærmeste nabolag med støy, trafikk og høy tale og musikk. Dette oppfattes som miljøforurensning.
- Hvis hybelhuset benyttes for utleie til elever, studenter el. korttidsutleie, frykter vi at hybelhuset kan bli utleid til tilfeldige feriegjester også; altså en form for feriehotelldrift. Antall personer eller familier med barn kan mangedobles i turistperioden. Det gir støy, trafikk og høy tale og musikk. Stikkord: Miljøforurensning.

- Vi vil også bemerke at det i nærmeste nabolag allerede holder til to barnehager; dette er også kilde til støy, men likevel har denne vært akseptert så langt. Barn hører til i vårt nabolag! Til sammen utgjør dette en sterk fortetning i akkurat dette nabolag. Trangboddhet og kompakt utbygging forsterker miljøproblemer og blir til belastning for folk i området.

Konklusjon: Boligstatus: JA. Hybelhusstatus kun betinget. Feriehotellstatus: Nei."

Eier av 152/68, Bispeveien 5, Leif Holthe anfører 27.06.11:

"Det har vært mye bråk fra studenthybler i dette området de siste årene, ikke minst fra det huset som allerede står i Freyasdalsveien 56. Da det ble søkt om utbygging der, ble det derfor presisert at dette gjaldt boliger og ikke hybler.

Jeg bor tett opp til dette huset, og vil derfor protestere på denne bruksendringen, da jeg regner det som sannsynlig at hybler, trolig med studenter, vil medføre mer husbråk enn leiligheter."

Eier av 152/64, Bispeveien 1, Jan Sandvik, anfører 28.06.11:

"Vi ønsker ikke at eiendommen skal godkjennes som hybelhus. Vi har ikke opplevd mye støy fra boligen siste året, men det fremkommer ikke av varselet hvor mange hybler det dreier seg om. Og dersom kjeller og kommende nybygg også omfattes av søknaden – vil det totale antall hybler bli flere enn i dag. Og med flere hybler er det sannsynlig at det blir mer bråk og trafikk.

Vi vil også presisere at vi ikke ønsker at boligen godkjennes som feriehotell/sommerhotell. For noen år siden skjedde dette og da var det til tider svært mye bråk og musikk utendørs både dag og natt. Vi har soverommene være vendt mot Freyasdalsveien, og hører dette godt."

Eier av 152/55, Bispeveien 3A seksjon 2, Mette Wang anfører 29.06.11:

"Det søkes bruksendring til hybelhus. Dette finner jeg lite gunstig, med tanke på både støy og beboernes interesse for vedlikehold. Det sies at det skal bli 13 hybler og benyttes som sommerhotell, og dette finner jeg lite gunstig for nabolaget."

Ansvarlig søkers tilsvarende til merknader/protester

Flere av søkerne er bekymret for drift av rom som sommer- eller feriehotell. Det søkes imidlertid ikke om godkjenninger for bruk til sommer- eller feriehotell.

Hva søknaden om dispensasjon til hybelhus/bruksendring angår, er det nødvendigvis ikke slik at det blir mer støy, økt trafikk og høy tale/musikk – omtalt som miljøforurensning, etter at et hybelhus er formalisert enn før når boforholdene ellers er de samme/av høyere kvalitet. Det skal riktignok bygges en boenhet til men det vil på det jevne, neppe bety noen forskjell fra om det bor 2-3 familier i bygningen, bokollektiv eller om det er hybelboere i bygningen. Det er for hybelboere kort vei til studiested og sentrum. Busstilbudet er godt og behovet for eget kjøretøy er begrenset. Bofellesskapet eller hybelboerne må nødvendigvis også ta hensyn til hverandre. Det tydeliggjøres også i leiekontrakt det ansvar- og de hensyn som påhviler den enkelte beboer i forhold til naboer og det ytre miljø. Det er dessuten et stort behov for gode hybler i byen, og oppsigelse av kontrakt pga mislighold kan medføre problemer med å finne et tilsvarende sted å bo. Et hybelhus som omsøkt vil derfor totalt sett neppe bety noen merbelastning for boområdet enn i dag.

I forhold til verdiforringelse så er dette alltid en vanskelig vurdering. Lund som boområde er imidlertid så attraktivt at det alltid vil være mange som ønsker å bo der. I markedet vil det nok derfor for naboeiendommene bety lite om Freyasdalsveien 56 er hybelhus eller en flerseksjons (utleie)bolig. Det kan ellers ikke påberopes en verdiforringelse av en nabobygning som nettopp er kjøpt da denne allerede har vært priset ut i fra de faktiske omstendigheter i nabolaget – her under antatt hybelhus for Freyasdalsveien 56.

Tilsvarende klage fra eier av gnr. 152/68 – Bispeveien 5:

Problemstillingen rundt hybelhus mot opprinnelig godkjent bruksformål som 2-mannsbolig er er tidligere drøftet i forhold til kommunens forskrift når det gjelder bruksendringer. Det vises i så henseende til brev av 11.8.

"Tidligere eier av bygget benyttet bygget som hybelhus med enda mer intensiv studentutleie enn det dagens eiere legger opp til. Det har ikke vært noen naboklager på dette tidligere eller i Spartak Eiendom AS sin eiendom. I nabomerknadene fremkommer det heller ikke at noen har vært plaget med støy, søppel eller annen sjenanse fra utleievirksomheten.

Spartak Eiendom AS har drevet med utleie til studenter i mange år og har et velorganisert utleiesystem med "hybelweb" og faste rutiner blant annet på ordensregler. I deres utleievirksomhet må alle leietakere tiltre et ordens- og leiereglement som skal sikre ro og orden i- og rundt bomiljøet. Dette reglementet vedlegges til orientering. Det bemerkes at leietakere som ikke retter seg etter reglementet kan sies opp og fjernes etter 1 advarsel.

Bruksendringssøknaden det her søkes om er ikke en søknad om dispensasjon, men følger kommunens forskrift om kommunal godkjenning for oppdeling til "hybler" i medhold av den tidligere pbl § 91a c) jf den nye § 31-6 c). Ved avgjørelsen skal det tas hensyn til "en forsvarlig utnyttelse av boligmassen".

I dette tilfelle ligger den aktuelle boligen i et område som er svært populært for studenter å bosette seg i med kort vei til universitetet og godt kollektivtilbud. Det er et stort underskudd på studentboliger i Kristiansand og presset på utleiemarkedet er stort. Det er således en samfunnsmessig fornuftig utnyttelse av boligen å etablere dette som et hybelbygg hvor studenter kan bosette seg uten å belaste veinettet rundt Kristiansand."

Oppsummert

Det bemerkes at klager ikke har hatt noen merknader til den faktiske bruken av bygget som hybelhus siden han flyttet til området i 2009 og han har heller ikke hatt noe å bemerke til nabovarsel eller søknad om bruksendring tidligere. Klagen er for øvrig ikke bygget på konkrete ulemper, kun en generell beskrivelse og skepsis mot hybelhus.

Man kan ikke uten grunn legge tidligere omstendighet til grunn for hvordan opplevelsen av utleien i Freyasdalsveien 56 blir. Det er altså ikke noen grunn til å tro at en bruksendring til hybelbygg vil endre forholdene til det verre for naboer. Attraktiv beliggenhet, ordentlige boforhold, forpliktende kontrakter og et vanskelig boligmarked for studenter, gjør at de som bor i Freyasdalsveien 56 nok vil bestrebe seg til å ha et godt forhold til sine medboende, utleie og naboer. Spartak Eiendom AS har også oppført et rekkverk på deler av eiendommen for å redusere lyd og innsyn mot naboer.

Det bes med dette om at naboprotesten ikke tas til følge eller får virkning for søknaden om bruksendring.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Eiendommen er godkjent med 3 boenheter. Det er søkt om bruksendring til hybelhus for 12 hybler. Kommuneplan av 22.06.2011 § 3 bestemmer at tiltak som nevnt i bl.a. pol. § 20-1 første ledd bokstav d (bruksendring) ikke kan finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av bystyret. Kommuneplanen er helt ny, og det er et sterkt moment mot å dispensere. Bystyret har valgt å innta plankrav for bl.a. bruksendring, og det er dermed ikke kulant å dispensere fra dette. Det fremgår av pol. § 19-2 at det "kan" gis dispensasjon. Det innebærer at ingen har krav på dispensasjon.

En planprosess vil sikre medvirkning for naboer i større grad enn det som har vært gjennomført i denne saken, jf pol § 1-1, 4. ledd "Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives". I dette tilfellet har bygningsmessige endringer i flere etapper, delvis utført av tidligere eier uten tillatelse (innredning av kjeller til 2 nye boenheter og oppdeling av 2 eksisterende boenheter til hybler), ført til at bruken av bygget nå er vesentlig endret uten at naboene har fått tilstrekkelig informasjon og mulighet til å gi innspill.

Et av vilkårene for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette hensyn gjør seg gjeldende i alle saker, og ikke bare for større tiltak, slik adv. Danielsen skriver. Hvis det hadde vært bystyrets mening, ville plankravet vært utformet annerledes. Hensynet bak kommuneplanens plankrav er bl.a. å sikre at arealbruken vurderes i en større sammenheng. Omsøkte eiendom ligger i et område hvor det er stor press ift. utvidelse av antall boenheter, og plan- og bygningsetaten viser til behovet for å foreta en mer helhetlig vurdering av etablering av hybelhus her. Det er viktig for kommunen å sikre at ulike typer nye tiltak tilpasses hverandre på en god måte. Plan- og bygningsetaten er ikke enig med adv. Danielsen i at bruksendringen ikke vil medføre en fortetting av området.

Plan og bygningsetaten viser også til at en innvilgelse av søknaden vil kunne skape presedensvirkning for senere lignende tilfeller. Sivilombudsmannen har i en rekke saker lagt til grunn at konsekvenshensyn er relevant ved dispensasjonsvurdering. Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det også gjelder for dispensasjon etter 2008-loven. Videre vises til at det foreligger naboprotester fra 5 naboer.

Hensynet bak plankravet anses å bli vesentlig tilsidesatt og et av vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Det anses derfor ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene vil bli klart større enn ulempene. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig at plankravet i kommuneplanen overholdes slik at kommunen har et verktøy for å styre utviklingen i de sentrumsnære boligområdene. Plan – og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret ikke gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf. pbl §§ 19-2 11-6 og 12-1.

Sak 225/11: Bliksheia 27 - søknad om rammetillatelse for utvidelse av bolig og innredning av ny boenhet

Vedlegg

4. brev fra tiltakshaver datert 26. september 2011
3. tilsvar fra tiltakshaver datert 15.03.2011
2. merknader fra eier av Bliksheia 29, datert 14.03.2011
1. søknad om dispensasjon



Dato: 19.10.2011
Saksnr.: 201104387-14
Arkivkode O: GNB: 58,224

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Bliksheia 27 - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for utvidelse av bolig og innredning av ny boenhet

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon og søknad om rammetillatelse for etablering av ny boenhet, 2 tilbygg og ombygging. For området gjelder reguleringsplan for "gnr.58 bnr.1,2, Øvre Søm i Randesund". I tillegg er området i gjeldende kommuneplan avsatt som "område for eksisterende bebyggelse" og "område som ikke skal fortettes".

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, som mener at tiltaket er i strid med reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte tiltak ikke er en fortetting og at tiltaket ikke vil komme i konflikt med områdets karakteristiske preg.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og kommuneplan for oppføring av tilbygg og etablering av ny boenhet som omsøkt 22.03.2011 og 13.05.2011. Protest tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 19-2, 11-6 og 12-4.

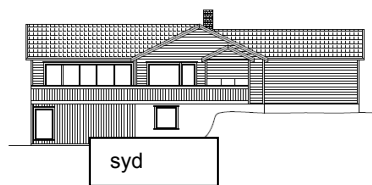
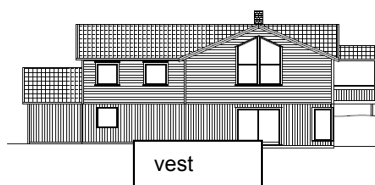
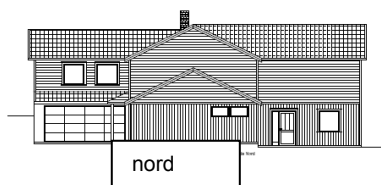
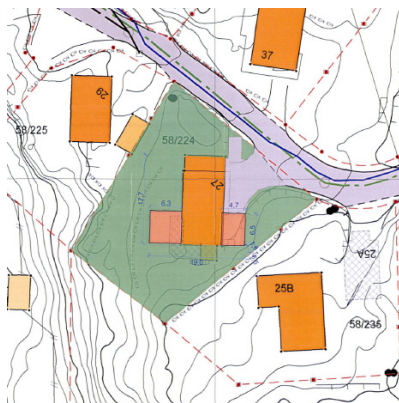
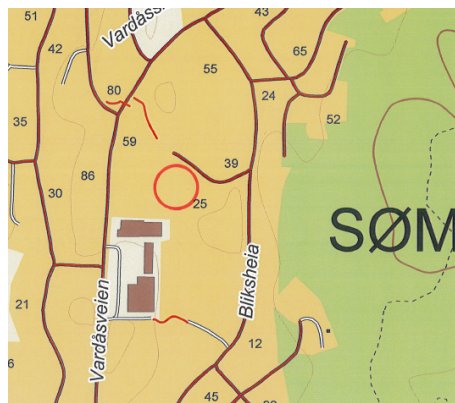
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon 2. Merknader fra nabo datert 14. mars 2011 3. Kommentarer til merknader datert 15.mars 2011 4. E-post fra tiltakshaver datert 26. september 2011
----------	--

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Norsk Byggservice AS søkte 22.03.2011 p.v.a. Jarl Myrene om rammetillatelse for oppføring av 2 tilbygg til eksisterende bolig og etablering av en ny, mindre boenhet, som skal benyttes som generasjonsleilighet. Tilbyggene ligger mot vest og øst og er vist i 2 etasjer slik som eksisterende bolig.

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og bestemmelsene § 1 og 3 er mottatt 13. mai 2011. Dispensasjon er begrunnet med det synes å være utført flere oppgraderinger og tilbygg på nærliggende bygninger, som avviker fra plankartes "hussymbol". Omsøkte eiendom er stor og tilbygg vil ikke få negative konsekvenser for nærområdet. Det er lagt vekt på det praktiske og estetiske, og det er tatt hensyn til beliggenhet, høyde på bolig og øvrige visuelle uttrykk. Utnyttelsesgraden på eiendommen vil bli på 22%, som må ansees som må ansees å være lite i forhold til dagens normer.

Det foreligger samtykke til plassering nærmere nabogrense enn 4 meter fra eier av Bliksheia 25 B, gnr.58 bnr.235 i erklæring datert 22.03.2010.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "gnr.58 bnr.1,2, Øvre Søm i Randesund", Stadfestet 12.03.1966.

I gjeldende kommuneplan, godkjent 22.06.2011 er dette området på Søm avsatt som "område for eksisterende bebyggelse" og "område som ikke skal fortettes". Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelsesplan og eiendomsstruktur både er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Ytterligere merknader fra tiltakshaver

Tiltakshaver sier i e-post datert 26. september 2011 at han ønsker saken behandlet i Byutviklingsstyret. Han viser til at "den nye reguleringsplanen er veldig aktuell i Bliksheia 41 og oppover og 24 og oppover, men fra 1 til 39 og 2 til 22 er det kun eneboliger tegnet individuelt og dermed kan vi ikke se at her er noe eget særpreg som må overholdes".

Plan- og bygningsetatens vurdering



Omsøkte tiltak snur boligens hovedmøneretning med 90 grader. I tillegg vil omsøkte 2 tilbygg gå ut over det som er vist på gjeldende reguleringsplan, som sier at "bebyggelsen skal plasseres som vist på planen". Men tomta er relativt stor, 1179 m² og området omkring er relativt romslig med friområde mot syd.

Kommuneplanen har avsatt område omkring som "område for eksisterende bebyggelse og område som ikke skal fortettes".

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er området i denne delen av Bliksheia bygget ut og endret opp igjennom årene på en slik måte at omsøkte endring av boligen neppe vil komme i konflikt med kommuneplanens bestemmelser om "fortetting og karakter". Det "karakteristiske preget" i området er neppe til stede i dag på samme måte som et område lenger syd på Søm, i for eksempel i Vardåslia. Området der har i langt større grad dette "karakteristiske preget".

Når det gjelder forholdet til gjeldende reguleringsplan, så er mesteparten av bebyggelsen i området i utgangspunktet bygget ut i samsvar med reguleringsplanen. Men det har skjedd en del utbygging i løpet av årene, som går ut over det som er fastsatt i plan.

Omsøkte tiltak er neppe en fortetting, selv om det bygges en ny boenhet. Denne boenheten legges inn i eksisterende bolig og blir å regne som en hybelleilighet, og det er i reguleringsbestemmelsene § 3 sagt at "tomtene skal bebygges med våningshus". Det er dermed ingen ting i reguleringsbestemmelsene for området som sier at det ikke kan tillates en ny bruksenhet.

Vedr. merknader fra nabo:

Når det gjelder merknader fra nabo, kan det bemerkes at vestveggen er trukket 6 meter fram mot vest og med 2 vinduer i 2. etasje i kjøkken og 2 i stue i underetasjen, som vist på fasadetegninger på side 2. Vinduene, spesielt i 2. etasje, i kjøkken er høyere enn de gamle, men de er ikke bredere. Øvrige vinduer mot vest er de eksisterende.

Avstanden fra tilbygg til nabogrense vil bli ca. 8 meter.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil denne utbyggingen gjøre at innsynet mot naboens uteplass ikke øker, men snare blir mindre, fordi den naturlige utsikt fra nye vinduer mot vest vil bli rettet syd for naboens uteplass.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at merknader/protest ikke tas til følge.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.

Plan- og bygningsetaten mener videre at tiltaket ikke kommer i konflikt med regionale eller lokale interesser, og konkluderer med at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Det anbefales at det gis dispensasjon og tillatelse for oppføring av tilbygg og endring som omsøkt og at protest ikke tas til følge.

Sak 226/11: Gnr.96 bnr.36 - Indre Fidjekilen - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av tilbygg til fritidsbolig

Vedlegg

2. reg.best.

1. Søknad om dispensasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Dato: 04.11.2011
Saksnr.: 201108444-9
Arkivkode O: GNB: 96,36
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Gnr.96 bnr.36 - Indre Fidjekilen - søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av tilbygg til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av tilbygg på 10 m² til eksisterende fritidsbolig. Området er i planen avsatt som friluftsområde som ikke skal bygges ut videre. Plan- og bygningsetaten mer at tiltaket vil bli liggende eksponert mot Indre Fidjekilen og vil kunne gi uheldig presedens og anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av tilbygg som omsøkt 3. mai 2011. Det vises til PBL §§ 19-2, 1-8 og 12-4.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

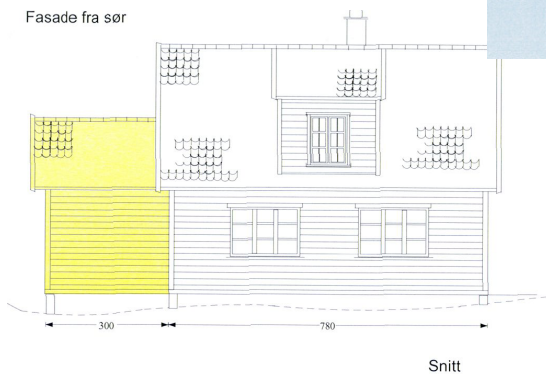
Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon 2. Reguleringsbestemmelser.
----------	--

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Fasade fra sør



Kjell Ivar Dversnes søkte 3. mai 2011 om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tilbygget er i en etasje og med en grunnflate på 10 m²

Dispensasjon begrunnes med at det er ønske om at fremtidige generasjoner kan bruke hytta, og da er det nødvendig å heve standarden i takt med vanlig levestandard. Strøm ble lagt inn

i 2009 og det neste er toalettforholdene som må forbedres. Siden hytta ikke er tilkoblet kommunens kloakknnett, må det bli et elektrisk forbrenningstoalett. Det vises også til at kommunen godkjente på 90-tallet ei ny hytte på midlertidige vilkår på naboeiendommen.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "Sukke vann – Fidjekilen", godkjent 04.09.2002. Området i denne delen av Fidjekilen er avsatt som "friluftsområde".



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en gammel hytte på stedet som er oppgitt å være oppført i 1934. Den er registret med et bruksareal på 80 m².

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Parkvesenet i notat datert 03.06.2011 og Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 27.06.2011. Parkvesenet sier at intensjonen i planen er en grønn profil i strandsonen i Fidjekilen, og viser til at reguleringsbestemmelsen for området sier at "tilbygg/påbygg og vesentlig standardhevinger av eksisterende hytter og brygger ikke er tillatt". Det anbefales ikke at det gis dispensasjon.

Miljøvernnavdelingen viser til at reguleringsplanen ikke åpner for tilbygg og at tiltaket ligger i

100-meters beltet langs sjøen. Kommunen må vurdere hvorvidt en dispensasjon er i strid med hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8, og konsekvensene. De har for øvrig ingen spesielle kommentarer.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søker/tiltakshaver viser til at det på 90-tallet ble gitt tillatelse til nybygg på midlertidig vilkår på naboeiendommen.

Det kan opplyses at "teknisk styre" i møte 1. mars 1990 godkjente oppføring av hytte/anneks med en grunnflate på 23 m² på naboeiendommen rett øst for omsøkte tiltak. Det ble tinglyst midlertidighetserklæring.

Vurdering av omsøkte tilbygg:

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2002 og gir ikke anledning til videre utbygging på eiendommene i området. Det vises til vedlagte kopi av reguleringsbestemmelsene, spesielt pkt. 2.2 siste avsnitt.

Det er ingen tvil om at omsøkte tilbygg vil bli liggende eksponert i forhold til Fidjekilen. Det ligger 6 - 7 hytter i denne delen av Indre Fidjekilen og en godkjenning av omsøkte tiltak vil lett kunne danne uheldig presedens for en videre utbygging i et område, som i gjeldende plan er forutsatt ikke videre utbygget.

Tiltaket er i strid med hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og det vil etter plan- og bygningsetatens vurdering komme i konflikt med lokale landskapsinteresser, natur- og kulturmiljø. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Sak 227/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011

Vedlegg

Forslag til detaljregulering for Vågsbygd Idrettsplass

Forslag til detaljregulering for Alsvika nord, småbåthavn

Tors gate 33 - klage

Grønnevoll / Eftevåg - skriv fra fylkesmannen

Herøya Vest, skriv fra fylkesmannen



Dato: 08.11.2011
Saksnr.: 201100003-30
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011

- 169/11 Forslag til detaljregulering for Alsvika nord, småbåthavn. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 28.10.2011. Trykt vedlegg.
- 170/11 GNR. 94 BNR. 44 Herøya Vest. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om omlegging av adkomstvei og plassering av fritidsbolig. Fylkesmannens skriv 19.10.2011. Byggesaksleders godkjenning av 17.08.2010 på søknad om omlegging av adkomstvei og plassering av fritidsbolig på eiendommen er påklagaet. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Trykt vedlegg.
- 171/11 Tors gate 33 – klage over kommunens tillatelse på søknad om bruksendring og fasadeendring. Plan- og bygningssjefens skriv 02.11.2011. Trykt vedlegg.
- 172/11 GNR. 85 BNR. 33, Stangenesveien 183. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om tilbygg. Fylkesmannens skriv 03.11.2011. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad om tilbygg på eiendommen er påklagaet. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 173/11 GRN. 75 BNR. 11 – Grønnevoll/Eftevåg. Klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder på kommunens vedtak av 17.06.10 – dispensasjon – søknad om riving og oppføring av hytte. Fylkesmannens skriv 20.10.2011. Kommunens vedtak av 17.06.10 omgjøres. Klagen tas til følge. Trykt vedlegg.
- 174/11 Forslag til detaljregulering for Vågsbygd indrettsplass. Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 04.11.2011. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 228/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 11.11.2011
Saksnr.: 201100004-30
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.11.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 24.11.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær