

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 08-12-2011

Mødedato Torsdag d. 08. december 2011 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.11.2011.....	3
Interreg. IV A SMS-prosjekt.....	5
E39 Kartheikryssset - Rigekryssset. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	12
Klagesak om tilknytningsgebyr vann og avløp.....	23
Hamreheia 54 - 152/394 - Klage på rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig.....	32
Louises vei 10 - 36/234 - klage - avslag på søknad om endring av reguleringsbestemmelser §2.7 og	44
Ravnåsveien 35, gnr. 27, bnr. 239 - oppføring av bolig - klage på avslag.....	51
Eftevågveien 30 - gnr.74 bnr.1 - avslag på dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplane	57
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011.....	61
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011.....	63

Punkt 229/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.11.2011



Dato: 22.11.2011
Saksnr.: 201100002-76
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 24.11.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 24.11.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 230/11: Interreg. IV A SMS-prosjekt

Bilag

Saksprotokoll

SMS brosjyre

Krs lokal prosjektbeskrivelse



Dato: 18.11.2011
Saksnr.: 201114094-3
Arkivkode E: K2
Saksbehandler: John Johansen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
08.12.2011
14.12.2011

Interreg. IV A SMS-prosjekt

Sammendrag:

Kristiansand kommune er med i Interreg. IV A - SMS (Sosiale aspekter och medborgardialog i stadsplanlegningen) der Vest-Agder Fylkeskommune er norsk prosjekteier. Prosjektstart 01.01.2011 og prosjektslutt 31.12.2013.

I Kattegat-Skagerak (KASK) regionen gjennomgår byene store og likeartede forandringer med økt fokus på byen som plattform for tilvekst og regional utvikling. I prosjekt SMS vil partnerne utvikle et samarbeid for å finne metoder og øke kunnskapen om hvordan det kan arbeides systematisk med den sosiale dimensjonen og folkehelseperspektivet i byplanleggingsprosesser.

Kristiansand kommune og Vest-Agder Fylkeskommune har valgt "promenaden" fra Baneheia til Odderøya som case, med fokus på folkehelse og friluftsliv i byen. SMS er et kunnskapsprosjekt for å utvikle den sosiale dimensjonen i byplanleggingen. Prosjektet skal bidra til sosial bærekraftig stedsutvikling gjennom å utvikle nye modeller og verktøy.

Kristiansand kommune er med i Fremtidens byer hvor SMS vil gi gode innspill og eksempler på konkrete forslag til bedre bymiljø og gi maler som kan benyttes i generell byutvikling. For å konkretisere folkehelseperspektivet i byplanlegging anvendes friluftsliv og sosial integrasjon som to vesentlige inngangsvinkler. Casene vil nettopp være en utprøving av medvirkning i form av bred dialog med forskjellige grupper og tverrsektorielt samarbeid utover dagens innarbeidede prosesser.

Prosjektet ledes av Gøteborgs Stad Centrum, Sverige, og norsk prosjekteier som er Vest-Agder Fylkeskommune, Norge. Kommunene er prosjektpartnere, Halmstad, Fredrikstad og Kristiansand. Det er opprettet en lokal prosjektgruppe.

Vest-Agder Fylkeskommune bidrar med kr. 780.000 som går med til å dekke for Kristiansand kommune å delta i SMS-prosjektet sammen med andre deltakende byer/land.

Kristiansands bidrag i SMS er tilrettelegging for folkehelse og friluftsliv i byen. Målet er å utvikle en helhetlig promenade fra Baneheia til Odderøya, med fokus på sosiale møteplasser, friluftsliv og økt hverdagsaktivitet hele året. På Grim er det under utprøving et medvirkningsprosjekt som også benyttes som et forprosjekt for SMS. Erfaringer og konklusjoner herfra får direkte anvendelse.

For Kristiansand kommune er det en utfordring at SMS er definert til bare å være metodeutvikling og arbeid med medvirkning i tillegg til utvikling av det lokale prosjektet. Midler til å følge opp innspill fra medvirkningsprosesser til konkrete bygging av anlegg og installasjoner er ikke medregnet. Som et ledd i satsningen på sentrum skal byrom, parker og plasser opprustes. Prioriterte tiltak for å gjøre områder trygge og mer attraktive fremmes som prosjekter i handlingsprogrammet evt. i egen sak når behovene er klarlagt. I tillegg til kommunale bevilgninger vil det være behov for å søke eksterne midler for realisering.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet er positive til at Kristiansand er med i SMS-prosjektet med Promenaden fra Baneheia til Odderøya som case.
2. Kommunens økonomiske bidrag til konkrete tiltak fremmes som ordinært i handlingsprogrammet, eventuelt som egen sak.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Lokal prosjektbeskrivelse datert 17.11.2011
SMS-brosjyre

Bakgrunn for saken :

Kristiansand kommune er med i Interreg. IV A - SMS (Sosiale aspekter och medborgardialog i stadsplanlegningen) der Vest-Agder Fylkeskommune er norsk prosjekteier. Prosjektstart 01.01.2011 og prosjektslutt 31.12.2013.

I Kattegat-Skagerak (KASK) regionen gjennomgår byene store og likeartede forandringer med økt fokus på byen som plattform for tilvekst og regional utvikling. I prosjekt SMS vil partnerne utvikle et samarbeid for å finne metoder og øke kunnskapen om hvordan det kan arbeides systematisk med den sosiale dimensjonen og folkehelseperspektivet i byplanleggingsprosesser.

Kristiansand kommune og Vest-Agder Fylkeskommune har valgt "promenaden" fra Baneheia til Odderøya som case, med fokus på folkehelse og friluftsliv i byen.

Hva er SMS?

SMS er et kunnskapsprosjekt for å utvikle den sosiale dimensjonen i byplanleggingen.

Prosjektet består av tre hovedaktiviteter:

1. videreutvikle og forbedre metoder for innbyggermedvirkning
2. kunnskapsutvikling omkring betydningen av sosiale spørsmål så som folkehelse, kultur og "friluftsliv i urbane strøk" og utvikle en sjekkliste for å bidra til en integrering av den sosiale dimensjonen og folkehelses spørsmål i byplanprosesser.
3. Sosial konsekvensutredning; Kristiansand kommune og Vest-Agder Fylkeskommune har utarbeidet en lokal prosjektbeskrivelse (datert 17.11.2011). Denne er vedlagt og gir en mer utfyllende orientering om prosjektet. Prosjektbeskrivelsen anses som et dynamisk dokument, som vil bli oppdatert underveis i prosjektet.

Hvorfor er vi med?

Prosjektet skal bidra til sosial bærekraftig stedsutvikling gjennom å utvikle nye modeller og verktøy. Det er et mål å styrke fellesskapet, bedre integrering og redusere segregering og polarisering mellom ulike grupper.

Førende dokumenter:

Gjennom SMS-prosjektet har kommunen muligheter til å følge opp føringer i både kommuneplan, kvadraturplan og kommunedelplan for idrett og friluftsliv:

- En by i rask utvikling – Folkehelse s.20: utfordringer i forhold til innbyggernes levekår - muligheter for å fremme helse - urbane rom er de mest naturlige møteplasser .
- Byen det er godt å leve i – Folkehelse s.31: fremme en helhetstenking der forebyggende strategier og helsefremmende aktiviteter skal være med i all planlegging - skape grunnlag for samarbeid på tvers - bygge opp kunnskap - utvikle praktiske metoder i folkehelsearbeidet - mobilisere nærmiljøet til innsats.
- s.35: Gjennomføre planprosesser som fremmer deltakelse, engasjement, ideer og synspunkter blant innbyggerne og ulike interessegrupper.
- Kommunedelplan for Kvadraturplanen og Vestre havn 2011-2022: vegetasjon har positiv innvirkning på folks helse - i Kvadraturens uterom skal "grønne virkemidler" benyttes aktivt sammen med oppholds- og aktivitetstilbud for å dyrke frem et pulserende byliv.
- Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2011-2014: Tilgang til friluftsarenaer i nærhet til der hvor folk bor er vesentlig da dette bidrar til å styrke muligheten til å kunne drive lavterskelaktivitet utendørs. Friluftsliv krever lite utstyr og er noe de fleste kan drive med. Det er vesentlig at tilbudene er nærmere der folk bor. I et miljø- og oppvekstperspektiv betyr de grønne nærområdene mye for alle aldersgrupper.

Kristiansand kommune er med i Fremtidens byer hvor SMS vil gi gode innspill og eksempler på konkrete forslag til bedre bymiljø og gi maler som kan benyttes i generell byutvikling. SMS er i tråd med Direktoratet for Naturforvaltnings (DN) nærmiljøsatsning og vil kunne gi konkrete løsninger for gjennomføring i caseområdene.

Helsedirektoratets tilskuddsordning til modellutvikling av lavterskel fysisk aktivitet i regi av frivillige organisasjoner kan benyttes for å organisere aktiviteter i caseområdene.

Folkehelseperspektivet i SMS

For å konkretisere folkehelseperspektivet i byplanlegging anvendes friluftsliv og sosial integrasjon som to vesentlige inngangsvinkler.

Friluftsliv er et velferdsgode som bør sikres og fordeles jevnt blant alle, som et bidrag til bedre folkehelse, god livskvalitet, økt trivsel, og en bærekraftig utvikling (Stortingsmelding nr. 39 (2000-2001)). Formålet med å tenke inn friluftsliv i planstrategier er, å utvikle et samfunn som legger til rette for positive helsevalg og sunn livsstil. Lett tilgjengelige arealer som stimulerer til fysisk aktivitet og rekreasjon, kan bidra til å redusere sosial ulikhet i helse. Sosial integrasjon handler om "å være en del av et større hele". Retten til tilhørighet og deltakelse i utforming av ens egen hverdag er her grunnleggende. Den kan bl.a. realiseres ved å skape gode arenaer for bred og folkelig deltakelse i forbindelse med kommuneplanarbeid og andre strategiske planer på lokalt nivå (Regionplan Agder 2020).

Casene vil nettopp være en utprøving av medvirkning i form av bred dialog med forskjellige grupper og tverrsektorielt samarbeid utover dagens innarbeidede prosesser. Medvirkning slik vi definerer det vil oppfattes som helse i møte gjennom dialog mellom mennesker.

Hvem er med?

Lead Partner: Gøteborgs Stad, Gøteborgs Stad Centrum, Sverige

Norsk Prosjekteier: Vest-Agder Fylkeskommune, Norge

Prosjektpartner:

- Halmstad kommun, Sverige
- Fredrikstad kommune, Norge
- Kristiansand kommune, Norge

Lokal prosjektgruppe:

Anette Vesterskov Pedersen, prosjektleder SMS (Norge) Vest-Agder Fylkeskommune

Bjørge Hellem, Vest-Agder Fylkeskommune

Oddmund Frøystein, Vest-Agder Fylkeskommune

John Johansen, prosjektleder for SMS Kristiansand kommune og prosjektkoordinator lokalt

Hanne Katinka Hofgaard, Parkvesenet, Kristiansand kommune

Økonomi

Vest-Agder Fylkeskommune bidrar med kr. 780.000 som går med til å dekke kostnader som gjør det mulig for Kristiansand kommune å delta i SMS-prosjektet i forhold til reiser til koordinering og workshop med andre deltakende byer/land.

Vest-Agder Fylkeskommune er norsk prosjekteier og bidrar i tillegg med ca 4000 arbeidstimer fordelt over tre år for å utvikle prosjektet.

Kristiansand kommunes bidrag i prosjektet er deltakelse i den lokale arbeidsgruppen og medvirkningsprosesser. Arbeidet består i å definere, utvikle og gjennomføre SMS-prosjektet og de lokale casene. Dette er definert som ca 4600 arbeidstimer fordelt over tre år.

For Kristiansand kommune er det en utfordring at SMS er definert til bare å være metodeutvikling og arbeid med medvirkning i tillegg til utvikling av det lokale prosjektet. Midler til å følge opp innspill fra medvirkningsprosesser til konkrete bygging av anlegg og installasjoner er ikke medregnet.

Som et ledd i satsningen på sentrum skal byrom, parker og plasser opprustes. Prioriterte tiltak for å gjøre områder trygge og mer attraktive fremmes som prosjekter i handlingsprogrammet evt. i egen sak når behovene er klarlagt. I tillegg til kommunale bevilgninger vil det være behov for å søke eksterne midler for realisering. Det foreligger allerede innspill til caseområdene. Gjennom invitasjon til medvirkning vil det helt sikkert komme mange nye innspill som det vil koste penger å gjennomføre.

I forbindelse med Direktoratet for Naturforvaltnings nærmiljøsatsing har SMS ved Kristiansand kommune søkt om kr.440.000 til etablering av en "Urban friluftsløype Grimsbekken – Idda Arena". Søknaden er under behandling i Direktoratet for Naturforvaltning. Vest-Agder Fylkeskommune og Kristiansand kommune har gjennom SMS-prosjektet søkt Helsedirektoratet om kr.380.000 til modellutvikling av lavterskel fysisk aktivitet i regi av frivillige organisasjoner. Helsedirektoratet bekreftet 16.11.2011 at SMS vil bli støttet med tildeling av midler over 719.73 posten (fysisk aktivitet /frivillig sektor) samt tilskudd fra Direktoratet for Naturforvaltning (DN) til fysisk aktivitet tilknyttet friluftsliv med tildeling i 2011.

Metodeutvikling/utprøving av medvirkning

Kristiansand kommune er gode på involvering og medvirkning og da spesielt i forhold til barn og unge og universell utforming. "Svake grupper" i betydningen de som ikke nås gjennom etablerte planprosesser, er ofte brukere av de urbane rom og skal være en viktig målgruppe i prosjektet. Det viktig at selve medvirkningsprosessen gir positive opplevelser gjennom involveringen.

Utfordringene ved medvirkning blir hvem involverer vi, hvordan involverer vi og hvordan sikrer vi at medvirkningen blir "god" i form av positive opplevelser, fysiske resultater og økt aktivitet. Målgruppene for medvirkning i en by er "alle" eks; barn, unge, eldre, beboere i Kvadraturen, innvandrergrepper, uføre, arbeidstakere, Kristiansandere, besøkende, turister med flere. Balansen mellom lovpålagt medvirkning og det å finne frem til enkle prosesser som gir helsemessige gevinster innenfor samfunnsmessige akseptable økonomiske rammer, vil være en viktig del av prosjektet.

Ut fra erfaring fra medvirkning i kommunedelplaner ser vi at det er viktig å søke opp enkelte grupper. Dette kan oppleves som lukkede prosesser, men i et helseperspektiv er dette nødvendig. For noen vil det å bevege seg ut fra vante omgivelser og møte opp i større forsamlinger være en uovervinnelig terskel for å delta. Prosjektgruppen har kartlagt aktuelle metoder for medvirkning (se vedlegg). I åpen prosess vil det være aktuelt å bruke world cafe og idesirkel. Når det gjelder andre målgrupper vil det være mer opp til prosessveiledere å velge alternative og funksjonelle metoder, eks. "barn som kommuneplanlegger". SMS oppgave vil være å samle og vektlegge innspill fra lukkede prosesser.

Kristiansands satsningsområder i SMS

Kristiansands bidrag i SMS er tilrettelegging for folkehelse og friluftsliv i byen. Målet er å utvikle en helhetlig promenade fra Baneheia til Odderøya, med fokus på sosiale møteplasser, friluftsliv og økt hverdagsaktivitet hele året.

Kvadraturen som bysenter er i kontinuerlig utvikling, samtidig som bystrukturen med bebygde kvartal og åpne areal mot elv og hav er en del av byens "arv" og vil bli bevart som grønstruktur også for fremtiden. Kristiansand kommune har derfor tatt tak i den "grønne" rammen mot elv og hav som vårt case. Arealene er svært velegnet som utgangspunkt for medvirkning, da de tre caseområdene består av friareal med gjennomgående promenader, slik at arealene i utgangspunktet er tilgjengelige for alle.

Dette er en naturlig oppfølging "i marken" av satsing på møteplasser, uterom og helse som ligger nedfelt i de planer kommunen skal følge opp. Interaksjon mellom mennesker kan være med på å forebygge ensomhet og øke hverdagsaktivitet. Møteplassene skal oppleves inkluderende, innbydende, trygge og aktivitetsskapende. Opplevelse av trygghet gjennom økt bruk av områdene, kan også virke kriminalitetsforebyggende.

Arbeidet med casene er tredelt, medvirkning, planlegging for fysisk aktivitet gjennom endret utforming og aktivitetsskapende lavterskeltiltak. Hele sti/gangveinettet med tiliggende gangarealer og friarealer, er underlag for kommunens case. Det er valgt ut tre konkrete satsningsområder med forskjellig profil og forskjellige utfordringer.

Satsningsområde 1; Elvepromenaden, kort beskrivelse;

- Direkte tilgang fra alle tverrgater i Kvadraturen (potensielle møteplasser)
- Promenade med lav standard i forhold til dekke, belysning og sikring mot elv (trygghet og tilgjengelighet)
- Romslige arealer, eksisterende ballplass og sandlekeplass (revitalisering)
- Elvefronten leies ut til småbåthavn (flerbruk)
- Tilgang til elv (ny aktivitet)

Satsningsområde 2; Tresse nærmiljøpark, kort beskrivelse;

- Hovedfestplass som stort grusareal for enden av byens hovedgate (fra ødslig til frodig)
- Nærmiljøpark med kvartalslek og ball/isbane, sentral møteplass for småbarnsfamilier (utvidet aktivitetsmulighet for flere brukergrupper)
- Direkte nærhet til historisk bygningsmasse; Festning og bryggehus/slipp (unike ressurser for mer bruk og aktivitet)

Satsningsområde 3; Gravaneparken, kort beskrivelse;

- Parkareal mellom eneboliger/leilighetsbygg og restauranter (samarbeid)
- Knutepunkt mellom Odderøya, nye transformasjonsområder i vest og de sentrale handelsstrøk (Markensgate) (utvide og åpne park og promenade mot nye byutviklingsområder)
- Brokete omgivelser med gangveier og gatearealer, parkeringsplasser, marina, båtplasser og sandstrand (helhetlig utforming)
- Fleksibel bruk til mindre arrangement (mer aktivitet)

Pilotprosjekt Grimsbekken

På Grim er det under utprøving et medvirkningsprosjekt som også benyttes som et forprosjekt for SMS. Erfaringer og konklusjoner herfra får direkte anvendelse.

Konklusjon:

Det er en utfordring for prosjektet at det krever tverrsektoriell innsats utover det som allerede er ordinær praksis og handlingsplaner for den enkelte etat. Ut fra plan og bygningsloven og folkehelseloven er dette imidlertid også et mål for kommunene i satsning på bedre folkehelse og et rikere byliv. Samordnet innsats på disse feltene vil kunne få stor uttelling. SMS kan sees på som en workshop for å prøve ut forskjellige måter å få dette til på.

SMS har en organisasjon og en størrelse gjennom å være et nordisk samarbeidsprosjekt med forpliktende deltagelse. Dette gir tyngde og oppmerksomhet i forhold til å kunne oppnå eksterne midler til kommunen gjennom bevilgninger fra staten. I denne sammenheng er det viktig at SMS får en god forankring i kommunen, slik at "alle" kjenner til det og at det er gitt en politisk prioritet. Prosjektet henvender seg også til "alle" slik at det heller ikke er urealistisk å håpe på at bedrifter eller organisasjoner vil finne det hensiktsmessig å gi støtte til deler av SMS prosjektet ettersom dette utvikler seg videre.

John Johansen
Rådgiver folkehelse

Punkt 231/11: E39 Kartheikrysset - Rigeekrysset. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

E39 Kartheia-Rige_rpl 1277 PLANBESKRIVELSE_R00-inkl-vedlegg_nov2011

E39 Kartheia-Rige -Planhefte

E39 Kartheia-Rige a400x1820 1-1000_2011-11-14_plankart

525908-RegBestemmelser_11-11-2011



Dato: 15.11.2011
Saksnr.: 201102756-23
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ingvald Kårikstad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
08.12.2011
18.01.2012

E39 Kartheikrysset - Rigekrysset. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Statens vegvesen fremmer forslag til reguleringsplan for E39 på strekningen Kartheikrysset til Rigekrysset med følgende hensikt:

- anlegg av bussfelt i begge retninger
- utvidelse av bredden på gang-sykkelveien for å skille gående og syklende
- stenging av trafikkfarlig kryss mellom Fjellroveien og E39 og ny atkomstvei via Tine Meieri

Planforslaget er i overstemmelse med gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for E39. Det er ikke krav om konsekvensutredning for planen grunnet begrenset investering og tidligere KU knyttet til kommunedelplanen for E39.

Sentrale problemstillinger er knyttet til:

1. Utvidelse av anleggets bredde mot fjellvegg og næring i sørvest eller mot bekk og bebyggelse i nordøst.

Kommentar: Utvidelse mot nordøst ble valgt bl.a. basert på en ingeniørgeologisk rapport av fjellveggen som antyder skjæringer opp til 35 meter med behov for omfattende sikringsarbeid og brede grøfter.

2. Omlegging av Fjellroveien med inngrep i industritomter og boligtomt.

Kommentar: Utvidelse av det regulerte industriarealet løste vesentlige deler av problemet.

3. Lukking av deler av bekk langs nordvestsiden av E39.

Kommentar: Bekk lukkes fra Fjellroveien til Hellemyrbakken pga lite plass og stor dybde.

4. Estetikk og trivsel i trangt område nær trafikkåre.

Kommentar: Buffersone, skjerming og beplantning er lagt inn så langt dette er mulig.

5. Flomfare i bekken.

Kommentar: Eksisterende rør må byttes ut og bekkens profil justeres. Ved ballplass ved Fjellroveien må det gjøres spesielle tiltak ved bekkeinnløpet som er ivaretatt i regulerings-bestemmelsene

Teknisk direktørs vurdering

Planforslaget virker godt gjennomarbeidet og ivartar høyt prioriterte samferdselsmål innenfor en trang situasjon. Hensynet til omgivelsene er forsøkt balansert på en fornuftig måte.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for E39 Kartheikrysset – Rigekrysset sist datert 11.11.2011.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

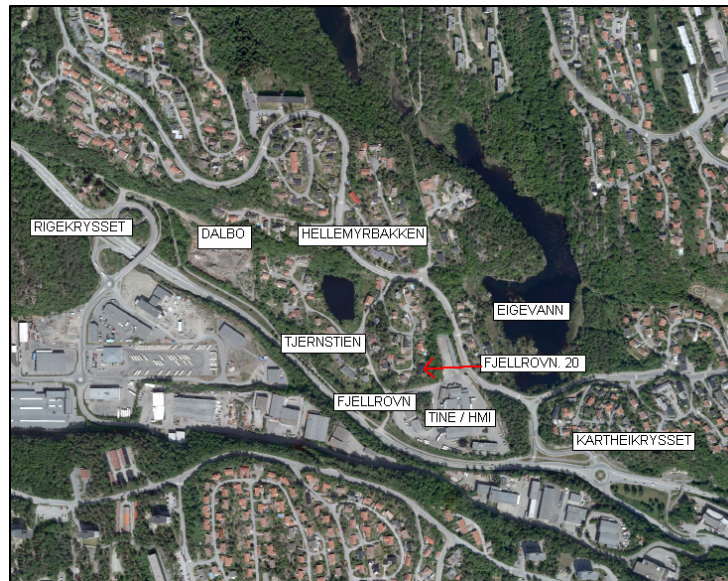
1. Plankart, sist datert 14.11.2011.
4. Bestemmelser, sist datert 11.11.2011.
5. Planbeskrivelse, sist datert mai 2011
6. Planhefte

Bakgrunn for saken :

Statens vegvesen fremmer forslag til reguleringsplan for E39 på strekningen Kartheikrysset til Rigekrysset. Planen er utarbeidet av Asplan Viak.

Hensikten med planen er:

1. anlegg av bussfelt i begge retninger
2. utvidelse av bredden på gang-sykkelveien for å skille gående og syklende
3. stenging av trafikkfarlig kryss mellom Fjellroveiens og E39 og ny atkomstvei via Tine Meieri



Situasjonskart

Tidligere saksgang

Planen er i tråd med Kommunedelplan for E39 Gartnerløkka – Klepland vedtatt i 2005 og med nylig vedtatt kommuneplan for Kristiansand.

Det er ikke krav om konsekvensutredning for planen grunnet at investeringen er under kr. 500 mill. Dessuten ble det gjort konsekvensutredning av Kommunedelplanen.

Planens innhold

Planområdet har et samlet areal på 146,6 daa.

Planen medfører utvidelse av E39 med bussfelt i begge retninger tilpasset rundkjøringen ved Kartheia og toplankrysset ved Rige. Det er lagt inn et filterfelt fra Egevangsområdet til E39 nordvest for rundkjøringen. Bussholdeplassen ved Fjellroveien er fjernet.

Fjellroveien er stengt mot E39 og erstattet med ny atkomstvei til Hellemyrbakken via Tine Meieri. Det er gjort en utvidelse av industitomta mot kolle i sydøst og ved Fjellroveien for å erstatte tapt areal. Omleggingen av veien medfører behov for å flytte eksisterende garasjer til ny tomt på den andre siden av veien til område B1.

Gang-sykkelveien utvides til 5 meter bredde slik at det blir plass til fortau. Sykkelfarten mot byen er stor grunnet utforbakke så fortau vil være kjærkommet for fotgjengerne.

Bekken holdes åpen på strekningen fra Fjellroveien mot Dabo lagt steinsatt i foten av veifyllingen. Videre mot sydøst blir den lagt i rør forbi Kartheikrysset grunnet lite plass og at bekken ligger dypt. Deler av denne strekningen ligger i rør i dag.

Dagens rør vil bli erstattet av større dimensjon for å redusere flomfare. Utforming av bekken vil bli tilpasset en eventuell fiskebestand med gyteplasser og kulper. Den åpne delen er gitt formålet friluftsområde i sjø og vassdrag.

Deler av kommunal spillvann og vannledning må legges om for å unngå stor dybde under fyllinger med resulterende problemer med vedlikehold.

Ved Fjellroveien utbedres en eksisterende balløkke ved at bekken legges til ytterkant og området opparbeides.

Planen medfører inngrep i to næringseiendommer som er søkt kompensert ved arealutvidelse og plassering av veianleggene.

Flere boligeiendommer blir berørt, men stort sett i liten grad. Fjellroveien 20 blir mest berørt av omlegging av Fjellroveien og ønsker tiltak som må avklares under grunnervet.

Kostnadene for anlegget er beregnet til kr. 47 mill. totalt inkludert grunnerstatninger med nøyaktighet +/- 10 %. Omleggingen av Fjellroveien utgjør kr 4 mill. av dette. Statens vegvesen er pålagt å definere ei kuttliste for å holde kostnader innenfor vedtatt budsjett. Det foreslås i så fall i prioritert rekkefølge å utelate stenging av Fjellroveien og å redusere gang – sykkelveien med en meter.

Planen inneholder tiltak mot støy for bolighus i form av tregjerde og delvis voller. Tine Meieri ønsker også kontorbygningen skjermet. Vegvesenet har lagt inn skjerm på planen men påpeker at huseieren må bekoste denne selv i henhold til gjeldende regelverk som ikke omfatter plikt til å skjerme næringsbygg.

Dersom kollen ved Tine Meieri fjernes er det vist støyskjerm for å kompensere skjermingen kollen gir i dag til bakenforliggende bebyggelse.

Dagens situasjon

Planområdet følger dalføret og er i stor grad preget av trafikkanlegget E39 med parallellført gang-sykkelvei. Langs vestsiden er veien avgrenset av en bratt fjellvegg med næringsbebyggelse på toppen.

På østsiden er landskapet mer åpent med en del boligbebyggelse og to næringsområder, Dalbo og Tine Meieri / Haugland Miljø Innredning. Det renner en bekk langs østsiden delvis åpen og delvis i rør.

Trafikken på E39 er i dag 22.000 kjøretøy i døgnet med stor andel tungtrafikk.

Boligbebyggelsen er skjermet for støy med trevegg og vold. Det er plantet en trerekke mellom E39 og gang-sykkelveien

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Planen berøres ikke av rikspolitiske retningslinjer eller fylkesplaner.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til vei og næring som vist i forslaget til reguleringsplan.

Kommuneplanens bestemmelse § 4 krever at kollektivtrafikkens fremkommelighet skal være forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Sikring av dette er planens hovedformål.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens tre satsningsområder som følger:

Byen som drivkraft - blir ivaretatt hovedsakelig ved bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet både for arbeidstakere og godstrafikk. Berørte bedrifter sikres utviklingsmulighet.

Byen det er godt å leve i - blir ivaretatt ved at trafikksikkerheten bedres og at det blir triveligere å gå og sykle.

Klimabyen - blir ivaretatt ved at forholdene bedres for de klimavennlige måter å ferdes på.

Kommunedelplan

Reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan for E39 Gartnerløkka – Klepland vedtatt i 2005..

Reguleringsstatus

Planen berører tre tidligere reguleringsplaner:

1. 115 Fjellro – Eigevann vedtatt i Oddernes kommune i 1962
2. 591 E18 Kryss Hellemyrbakken 26.08.1987
3. 517 Hannevikdalen industriområde. Felt Rigatedalen 18.06.1987

Planen er tilpasset tilstøtende planer:

4. 168 Hannevikdalen 16.02.1967
5. 204 Hannevik – Rigetjønn ind.omr. 26.07.1969
6. 267 Hellemyrbakken 01.02.1974
7. 517a Hannevikdalen industriomr. Felt Dalbo 27.01.1993
8. 1087 Rv 456 Kolsdalen – Hannevika 13.05.2009.
9. 1187 Dalbo 14.05. 2009
10. 1206 Hannevikdalen ind. omr. Del av. Endring 14.01.2009

Tematisk vurdering

Næringsareal

Næringsarealet I1 (Tine Meieri /Haugland Miljø Innredning) er redusert av ny atkomstvei men utvidet ved Fjellroveien og ved kolle i sørøst. Utnyttelsen er styrt av bestemmelse om BYA 55 % og maks. høyde cote 48 for gesims / møne.

Grønnstruktur

Friluftsinnteresser

Innen planområdet ligger en mindre lekeplass og en liten ballplass.

Langs gang-sykkelveien skal det gjøres tiltak for å gjøre bruken av denne til en best mulig grønn og skjermet opplevelse.

Biologisk mangfold

Området inneholder ikke rødlistearter, prioriterte naturtyper eller kulturlandskap (DFN – naturbase).

Det skal tilrettelegges for eventuell stedlig fiskestamme i bekken. Sjøaure går ikke opp i bekken

Miljøvern

Støy

Det er foretatt støyberegninger med trafikk fremskrevet til 2031 og skjerming ved voll og gjerder som viser at bebyggelsen langs veien får akseptable forhold utendørs.

Høyereliggende bebyggelse i nord må skjermes lokalt for å oppnå akseptable forhold ned mot og under gul sone i henhold til "retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442".

Innendørs forhold er akseptable.

Forurensning

Utslipp fra kjøring ved rundkjøring reduseres.

Energi

Stimulerer energivennlige transportformer.

Kulturminner

Kulturminner og kulturmiljø påvirkes ikke av planforslaget.

Estetikk

Det har vært arbeidet med å få til gode estetiske løsninger innenfor en trang ramme, særlig langs gang – sykkelveien.

Universell utforming

Innen området er tilgjengeligheten rimelig god. Atkomsten til bussholdeplassene er god, men plattformen mangler ledelinjer. Dette blir utbedret.

Omlegging av Fjellroveien vil gi bedre stigningsforhold i retning Tinnheia/Hellemyr/Vestheiene.

Transport og infrastruktur

På E39 er det særlig kollektivtrafikk, gående og syklende som blir tilgodesett. For øvrige trafikk blir situasjonen nærmest uendret.

Omlegging av Fjellroveien vil medføre bedre forhold vinterstid ved at deler av trafikken unngår bratt bakke.

Tiltaket vil i seg selv ikke medføre økt trafikk eller utvidelse av kollektivtilbud. Bedre framkommelighet for bussen medfører økt kvalitet av tilbudet og reduserte driftkostnader.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført ROS analyse. Støy fra biltrafikken ivaretas ved skjerming. Ulykkesrisiko under anlegget reduseres ved bl. a. varslingsplan. Utvidet grøft mot nordvest reduserer faren fra snø / isras. Fare for elveflom reduseres ved endring av bekkens profil og økt rørdiameter. Ulykker med farlig gods reduseres ved bygging av midtdeler.

Barn og unges interesser

Dagens ballplass opparbeides og gis en mer hensiktsmessig utforming. Det er laget et rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ny atkomstvei gjennom Tine Meieri blir kommunal med plikt til vedlikehold.

Utbyggingspolitikk

Det er ingen utbyggingsavtale for tiltaket. Grunnerverv og tiltak knyttet til kommunale anlegg må avklares.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn på fullmakt i perioden 24.06.11 – 19.08.11. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 17.08.11.

Har ingen kommentarer.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 08.09.11.

Ønsker dagens holdeplass ved Fjellroveien på E39 fjernet. Ønsker også filterfeltet fra Eigevannområdet fjernet av hensyn til gang – sykkeltrafikkens sikkerhet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Holdeplassen er fjernet.

Vegvesenet ønsker å beholde filterfeltet av hensyn til kapasiteten i Kartheikrysset. Føringen av gang – sykkelveien er noe justert.

Kristiansand Eiendom, brev av 16.08.11.

Ønsker ballplassen ved Fjellroveien lagt ut til bolig eller utvidet industriområde ved flytting av gang - sykkelvei.

Grøntarealet ved Tjernstien bør bli tilleggsareal for tilstøtende boliger. Bekken bør legges i rør.

Industriområdet I1 bør få høyere utnyttelse og kontor tillatt. Byggegrensen bør revurderes.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Eksisterende ballplass bør opprettholdes og utbedres som forutsatt. En har etterstrebet seg å holde bekken mest mulig åpen og med grøntområde langs breddene. Både av hensyn til fisk og opplevelsen av landskapet bør planen ikke endres.

Industriområdet har fått en rimelig utnyttelse med fotavtrykk på 55 % og byggehøyde cote 48 som utgjør en byggehøyde på 10 – 12 meter. Byggegrensen mot E39 er tilpasset dagens bebyggelse. Formålet industri bør beholdes. Det er denne type arealer vi har lite av. Kontor som del av virksomheten kan innpasses.

Rådet for funksjonshemmede, brev av 09.08.11

RFF går ut fra at bussholdeplassene blir etter Metrostandarden, og stigninger blir som vanlige gang og sykkel vei/sti normalen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Dette blir gjennomført i planen.

Tine Meieri, brev datert 17.08.11.

Påpeker behovet for å beholde renseanlegget som ligger nær E39.

Ny vei legger hindringer i veien for utviklingen av produksjonsbedriften. Det er vist forståelse for dette ved å tilrettelegge for utvidelse av industriarealet.

Etterlyser støyskjerm ved kontorbygg.

Ønsker byggegrenser lagt slik at eksisterende byggmasse kan på-, om-, eller tilbygges eller gjenoppføres etter riving, brann eller naturskade.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Vegvesenet har laget en ny reguleringsbestemmelse som sikrer at renseanlegget kan bestå. Byggegrensene for øvrig bebyggelse er lagt i vegglivet av eksisterende bygninger slik at bygningene kan gjenoppføres etter f. eks. brann.

Byggetomta er utvidet for å kompensere tap grunnet bygging av ny vei.

Støyskjerm er lagt inn foran kontorbygg men må betales av huseier.

Fjellroveien 20, grunneier, brev av 14.08.11.

Ønsker å utbedre eksisterende avkjørsel fra Fjellroveien / Tjernstien til Hellemyrbakken slik at inngrep i egen tomt unngås. Et annet alternativ er å dele Fjellroveien i to slik at nedre del bruker ny atkomst via Tine Meieri og at øvre del bruker en løftet del av Fjellroveien til dagens kryss.

Dersom inngrep i tomta opprettholdes ønskes støyskjerming, sikring av skrent, atkomst til nedre del av tomta, kjøp av kommunalt areal foran huset.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Utbedring av dagens kryss blir en vesentlig dårligere løsning grunnet bratt stigning og tilstøtende bebyggelse som ligger lavere enn veien. Arealet som tomta mister ligger vesentlig lavere enn boligen. De avbøtende tiltakene som foreslås ligger utenfor reguleringsplanen og vil søkes løst under grunnervet.

Det aktuelle kommunale arealet foran huset er del av en snuplass.

Haugland Miljø Innredning, brev av 10.08.11.

Ønsker byggegrensen justert for å foreta planlagt utvidelse av huset. Ønsker eiendommen også regulert for handel.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Vegvesenet vil justere byggegrensen som ønsket. Reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen og bør ikke endres.

Dalbo eiendom, brev av 02.08.11.

Peker på at planen grenser til deres eiendom og forutsetter at planen ikke berører eller legger restriksjoner på bruk av eiendommen.

Plan- bygningsetatens kommentar

Planen viser formålet "annen veggrunn – grøntareal" på et areal på ca 100 m2 i eiendommens sørøstre hjørne.

Agder Energi, brev av 15.07.11.

Vedlegger oversikt over bestående kabelnett.

Plan- og bygningsetaten

Vegkontoret har tatt opplysningen til etterretning.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 09.11.2011.

Parkvesenet – har innspill om ballplassen som de ønsket definert som kvartal-lekeplass med tilsvarende opparbeidelse. Innløpet til bekken i rør må avklares med hensyn på sikkerhet og lokal flom. Det ble også foreslått mindre endringer mellom formålene friområde og annen veggrunn – grøntområde av hensyn til størrelsen på ballplassen og driftsansvar

Kommentar

Det er laget en reguleringsbestemmelse med utgangspunkt i at ballplassen er kvartal-lekeplass ferdig opparbeidet. Det må fremlegges en løsning for bekkeinnløpet som ivaretar sikkerhet og lokal flom. Fremlegging av plan og gjennomføring er sikret med rekkefølgekrav. Endringene av formålene er delvis gjennomført som ønsket.

Ingeniørvesenet – påpekte at ny garasjerekke ved Fjellroveien lå nær vei og uten felles avkjørsel. Føringsgang-sykkelvei gjennom kryss langs Hellemyrbakken bør gjøres mindre direkte.

Kommentar

Garasjene har plass til 5 meter oppstilling klar av vei men uten felles avkjørsel. Grunnet lite trafikk og at de ligger oversiktlig i ytterkurve tilsier at dette bør kunne aksepteres i en trang arealsituasjon. Garasjerekka er utvidet med en enhet for å ivareta behovet for parkering i området.

Gang- sykkelveien ved Hellemyrbakken kan justeres noe innenfor planens arealformål.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Samferdsel

Planen ivaretar flere hensyn innen samferdsel som prioriteres høyt i kommuneplanen. Dette gjelder særlig fremkommeligheten for kollektivtrafikken, men også en bedring av forholdene for gående og syklende. Trafikksikkerheten bedres betydelig ved å fjerne avkjørsel til Fjellroveien, ved å gjøre trafikksituasjonen mindre anstrengt og med innføring av midtdeler.

Utvidelse av veianlegget

Utgangspunktet for planen hadde åpning av bekken som mål. Veianlegget må utvides til den ene, andre eller begge sider. En valgte å beholde fjellveggen i sørvest urørt og øke grøftebredden for å redusere problemer med snø / isras.

Valget medfører utvidelse mot nordøst over bekken. Dette medfører at mer av bekken må lukkes grunnet lite plass og stor dybde mellom Fjellroveien og Hellemyrbakken hvor den er delvis lukket i dag. Gjenfyllingen gir noe ekstra plass som er anvendt til skjerming og grøntområde langs gang- sykkelveien.

Det er laget en ingeniørgeologisk rapport for å belyse konsekvenser av valget. Utvidelse mot sørvest ville medføre skjæringer på opp til 35 meter med tilhørende behov for omfattende sikringsarbeider og betydelig utvidelse av grøfter for å sikre mot nedfall, opptil 6 meters bredde for de høyeste skjæringene.

Valg av utvidelse mot nordøst virker på denne bakgrunnen velbegrunnet.

Anbefaling

Planen anbefales vedtatt. De foretatte endringene medfører ikke behov for ny offentlig utleggelse.

Ingvald Kårikstad
Saksbehandler

Punkt 232/11: Klagesak om tilknytningsgebyr vann og avløp

Bilag

4. E-post fra Thon Sørlandsparken AS 09.12.2010
2. E-post fra Thon Sørlandsparken AS, 19.10.2010
8. brev fra advokat Haavind datert 14.10.2011
7. Brev fra advokat Havind datert 25.08.11
6. Brev fra Advokat Haavind datert 18.04.11
5. Faktura 11.03.2011
9. Brev fra advokat Haavind datert 03.11.2011
11. Brev fra ingeniørvesenet 14.10.2011
10. Brev fra ingeniørvesenet 30.06.2011
3. Brev fra Ingeniørvesenet 25.10.2010
1. Brev fra ingeniørvesenet 29.09.2010



Dato: 25.11.2011
Saksnr.: 200804276-121
Arkivkode O: GNBN: 63,697

Saksbehandler: Steinar Børrensen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Bergsenteret. Barstølveien 29 – Skibåsen 56, 58 og 60. Klagesak om engangsgebyr for tilknytning til vann- og avløp.

Sammendrag:

Saken gjelder klage, datert 03.11.2011, over beregning av tilknytningsgebyr for vann- og avløp, i forbindelse med at Thon Sørlandsparken AS (nå Sørlandssenteret Eiendom AS) nylig har oppført et forretningsbygg/kjøpesenter, Bergsenteret, i Sørlandsparken, Kristiansand.

Ingeniørvesenet har beregnet tilknytningsgebyret i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, vedtatt i januar 2008.

Beregningsgrunnlaget for tilknytningsgebyret er byggets totale bruksareal (BRA) som er ført i matrikkelen i januar 2010 og oppgitt til 82.300 m². Til fratrekk i tilknytningsgebyret kommer bruksarealet for revet bygningsmasse, som det tidligere er betalt tilknytningsgebyr for, oppgitt til 13.085 m² + 993 m² for Skibåsen 52. På dette grunnlag (68.222 m²) har ingeniørvesenet sendt faktura pålydende kr 4.263.875,- inkl. mva. Tilknytningsgebyr for vann er kr 25,-/ m² BRA + mva og samme pris gjelder for avløp.

Klager har anført at gebyrberegningen er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand og ber om at behandling av størrelse på tilknytningsgebyr for vann og avløp behandles på nytt.

- I brev fra kommunen 14.10.2011 opplyses det at beregningen ikke er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand, men at man likevel finner det riktig å behandle beregningen i denne saken som et enkeltvedtak. Byingeniøren tar derfor ikke stilling til spørsmålet, idet klagen blir behandlet som om det foreligger et enkeltvedtak.

Klager har anført at kommunen har lagt til grunn feil beregningsgrunnlag og at arealet må reduseres til reelt oppført bruksareal.

- Så snart grunnlaget for dette (korrigert BRA) er ført inn i matrikkelen, vil Ingeniørvesenet foreta en oppgjørskorreksjon og selvsagt kreditere Sørlandssenteret Eiendom AS for eventuelt for mye betalt tilknytningsgebyr for vann- og avløp.

Parkeringsarealet på senteret er en del av bygningsmassen. Klager mener man må trekke parkeringsarealet (parkeringsanlegg i bygningen) fra i beregningsgrunnlaget, dvs. 26.599 m². Det henvises til bestemmelser i både NS 3940 og TEK, men spesielt til *reguleringsplanen* for Sørlandssenteret – Bergsenteret der det i beregningsgrunnlag for utnyttelse er angitt at "parkeringsareal innomhus, i parkeringshus eller under bakkeplan regnes ikke inn i BRA".

- I kommunens forskrift om vann og avløpsgebyrer fremgår det at engangsgebyret for tilknytning fastsettes i forhold til bebyggelsens størrelse og at NS 3940 skal benyttes ved beregning av bruksareal (BRA). Idet parkeringsarealet på Bergsenteret inngår i den øvrige bygningsmassen, følger det av NS 3940 at arealet medtas i beregningen av bruksareal. Reguleringsplanen er heller ikke utarbeidet med tanke på fastsettelse av vann- og avløpsgebyrene. I utgangspunktet gjelder reguleringsplanen for hvordan eiendommen skal bebygges, og bestemmelsene i reguleringsplanen er gitt med formål å regulere utnyttelsen av tomten. Byingeniøren kan derfor ikke se at klager kan få medhold på dette punkt.

Klager anfører jfr. § 6 i forskrift om vann- og avløpsgebyrer at øvrig parkeringsareal på 13.370 m² kvalifiserer til et fradrag med 50 % i beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyrer, noe byingeniøren har avslått siden parkeringsarealer er en integrert del av det bygningskomplekset skal brukes til, nemlig forretningsdrift. Klager anfører at vurderingen utgjør en innskrenkende fortolkning det ikke er rimelig grunnlag for. Det vises til at vannforbruket for parkeringsanlegget i bygget er vesentlig lavere enn for de øvrige deler av bygget, og at det er lite avløpsvann fra parkeringskjelleren. Videre er det vist til at senteret har investert betydelige beløp i å oppruste infrastrukturen i området inkl. kostbare fordrøyningsløsninger og har måtte anlegge en svært lang stikkledning for tilkobling til offentlig nett.

- Byingeniøren bemerker at § 6 er en "kan"-regel og at man derved ikke har krav på reduksjon, selv om vilkårene er oppfylt, men hovedbegrunnelsen er at Sørlandssenteret – Bergsenteret er et kjøpesenter med parkeringsplasser integrert i bygget. Hele bygget, og ikke bare deler av det er tilkoblet det kommunale vann- og avløpsnett. Det er også utstyrt med sprinkleranlegg (parkeringsarealer inkludert) basert på det kommunale vannforsyningsnettets kapasitet. Bygget kan derfor ikke betraktes som et rent garasjeanlegg, som omtalt i forskriften. Tidligere praksis i slike saker har også vært at det ikke innvilges reduksjon i tilknytningsgebyret for deler av et sammenhengende bygningskompleks. Byingeniøren kan derfor ikke se at klagen kan tas til følge på dette punkt.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og til kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer og tar ikke klagen fra Sørlandssenteret Eiendom AS om reduksjon i tilknytningsgebyr for vann- og avløp til følge.
2. Saken sendes til klagenemda for endelig behandling

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Steinar Børresen
VA-sjef

Trykte vedlegg: 1 - Brev fra ingeniørvesenet, 29.09.2010
2 - E-post fra Thon Sørlandsparken AS, 19.10.2010
3 - Brev fra ingeniørvesenet, 25.10.2010
4 - E-post fra Thon Sørlandsparken AS, 09.12.2010
5 - Faktura, 11.03.2011
6 - Brev fra advokatfirmaet Haavind, datert 18.04.2011
7 - Brev fra advokatfirmaet Haavind, datert 25.08.2011
8 - Brev fra advokatfirmaet Haavind, datert 14.10.2011
9 - Brev fra advokatfirmaet Haavind, datert 03.11.2011
10 - Brev fra ingeniørvesenet, 30.06.2011
11 - Brev fra ingeniørvesenet, 14.10.2011

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn

Saken gjelder klage over beregning av tilknytningsgebyr for vann- og avløp, i forbindelse med at Thon Sørlandsparken AS (nå Sørlandssenteret Eiendom AS) nylig har oppført et forretningsbygg/kjøpesenter, Bergsenteret, i Sørlandsparken, Kristiansand.

Tilknytningsgebyr for vann- og avløp, beregningsgrunnlag

Ingeniørvesenet har beregnet tilknytningsgebyret i henhold til forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune, vedtatt i januar 2008. Kommunen har benyttet det areal som fremgår av matrikkelen; 82.300 m² som beregningsgrunnlag, mens klager mener at det kun er oppført 78.979 m² BRA. Klager viser til at til at prosjektet er bearbeidet i forhold til opprinnelig.

Beregningsgrunnlaget for tilknytningsgebyret er byggets totale bruksareal (BRA) som er ført i matrikkelen i januar 2010 og oppgitt til 82.300 m². Til fratrekk i tilknytningsgebyret kommer bruksarealet for revet bygningsmasse, som det tidligere er betalt tilknytningsgebyr for, oppgitt til 13.085 m² + 993 m² for Skibåsen 52.

Varsel om beregning av tilknytningsgebyr ble sendt i brev av 29.09.2010. Utbygger v/prosjektleder hadde innvendinger mot beregningen i e-post av 19.10.2010. Klager har innsendt tegningsmateriale, vedlegg til brev av 25.08.2011, som skal dokumentere at BRA er redusert ift. opprinnelig. Oppmålingsvesenet finner dette materialet uegnet som grunnlag for korrigering og oppdatering av matrikkelen. Dette er meddelt klager i brev av 25.10.2011.

På dette grunnlag ($82.300 \text{ m}^2 - (13.085 + 993) \text{ m}^2 = 68.222 \text{ m}^2$) har ingeniørvesenet pr 11.03.2011 utferdiget faktura pålydende kr 4.263.875,- (inkl. mva) etter følgende gebyrsatser:

Tilknytningsgebyr for vann er kr 25,-/ m² BRA + mva.

Tilknytningsgebyr for avløp er kr 25,-/ m² BRA + mva

Klagen

I brev av 14.10.2011 opplyses at beregningen ikke er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand, men at man likevel finner det riktig å behandle beregningen i denne saken som et enkeltvedtak. Det er gitt 3 ukers klagefrist i samsvar med forvaltningsloven. Vedtaket er påklaget 03.11.2011.

Ingeniørvesenets svar på brevene fremgår av brev datert 30.06.2011 og 14.10.2011.

Klager oppsummerer i sitt brev av 03.11.2011, vedlegg 9, den uenigheten som er mellom klageren og ingeniørvesenet. Oppsummeringen gjengis fra brevet:

"Klager gjør gjeldende at det samlet foreligger så vidt store feil og mangler ved kommunens vedtak av 14. oktober 2011 at dette må bli å oppheve av klageinstansen.

Feilene består i det alt vesentligste i at det er tatt utgangspunkt i feil gebyrgrunnlag, at det ikke er gjort fradrag for parkeringsarealer under bakkenivå ved beregning av tilknytningsavgift etter § 10 i kommunal forskrift om vann- og avløpsgebyr og at det ikke er gitt fradrag med 50 % i gebyrberegningen for et areal på 13.370 kvadratmeter i tråd med § 6 i samme forskrift, til tross for at forskriften uttrykkelig åpner for fradrag av parkeringsbygg mv.

Endelig består feilene i brudd på utredningsplikten etter fvl. § 17, krav til begrunnelsens innhold etter fvl. § 25 og i underretningens innhold etter forvaltningsloven § 27.

De brudd på forvaltningsloven som er angitt ovenfor er av en slik karakter at de alene må føre til opphevelse av kommunens vedtak etter prinsippet i forvaltningsloven 41, da det ikke kan legges til grunn at feilene ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Det bes på denne bakgrunn om at klagenemnda opphever kommunens vedtak og henviser saken til fornyet behandling hos vann- og avløpsavdelingen i Kristiansand kommune.”

Klager har anført at gebyrberegningen er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand. Vi finner det ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet, idet klagen blir behandlet som om det foreligger et enkeltvedtak.

Byggets bruksareal (BRA) – utgangspunkt for gebyrberegningen

Klager har for det første anført at kommunen har lagt til grunn feil beregningsgrunnlag og at arealet må reduseres til reelt oppført bruksareal.

Ved beregning av vann- og avløpsgebyr legger ingeniørvesenet reglene om beregning av bruksareal (BRA) for en bygning i NS 3940 til grunn, jfr. § 10 i forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune.

Bygningens bruksareal (BRA) hentes fra matrikkelen. I matrikkelen er Sørlandssenteret – Bergsenteret pr januar 2010 registrert med et bruksareal på 82.300 m², og dette er lagt til grunn for beregningen.

Registreringer av bygningsopplysninger i matrikkelen skjer i henhold til ”Føringsinstruks for matrikkelen” utgitt av Statens Kartverk. I henhold til denne, pkt. 6.1.8 er det Norsk Standard (NS 3940, 2007) som danner grunnlaget for arealberegning av bygninger i matrikkelen. Arealbegrepet som skal benyttes er bruksarealet (BRA) slik det er beskrevet i standarden, med noen mindre modifikasjoner. (Ved beregning av bruksareal (BRA) gjøres det ikke fratrekk for areal til større piper og kanaler som angitt i NS 3940.)

I NS 3940 er bruksarealet (BRA) angitt slik:

- Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger
- Bruksarealet for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan/etasjer uavhengig av bruken

Ingeniørvesenet har gjennom årelang praksis forholdt seg til det bruksarealet (BRA) som fremkommer i matrikkelen og som er målt i henhold til NS 3940, ved beregning av vann- og avløpsgebyrene. Hensikten med formuleringen i forskriften; ”Ved beregning av bruksareal benyttes reglene i NS 3940 ”Areal og volumberegninger av bygninger” har også vært å gi en enkel henvisning til matrikkelen og hvordan bruksarealet (BRA) er målt der.

Bruksareal (BRA), justering

Ingeniørvesenet har benyttet byggets bruksareal (BRA) på 82.300 m², som angitt i matrikkelen i januar 2010, som utgangspunkt for beregning av tilknytningsgebyr. Klager påpeker i sine brev at prosjektet (Bergsenteret) senere er bearbeidet slik at det som er oppført på tidspunktet for beregning av avgift utgjør 79.979 m² BRA. Han har også innsendt kopier av tegninger (Vedlegg 7: Brev fra advokatfirmaet Haavind, datert 25.08.2011) som skal bekrefte det korrekte BRA.

At prosjektet er bearbeidet bekreftes for så vidt ved at det så sent som 27.05.2011 er kommet en søknad til plan- og bygningsetaten om igangsettelse av Bergsenteret, byggetrinn 1. Tegningene som fulgte søknaden er også forskjellige fra tegningene som ble benyttet for arealberegning og matrikkelføring i januar 2010. Tegningene er imidlertid ikke bekreftet/godkjent av plan- og bygningsetaten som korrekte tegninger. Tegningsmaterialet fra klager (Vedlegg 7) er dessverre heller ikke egnet for arealberegning/kontroll av påførte arealtall.

Pr 10.11.2011 er det imidlertid innkommet en søknad vedlagt tegninger til plan- og bygningsetaten om midlertidig brukstillatelse. Ingeniørvesenet formoder at dette materialet innen kort tid kan godkjennes av plan- og bygningsetaten og deretter arealberegnes/kontrolleres av oppmålingsvesenet og korrekt BRA matrikkelføres.

Så snart grunnlaget for dette (korrigert BRA) er ført inn i matrikkelen, (jfr. Vedlegg 10 og 11 Brev fra ingeniørvesenet) vil Ingeniørvesenet foreta en oppgjørskorreksjon og selvsagt kreditere Sørlandssenteret Eiendom AS for eventuelt for mye betalt tilknytningsgebyr for vann- og avløp.

Fratrekk for parkeringsanlegg under bakkenivå ved beregning av tilknytningsavgift for vann- og avløpsgebyr

Parkeringsarealet på senteret er en del av bygningsmassen. Eventuelt annet parkeringsareal på åpen grunn er ikke medtatt i ingeniørvesenets beregningsgrunnlag.

Klager mener man må trekke fra parkeringsarealet (parkeringsanlegg i bygningen) fra i beregningsgrunnlaget. Han viser til at når det gjelder beregning av areal for parkeringsareal er det i merknadene til pkt. 5.2.3 i NS 3940 vist til § 3-6 og § 3-8 i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, (TEK) gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

TEK's § 3-8 lyder: Planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting.

Han viser deretter til at det i *reguleringsplanen* for Sørlandssenteret – Bergsenteret er det, i pkt. 3.4 under overskriften "Beregningsgrunnlag for utnyttelse", angitt at "parkering innomhus, i parkeringshus eller under bakkeplan regnes ikke inn i BRA".

På dette grunnlag mener klager at det må gjøres et fradrag i beregningsgrunnlaget for parkeringsareal under gjennomsnittlig terrengnivå. Dette dreier seg om et areal på 26.599 m².

I kommunens forskrift om vann og avløpsgebyrer, vedtatt januar 2008, fremgår det av § 5 at engangsgebyret for tilknytning fastsettes i forhold til bebyggelsens størrelse. I § 10 fremgår at NS 3940 skal benyttes ved beregning av bruksareal (BRA).

I NS 3940 er det gitt nærmere bestemmelser om hva som inngår i BRA etter denne standarden. I pkt. 3.3. under definisjoner av begreper i standarden, er bruksareal (BRA) definert som "areal som omfatter nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger."

I pkt. 5.1. Måleverdighet heter der: "Generelt. Arealer beregnes av måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 m og bredde er på minst 0,60 m. {...] **Det har ingen betydning om bygningsvolumet er tilgjengelig eller ikke, om det mangler gulv, vinduer, varmeisolering mv.** (vår utheving).

I NS 3940 pkt. 5.2.3. om beregningsprinsipper, heter det: "Bruksareal er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Bruksareal oppgis i m²."

Videre følger det av pkt. 5.2.3.1. : ”bruksareal for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan/etasjer uavhengig av bruken. Merknad: det henvises til § 3-6 i teknisk forskrift angående beregning av parkeringsareal. Se litteratur.”

Teknisk forskrift (TEK), som er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-6 omhandler BRA for bebyggelse på en tomt, og etter TEK skal parkeringsareal på grunn, medtas i beregningen av bruksareal. TEK § 3-8 har en særregel for bruksareal (herunder innebygget parkeringsareal) under terreng, hvor det heter at planbestemmelsene (feks reguleringsplan) skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes i beregningsgrunnlaget.

Idet parkeringsarealet på Bergsenteret inngår i den øvrige bygningsmassen, følger det av NS 3940 at arealet medtas i beregningen av bruksareal. Det at TEK har en særregel om beregning av bruksareal etter plan- og bygningslovens regler, har ikke avgjørende betydning i forhold til beregning av BRA etter NS 3940, idet standarden har klare regler om hva som inngår i beregningsgrunnlaget, jfr. ovenfor.

Den nevnte bestemmelse i TEK § 3-8 relaterer seg til arealplan og ikke til gebyrberegning etter lov om vann- og kloakkavgifter. I TEK § 1-1 går det likeledes klart frem at ”forskriften er gitt til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i plan- og bygningsloven”.

Reguleringsplanen for Sørlandssenteret – Bergsenteret er heller ikke utarbeidet med tanke på fastsettelse av vann- og avløpsgebyrene. I utgangspunktet gjelder reguleringsplanen for hvordan eiendommen skal bebygges, og bestemmelsene i reguleringsplanens pkt. 3.4, er gitt med formål å regulere utnyttelsen av tomten.

Det vises for øvrig til regulativets § 6 tredje ledd som gir anledning til å sette ned gebyret for arealet til for eksempel lagerbygg, garasjeanlegg eller lignende. En slik bestemmelsen ville ikke gitt mening dersom parkeringsareal i bygning ikke skulle medtas i beregningsgrunnlaget. Ingeniørvesenet kan derfor ikke se at klager kan få medhold på dette punkt.

Fratrekk for øvrige parkeringsarealer med 50 % ved beregning av tilknytningsgebyr for vann- og avløp

Klager anfører videre, med henvisning til § 6 i forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Kristiansand kommune at øvrig parkeringsareal på 13.370 m² kvalifiserer til et fradrag med 50 % i beregningsgrunnlaget for vann- og avløpsgebyrer.

I forskriftens § 6.3 i står det:

”Ved tilknytning eller påbygging av bygg og anlegg (ikke bolighus), som har et meget sparsomt forbruk av vann- og avløp ved at det ikke brukes vann i produksjon og at antall ansatte og/eller betjente personer er meget lite i forhold til byggets størrelse (lagerbygg, garasjeanlegg eller lignende), kan byingeniøren sette ned tilknytningsgebyret med 50 %. Det skal likevel betales minstegebyr.”

Ingeniørvesenet har avslått å gi reduksjon i tilknytningsgebyret for parkeringsarealer da disse er en integrert del av det bygningskomplekset skal brukes til, nemlig forretningsdrift.

Klager anfører at ingeniørvesenets vurdering utgjør en innskrenkende fortolkning av § 6.3 som det ikke er rimelig grunnlag for. Klager viser til at vannforbruket for parkeringsanlegget i bygget er vesentlig lavere enn for de øvrige deler av bygget, da vann kun benyttes et par ganger i året ved spyling, og evt. ved brann. Bortledning av avløpsvann er også svært beskjedent, da området er overdekket. Videre er et vist til at senteret har investert betydelige beløp i å oppruste infrastrukturen i området, herunder etablere svært kostbare fordrøyningsløsninger og anlegge en svært lang stikkledning for tilkobling til offentlig nett.

Ingeniørvesenet bemerker at § 6.3 er en "kan"-regel og at man derved ikke har krav på reduksjon, selv om vilkårene er oppfylt.

Sørlandssenteret – Bergsenteret er et kjøpesenter med parkeringsplasser integrert i bygget. Hele bygget, og ikke bare deler av det er tilkoblet det kommunale vann- og avløpsnett. Det er også utstyrt med sprinkleranlegg (parkeringsarealer inkludert) basert på det kommunale vannforsyningsnettets kapasitet. Bygget kan ikke betraktes som et rent garasjeanlegg, som omtalt i forskriften.

Ingeniørvesenet kan ikke se at klagen kan tas til følge på dette punkt.

Ingeniørvesenet har for øvrig fulgt tidligere praksis i slike saker, om at det ikke innvilges reduksjon i tilknytningsgebyret for deler av et sammenhengende bygningskompleks.

Saksbehandlingsfeil

Klager har anført at vedtaket om gebyr lider av saksbehandlingsfeil i form av brudd på utredningsplikten forvaltningsloven (fvl.) § 17, manglende begrunnelse fvl. § 25 og underretning etter fvl. § 27.

Ingeniørvesenet er ikke enig i at det er begått slike feil. Det følger imidlertid av fvl. § 41 at selv om saksbehandlingsregler er overtrådt, er vedtaket likevel gyldig, når det er grunn til å regne med at feilen(e) ikke kan ha virket inn på vedtakets innhold.

Under henvisning til forslag til vedtak kan anførselen ikke føre frem idet avgjørelsen opprettholdes. Eventuelle feil kan da ikke ha virket bestemmende for avgjørelsens innhold.

Oppsummering

På grunnlag av ovenstående redegjørelse vil byingeniøren anbefale byutviklingsstyret å opprettholde kravet om at Sørlandssenteret Eiendom AS skal betale tilknytningsgebyr for vann- og avløp i henhold til faktura datert 11.03.2011 med kr 4.263.875,- (inkl. mva).

Punkt 233/11: Hamreheia 54 - 152/394 - Klage på rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig

Bilag

03 Solstudie, søknad om rammetillatelse 16.04.09

02 Klage på vedtak av 02.11.11

01 Protester, kommentar til disse



Dato: 21.11.2011
Saksnr.: 201110778-17
Arkivkode O: GNBN: 152,394

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Hamreheia 54 - 152/394 - Klage på rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.10.11 vedrørende oppføring av bolig med to boenheter. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende etasjetall og § 3 vedrørende boligens grunnflate/bebygd areal. Planens høydebegrensninger for takvinkel og gesims- og mønehøyde er overholdt, men plassering av boligen i skrånende terreng medfører at bygget får underetasje. Bebygd areal øker med ca. 36 m² i forhold til eksisterende bebyggelse.

Vedtaket er påklaget av naboer i brev av 02.11.11. Klagen går ut på at nybygget vil virke plagsomt påtrengende og innestengende på flere at naboene. Reguleringsplanens intensjon om en enhetlig bebyggelse som ivaretar hensyn til trafikksikkerhet, lys, luft og åpenhet blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsetaten viser til at bebyggelsen er tilpasset øvrig bebyggelse i området når det gjelder materialvalg, fasadeuttrykk og bygningsform, og at det tidligere er gitt flere dispensasjoner for tilsvarende utnyttelsesgrad og etasjetall. Bebyggelsen er villamessig som angitt i planen. Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.10.11.
Klagen fra naboer datert 02.11.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

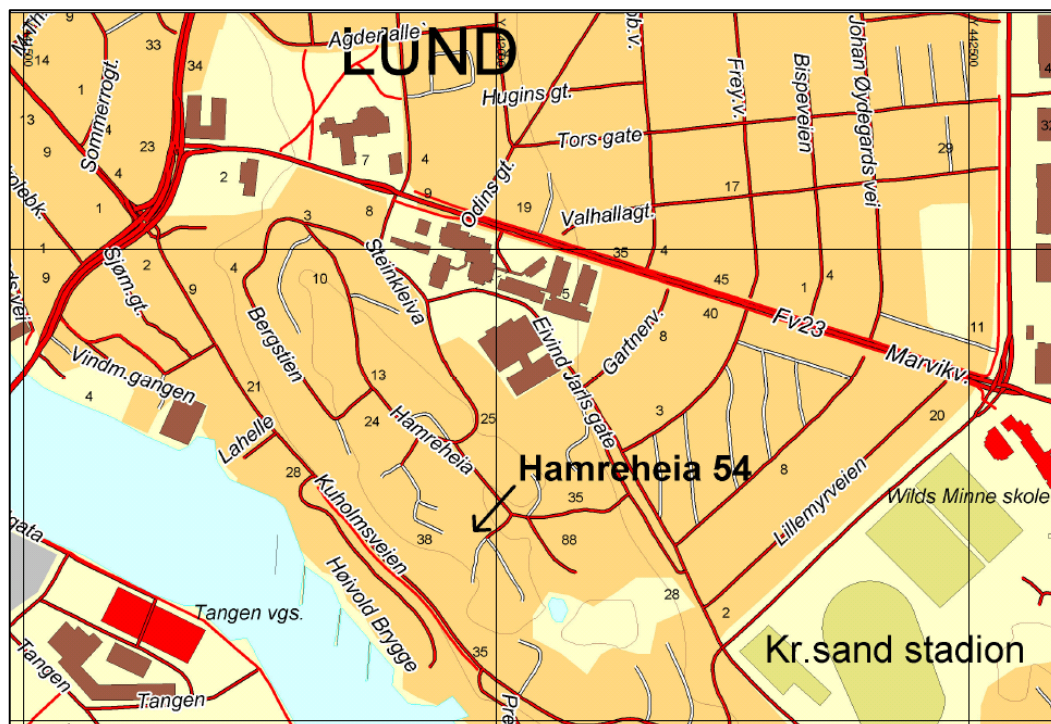
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Protester/ kommentar til disse
- 2 Klage på vedtaket av 02.11.11
- 2 Sol/skyggediagram fra rammesøknad av 16.04.09

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Oversiktskart



Reguleringsplan nr. 29 for Hamreheia. Godkjent 24.10.1951. Formål bolig.
Aktuelle reguleringsbestemmelser:

Bortsett fra tomtene nr. 21 og 22 skal bebyggelsen være villamessig med våningshus i 1 eller 1 1/2 etasjes høyde på tomtene nr. 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, og 18 og i inntil 2 etasjer på de øvrige tomter. Gesimshøyden må for 1 1/2 etasjes hus ikke overstige 5 1/2 m og for 2 etasjes hus 7 m, og mønehøyden for begge hustyper må ikke overstride 9 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets bestemmelse. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27,5 og 45 grader. Ens takvinkel må søkes gjennomført i samme byggerekke.

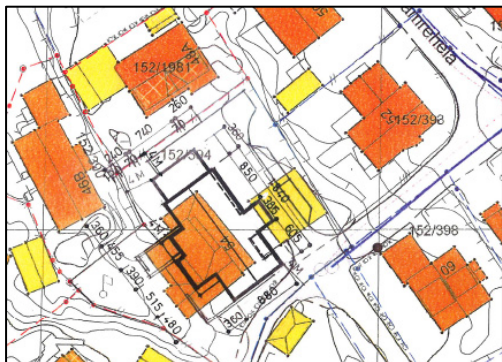
De i § 2 nevnte våningshus kan i grunnflate være inntil 14 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 120 m². Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasje o. l. kan være inntil 30 m² i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

Eksisterende bolig er plassert i skråningen mot sørvest, med atkomst til boligens hovedetasje fra øverste nivå. Den nordøstre delen av tomta er forholdsvis flat.

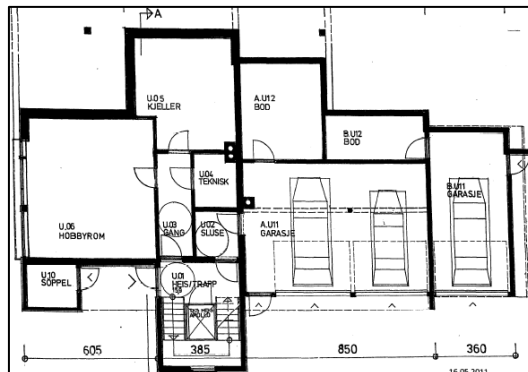
Søknaden

Det ble søkt om nybygg med 3 boenheter på eiendommen 16.04.09. Søknad om rammetillatelse/dispensasjon ble avslått av plan- og bygningsetaten 22.02.10. Byutviklingsstyret opprettholdt vedtaket i møte 20.05.10 og fylkesmannen opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak 17.12.10.

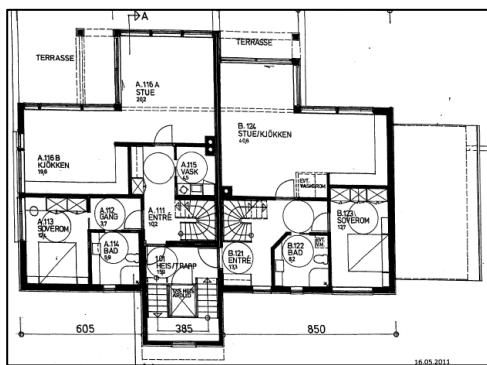
Ny søknad om rammetillatelse ble mottatt 27.06.11. Søknaden omfatter oppføring av bolig med 2 boenheter med parkering i deler av underetasje. BRA er oppgitt til 478 m².



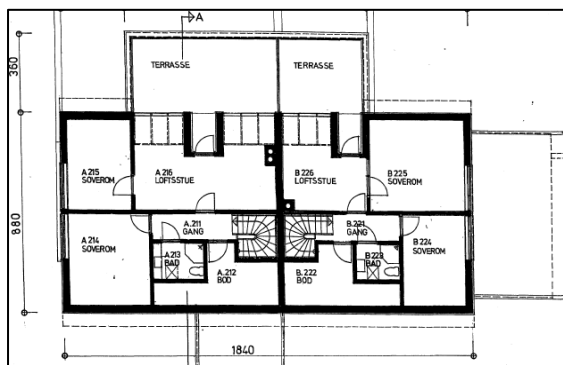
Situasjonskart



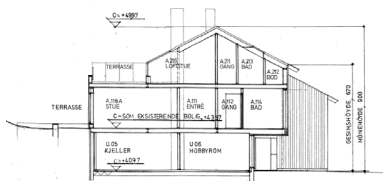
Plan underetasje



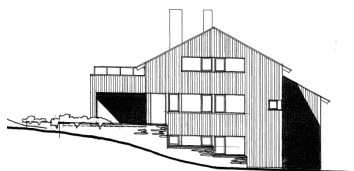
Plan hovedetasje



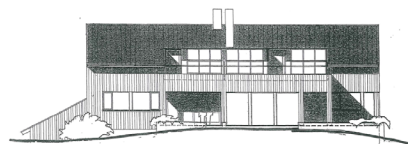
Plan loftsetasje



Snitt



Fasade sørøst



Fasade sørvest

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på ekstern høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Ingeniørvesenet uttaler 05.10.11:

"Vi viser til vår uttalelse i sak 200901516 dokument 28. Ingeniørvesenet regner i dag vei inn til Hamreheia 54 som kommunal selv om eiendomsforhold ikke viser dette, ved brøyting og annet vedlikehold bruker vi felles vei til nr 60, 62 og 68 og 56, 58 og 70 til snuplass.

God tilgang til snuplass er avgjørende for om veier kan ha kommunalt vedlikehold. Vi har tidligere bedt om at nytt bygg ikke plasseres nærmere prosjektert snuplass enn 3m. Vi ønsker primært at dette stilles som krav, sekundært kan vi akseptere at bolig plasseres 3m fra dagens veikant i henhold til kommunens veinormal.

Dersom nye bygg forverrer vår mulighet til å vedlikeholde veien kan resultatet bli at vei foreslås nedklassifisert til privat vei."

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten viser til at det er noe uklart om veien er privat eller kommunal. Det er derfor også usikkert om kommunens avstandskrav til kommunal vei gjelder.

Merknader/protester

Cathrine og Harald Murstad, 152/390, Hamreheia 46B anfører i hovedsak 03.06.2011:

- Det søkes også denne gang om et leilighetsbygg med et omfang som skiller seg vesentlig fra bebyggelsen eller i området.
- Omsøkte tiltak er nesten like stort og det vil ha en mønehøyde som blir 0,8 m høyere i terrenget enn forrige omsøkte tiltak (siden kotehøyde nå er 0,5m høyere enn sist).
- På samme måte som ved forrige søknad, vil omsøkte tiltak bli det desidert største bygget i området, både mht BYA og høyde. Bygget har minste tillatte avstand (4 m) til nabogrenser på tre av fire sider.
- På samme måte som ved forrige søknad, vil uteoppholdsarealet for naboene bli betydelig forringet pga innsyn.
- Byggets utforming og fasader er etter vårt syn ikke "villamessig", slik det stilles krav om i gjeldende reguleringsplan.
- Det framgår ikke av søknaden hvor mange parkeringsplasser det planlegges og vi stiller spørsmål ved om det er avsatt tilstrekkelig areal til parkering på egen eiendom.

Oddvar Holmesland og Janne Korsgård, 152/1981, Hamreheia 48A anfører i hovedsak 01.06.2011:

- Noen endringer er foretatt. Bygget har fått møne og gesims, men mønehøyden er nå høyere enn i tidligere utkast
- Grunnflaten går fremdeles langt utover det som tillates i reguleringsplanen.
- Gavlen mot vår eiendom er blant annet blitt enda bredere, og trekkes enda lenger ned foran vår hage og uteplass.
- Mønehøyden sammen med hovedbyggets lengde på hele 18,4 m medfører at bygget vil skygge for sol i ganske lang tid gjennom store deler av året. For vår eiendom blir tiltaket fremdels påtrengende i kraft av sitt store areal og volum. Det planlegges 3 garasjer, innkjøringsvei og biloppstillingsplass helt inntil vår hage.
- Skulle dette prosjektet gå gjennom her på Hamreheia, med uvanlig stort bebygd areal og volum, vil nok flere i ettertid ønske å følge etter, med de konsekvenser det vil få for bo- og trivselsmiljøet.

Lars Myklevoll og Randi Guri Jessen, 152/393, Hamreheia 52 anfører i hovedsak 05.06.2011:

- Vi slutter oss til merknadene fra Hamreheia 46B..
- Det er vanskelig å se hvordan parkeringen på tomten tenkes løst.
- En heving av terrenget vil være til stor sjenanse for privatlivet i vår hage nedenfor.
- En evt. parkering på det eksisterende garasjeplan vil være svært lite ønskelig fordi terrassen ligger bare få meter fra nabogrensen.

Rolf Kristensen og Sigrid Bjørnaali, 152/398, Hamreheia 60 anfører i hovedsak 05.06.2011:

- I den nye dispensasjonssøknaden er det foretatt en minimal justering av bebygd areal fra 261 m² til 236 m². Til gjengjeld er mønehøyden justert opp fra 8,7 m til 9 m. I tillegg legges bygget høyere i terrenget, kotehøyde er nå 0,5 m høyere enn sist. Kombinasjonen av høyere mønehøyde og en mønelengde på 18,40 m vil gi dramatiske konsekvenser for solforholdene på vår eiendom. På toppen av dette har bygget i det nye forslaget blitt plassert vesentlig nærmere vår eiendom.
- Tidligere solstudier viste at omsøkte bygg ville tatt bort sollyset fra nordvestlig del av vår hage. Ettersom det denne gangen planlegges et bygg som blir vesentlig høyere, og som vil ligge nærmere oss, vil det påføre oss enda større tap av sollys. Spesielt kritisk er det at nybygget vil blokkere for kveldssol på vår terrasse. Dette innebærer selvsagt et vesentlig tap for oss, både når det gjelder livskvalitet og verdiforringelse av eiendommen.
- Bygget vil fremdeles bli det desidert største bygget i området, både mht BYA og høyde, og attpåtil stikke enda høyere, og det på en tomt som er en av de som ligger aller høyest i terrenget.

Tilsvaret til merknader/protester

Advokatfirmaet Kjær & Co DA anfører på vegne av tiltakshaver 23.06.2011 i hovedsak:

- Den aktuelle boligen ligger innenfor reguleringsplanene i forhold til antall boenheter, gesims- og mønehøyde samt takvinkel.

- Byggets totalvolum/BRA er redusert betydelig fra 675 BRA i forrige søknad til 487 BRA i angjeldende søknad. Hva angår antall etasjer er det grunn til å understreke at bygget ligger i skråterreng og således kun har 3 etasjers fasade på østsiden. Med saltak vil også den 3. etasjen få mindre volum og fasadeflate enn bygget i forrige søknad som hadde 3 fulle etasjer med flatt tak med 8,7 meters høyde i hele 3 etasjen.
- I forhold til naboer vil det omsøkte bygg ikke "fortette" området ytterligere i strid med de hensyn som ligger bak bestemmelsene om utnyttelsesgrad.
- Noen naboer har anført at de får dårligere solforhold med det omsøkte bygget enn med dagens bygg. Dette er ikke korrekt. Det ble laget et soldiagram i den forrige søknaden. Dette dokumenterte at solforholdene for naboene ble uforandret, med ett unntak hvor en mindre del av hagen til Rolf Kristensen fikk noe mer skygge et par timer i løpet av dagen. Den angjeldende søknaden vil ha mindre fasade i 3. etasje med saltak og vil således skygge mindre og gi bedre solforhold for naboer enn det forrige bygget og uendrede solforhold i forhold til dagens situasjon.
- Med de endringer som nå er gjort har bygget fått saltak og redusert volumet med 188 BRA. Bygget har videre kun to boenheter. De momenter som gjorde at Fylkesmannen vurderte bygget som ikke-villamessig er ikke lenger tilstede.
- I enkelte naboklager anføres det at det omsøkte bygget er høyere enn bygget i forrige søknad. Det skal her understrekes at grunnflaten på bygget i siste søknad var senket 0,5 m ned i forhold til bakkenivå. Det angjeldende bygg er ikke senket ned i terrenget og står på samme cote som dagens bygg og har en mønehøyde på 9 m. Det er korrekt at selve mønehøyden blir 0,8 m høyere enn det tidligere flate taket. Som allerede påpekt hadde bygget i den forrige søknaden likevel høyere fasade med flatt tak i 8,7 meters høyde enn det angjeldende bygg på gavlsidene med gesimshøyde på 6,70 m. Sol og utsiktsforhold blir således bedre og gavlsidene fremstår mindre massiv.
- Hva gjelder Gjessens merknader om høyde på terreng vil det bli laget et skråplan fra søkers eiendom ned mot Gjessens eiendom på Hamreheia 52 hvor topp cote på Hamreheia 54 blir som i dag. Det blir ingen endring i nivået på tomten på Hamreheia 54.
- Bygget er plassert 4 m fra alle nabogrenser. Reguleringsplanens utforming av tomter fraviker i seg selv de alminnelige byggegrenser fra vei i plan- og bygningsloven og inneholder heller ikke noen særskilte byggegrenser mot vei. De merknader fra naboer som går på byggets avstand fra vei har derfor ikke noen rettslig betydning for saken.
- De ulemper som naboer har vist til hva angår sol, innsyn og størrelse er ikke vesentlig forskjellig fra den type naboulempen en må forvente ved nybygg innenfor et villastrøk og utgjør ikke noen stor endring fra dagens situasjon hva angår sol, innsyn og tetthet av bebyggelse.
- Fordelene for søker med å få dispensasjon må derfor sies å være klart større enn de merulempen som påføres omgivelsene utover de som allerede eksisterer med dagens bygningsmasse på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Rammetillatelse til oppføring av bolig med to boenheter ble gitt 13.10.11. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende boligens grunnflate/bebygd areal.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad for grunnflate/bebygd areal:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at utnyttelsen er tilnærmet lik dagens situasjon, og vesentlig mindre enn for de fleste naboeiendommer.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsen:

Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er blant annet hensynet til uteoppholdsarealer, tilstrekkelig avsatt parkeringsareal, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Gjennomføring av reguleringsplanen:



Utsnitt av reguleringsplan fra 1951



Dagens situasjon

Da reguleringsplanen for Hamreheia ble vedtatt i 1951, var øvre del av Hamreheia bebygd med eneboliger og tomannsboliger på forholdsvis store tomter. Planen la til rette for noe fortetting samt ny bebyggelse i randsonen av planområdet. Reguleringsplanen anga villamessig bebyggelse med BYA inntil 14% for våningshus, dog ikke større enn 120 m². Dette var en naturlig begrensning i forhold til tomtestørrelsen i planområdet og grunnflate på boligene som ble bygd i etterkrigstiden.

I nærområdet nordøst for Hamreheia 54 har det etterpå blitt foretatt flere tomtedelingar som har ført til at antall eiendommer og boliger har økt fra 6 som vist i reguleringsplanen til 10. Nærområdet er endret til et forholdsvis tettbygd område. Denne utviklingen har skjedd i flere sentrumsnære områder i Kristiansand og plankart og reguleringsbestemmelsene i eldre reguleringsplaner vil ofte ikke være egnet som styringsverktøy i disse områdene i dag. Høyere utnyttelsesgrad enn 14 % som er angitt i reguleringsbestemmelsene er i tråd med etablert praksis i området.

Eier av Hamreheia ønsker å rive eksisterende enebolig for å føre opp en tomannsbolig på eiendommen. Plan- og bygningsetaten viser til at det tidligere er gitt tillatelser til høyere utnyttelsesgrad enn angitt i reguleringsplanen og større grunnflate enn 120 m². Plan- og bygningsetaten har ved gjennomgang av byggesaksarkivet beregnet eksisterende bebygd areal på eiendommen til ca. 200 m². Nybygget har 236 m² bebygd areal som medfører en mindre økning av utnyttelsesgraden fra 0,21% til 0,24%.

Etter plan- og bygningsetatens oppfatning blir ikke hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte økningen av BYA. Tomta har en størrelse som gir tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkeringsareal for 2 boenheter. Avstandskravet i pbl § 29-4 er overholdt (min. 4 m til nabogrense) mot Hamreheia 46B og 48A. Kombinasjonen av større bebygd areal og økning av mønehøyden til 9 m gjør at bygningsvolumet øker i forhold til eksisterende bolig, men avstanden til annen bebyggelse er stor nok til at det fortsatt vil være tilstrekkelig "rom mellom boligene".

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 2 vedrørende etasjetall.

Begrunnelse for dispensasjonssøknad for etasjetall:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at gavlene fremstår med 3 etasjer, i og med at bygget har underetasje + 2 boligetasjer. Dette er en løsning som flere av de nærmeste naboer har fått godkjent, senest Hamreheia 56 i 2008.

Hensyn bak etasjeantallsbestemmelsen:

Hensynene bak etasjeantallsbestemmelsen (høydebestemmelsen) er blant annet brannvern hensyn og behovet å sikre lys og luft mellom bygg samt det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse blant annet med hensyn på utnyttelse av tomten. Viktig er også å sikre sammenhengende harmoni i et byggeområde samt å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på høyder og takform.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det legges til grunn at reguleringsplanen hjemler 2 etasjer på denne eiendommen (reguleringsplanen angir 1½ etasje for nye boliger i skråningen mot Kuholmsveien, øvrige boliger kan oppføres med 2 etasjer).



Ortofoto

Hamreheia er preget av trehusbebyggelse med variasjon i bygningsformer/arkitektonisk uttrykk siden boligene er bygd over en lang tidsperiode. Noen boliger er også betydelig endret ved tilbygg/påbygg. Fotoet viser at bestemmelsen om etasjeantall og takform er fraveket ved gjennomføringen av planen. De fleste boligene i skråningen mot Kuholmsveien er godkjent med underetasje, tilsvarende godkjenninger foreligger for andre boliger i planområdet. Planen har mistet sin virkning i forhold til etasjeantall og det kan foreligge grunnlag for å gi dispensasjon for etasjetall dersom hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

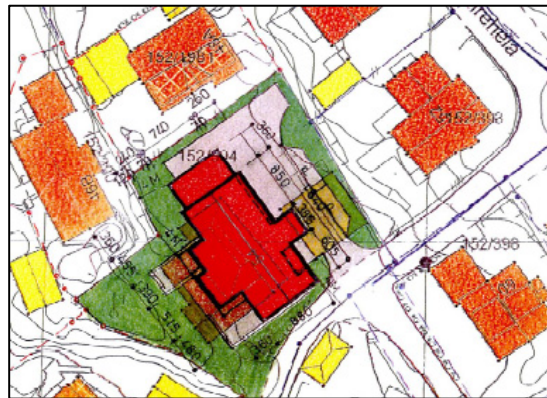
Plan- og bygningsetaten viser til rundskriv H-18/90 Til plan- og bygningslovens § 70. Bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense: "Bygningers plassering, herunder høydeplassering, skal godkjennes av bygningsrådet. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø".

Eksisterende frittliggende bolig ligger i skrånende terreng og fremstår med 1 etasje mot sørvest, og med 2 etasjer for øvrige fasader.

Nybygget er trukket ca. 4 m mot nordøst i forhold til dagens bolig og fremstår med 2 etasjer mot sørvest, og 3 etasjer for øvrige fasader.



Situasjonskart – søknad 2009

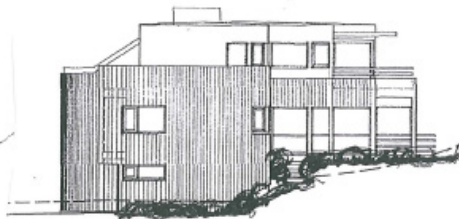


Situasjonskart – søknad 2011

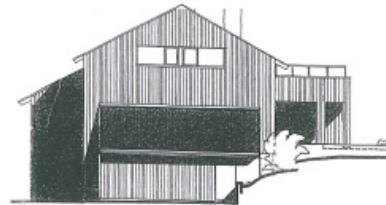
Avstanden fra eksisterende bolig til grense mot Hamreheia 48A er ca. 9,6 m. I tidligere søknad var avstanden 4 m fra byggets 1. og 2. etasje til grense mot Hamreheia 48A. Byggets 3. etasje med gesims/mønehøyde 8,7 m var trukket 5,8 m fra grensen.



Eksisterende fasade nordvest

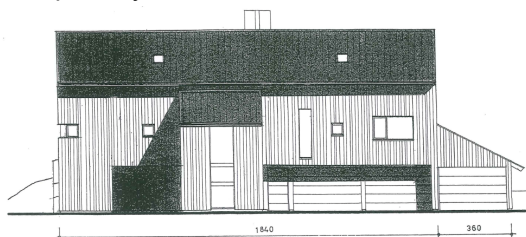


Søknad 2009



Søknad 2011

Gavlen mot nordvest med mønehøyde 9 m ligger nå 7,6 m fra nabogrense. Garasjedelen med skråtak demper høyden.



Fasade nordøst

Fasaden mot nordøst framstår med 3 etasjer (2 etasjer med full høyde og loftsetasje med skråtak) og ligger 9-11 m fra nabogrense. Trapperommet er trukket ut med lavere gesims og deler opp fasaden.

Nybygget erstatter eksisterende bebyggelse (bolig og frittliggende garasje). Større grunnflate og økning av gesims og mønehøyde medfører en økning av bygningsvolumet i forhold til eksisterende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten legger vekt på at reguleringsbestemmelsen høydebegrensning for gesimshøyde (7m) og mønehøyde (9 m) er overholdt og at avstanden fra Hamreheia 48A og 46B til gavlvegg mot nordvest er økt i forhold til tidligere søknad. I tillegg er det positivt at det åpnes opp i nordøstre del av tomta når eksisterende garasje rives.

Endringene av lys/solforhold/innsyn/utsyn som nybygget medfører i forhold til eksisterende bebyggelse er etter plan- og bygningsetatens oppfatning ikke større enn det naboene må regne med i et tettbygd, sentrumsnært boligområde.

De samfunnsmessige fordelene ved at antallet boliger med livsløpsstandard økes anses å være større enn ulempene.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger

Tiltaket er redusert i forhold til tidligere søknad med 3 boenheter der det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2 vedrørende byggehøyder og takutforming og § 3 vedrørende bebygd areal og antall boenheter. BRA er redusert fra 675 m² til 487 m².

Siden tiltaket er redusert og omarbeidet er det nå ikke behov for dispensasjon for antall boenheter, byggehøyder og takutforming. Planens høydebegrensninger for takvinkel og gesims- og mønehøyde er overholdt, men plassering av boligen i skrånende terreng medfører at bygget får underetasje. Bebygd areal øker med ca. 36 m².

Bebyggelsen er nå bedre tilpasset øvrig bebyggelse i området når det gjelder materialvalg, fasadeuttrykk og bygningsform. Det er tidligere gitt flere dispensasjoner for tilsvarende utnyttelsesgrad og etasjetall i området og godkjenningen vil ikke føre til endring av praksis i forhold til fremtidige søknader.

Klage

Murstad, Hamreheia 46B, Korsgård/Holmesland Hamreheia 48A, Gjessen/Myklevoll, Hamreheia 52 og Bjørnaali/Kristensen Hamreheia 60 anfører i rettidig innkommet klage mottatt 03.11.11 i hovedsak:

- Som naboer har vi i flere omganger protestert på dette tiltaket og fått medhold. Vårt hovedanliggende har hele tiden vært det planlagte nybyggets uvanlig store grunnflate og volum. I den siste byggesøknaden er grunnflaten modifisert noe, mens høyden til gjengjeld har økt med 0,8 meter. Det later til at plan- og bygningsetaten nå mener at dispensasjon ikke innebærer at reguleringsplanen blir "vesentlig tilsidesatt".
- Vi mener det blir feil å knytte forståelsen av en "ikke vesentlig" tilsidesetting til at det nå bare gjenstår et par dispensasjonsforhil. Det er dette som gjør at nybygget vil virke plagsomt påtrengende og innestengende på flere at naboene
- Økningen av boligens grunnflate i forhold til reguleringsplanens begrensning til 120 m² blir på 96.7%. Det er vanskelig å forstå hvordan plan- og bygningsetaten kan tolke dette som en *ikke vesentlig* tilsidesetting av reguleringsplanens bestemmelser.
- Det tettes for tiden til med flere nybygg på flere kanter i nærområdet. Likevel skiller det planlagte Hamreheia 54 seg ut fra alle disse nybyggene i kraft av sitt uvanlig store volum. Virkningen av dette enkeltbygget bør ses sammen med virkningen av de øvrige nybyggene til sammen. Plan- og bygningsetatens vedtak kan vanskelig tilfredsstillende reguleringsplanens krav om at det skal være en villamessig bebyggelse med lys og luft mellom.
- Økt innsyn til naboeiendommene forsterker opplevelsen av innestengning.
- Det nye bygget planlegges å ligge nærmere veien enn 3 m. Dersom dette blir godkjent, kan det føre til at kommunen ikke lenger vil påta seg brøyting og annet vedlikehold av veien. Dette vil i tilfelle være et stort tap for nabolaget.
- Som naboer vil vi fremdeles protestere mot det omsøkte byggets massivitet. Vi ber om at nåværende "fotavtrykk" fastholdes og at det ikke gis dispensasjon. På samme måte som Fylkesmannen fremhevet i sitt forrige vedtak, vil tiltaket vesentlig tilsidesette reguleringsplanens intensjon om en enhetlig bebyggelse som ivaretar hensyn til trafiksikkerhet, lys, luft og åpenhet mellom bebyggelsen på Hamreheia.

Det vises til brevet i sin helhet.

Tilsvaret til klagen

Advokatfirmaet Kjær anfører på vegne av tiltakshaver 17.11.11:

1. Utnyttelsesgrad

Når det gjelder vurderingen av utnyttelse i forhold til tomtestørrelse er situasjonen at tiltaket på Hamreheia 54 får en lavere % vis utnyttelse med 24 % enn gjennomsnittet i området som ligger på 29 %. Byggettheten på Hamreheia 54 vil bli mindre enn på omkringliggende tomter.

Når det gjelder vurderingen av faktisk bebygges grunnflate – BYA skiller ikke definisjonen av BYA mellom garasjer og boliger. Gjeldende plan godtar således i praksis 150 kvm BYA inkludert garasje. Eksisterende bebyggelse på Hamreheia 54 har en BYA på 200 kvm. Nytt bygg får en BYA på 236 kvm. Utav dette er ca 30 kvm BYA en garasje med skåtak uten bolig over. På nytt bygg er således kun 206 kvm BYA overbygget med bolig.

Når det gjelder utnyttelsesgraden er det hovedregelen og ikke unntaket at eiendommene i området har fått bygge større enn det planen angir. Klagers sammenligning av den totale nye BYA på 236 kvm med planens bolig BYA på 120 kvm er verken relevant eller interessant. Denne dispensasjonen er således heller ikke årsak til en eventuell presedens om å bygge større enn planens utnyttelsesgrad.

2. Antall etasjer

Det er dispensert fra reguleringsplanens bestemmelser om 2 etasjer. En etasje er et plan med takhøyde på 1,90 over en bredde på mer enn 60 cm. Her er det flere eiendommer i den umiddelbare nærhet som har 3 etasjer. Det vises til Hamreheia 52 og 56 som begge har 3 etasjer. På Hamreheia 54 vil bygget ha 3 etasjer på den ene siden. Heller ikke her vil en dispensasjon skape noen presedens.

3. Høyder og innsyn

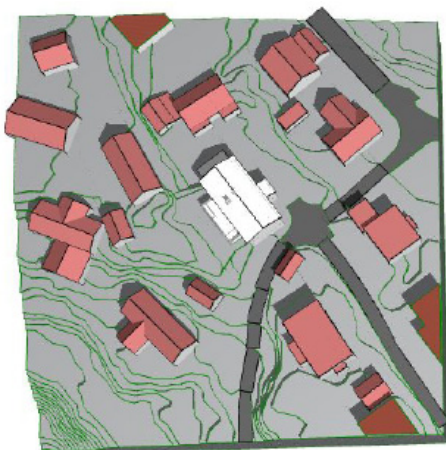
Tiltaket ligger innenfor reguleringsplanen hva angår takvinkel, mønehøyde og gesimshøyde. I forrige søknad var gesimshøyden 8,7 m. Det godkjente tiltaket har en gesimshøyde på 6,7 m og høyden på bygget oppleves mye lavere. Bygget i den forrige søknaden var senket 50 cm i terrenget. Det godkjente bygget er ikke senket og har en 2. etasje som flukter med terrassen sør/øst bak bygget.

Hva angår innsyn fra det nye bygget til nabobygg ligger dette godt innenfor det som er normalt i dette området og som beboerne må forvente i et tettbygd sentrumsnært område. Dette kan ikke vektlegges som et argument mot dispensasjon i denne saken.

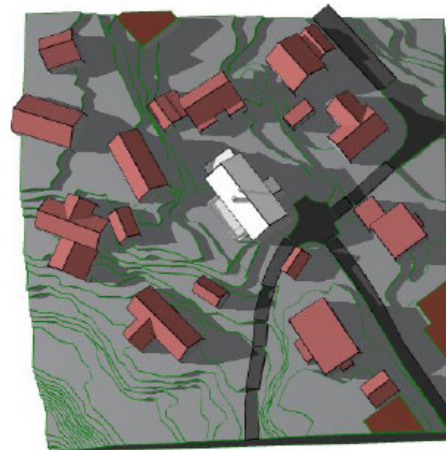
Det er anført at Hamreheia 46A får økt innsyn som følge av et stuevindu på Hamreheia 54. På den aktuelle veggen som vender mot nord er det også et stuevindu dog noe mindre. Innsynet er således ikke nytt. Gulvplanet i dette rommet er lavere enn gulvplanet i Hamreheia 46A slik at en ser oppover på Hamreheia 46A og motsatt. Dagens bygg på Hamreheia 54 har et kjøkkenvindu rettet mot 46A. I det nye bygget vil det være soveromsvindu som er rettet mot 46A. Det er riktig at det godkjente bygget får en veranda som har en kortside mot Hamreheia 46A. Verandaen vil imidlertid bli utstyrt med glassskjerming som også vil skjerme for innsyn til Hamreheia 46A.

4. Soldiagram

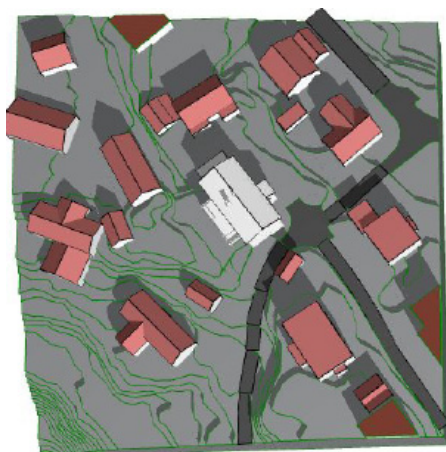
Søker har laget et nytt soldiagram.



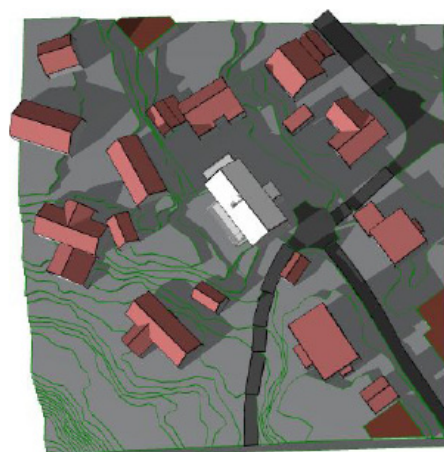
SOMMERSOLVERV KL 12.00



SOMMERSOLVERV KL 19.00



VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL 12.00



VÅR- OG HØSTJEVNDØGN KL 17.00

Soldiagrammet viser at Hamreheia 48A vil få bedre solforhold enn sammenlignet med diagrammet datert 03.04.2009 i sommerhalvåret. Hamreheia 60 vil få marginalt mer skygge på deler av terrassen som ligger nordvest på eiendommen. For de øvrige boliger er det ingen endringer fra dagens situasjon om sommeren.

Vår/høst vil Hamreheia 52 få noe mindre sol på deler av eiendommen fra ettermiddag/kveld enn i dag. Hamreheia 52 har allerede i dag en del skygge da eiendommen ligger lavere i terrenget enn Hamreheia 54 og garasjen på Hamreheia 54 står i kort avstand fra nabogrensen mot 52. For Hamreheia 52 blir det derfor ingen stor endring i skyggebylde.

For øvrig er det ingen vesentlige endringer fra dagens situasjon. Det er således ikke riktig at Hamreheia 46B mister morgensol.

De endringene i skyggebilde som den nye boligen skaper ligger godt innenfor det som beboere uansett må påregne i et slikt tettbygd sentrumsområde.

5. Avstand til vei

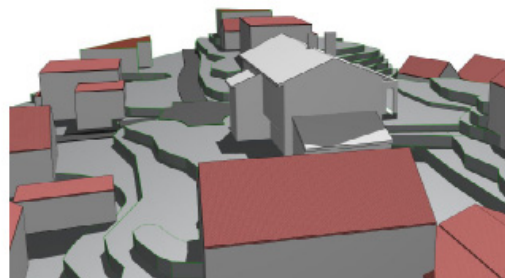
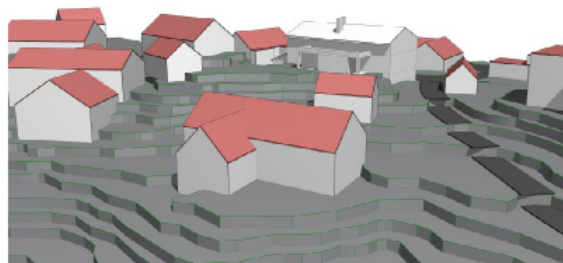
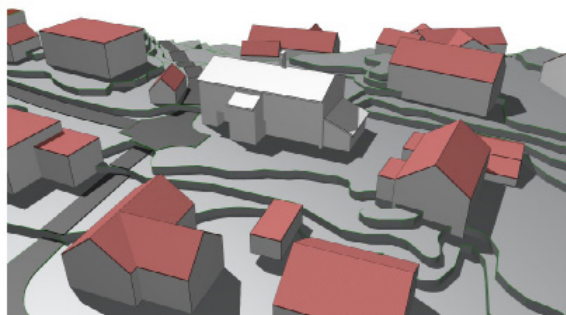
I klagen anføres det at bygget på Hamreheia 54 vil få konsekvenser for brøyting av veien. Det må understrekes at både Hamreheia 60 og 64 har boliger og garasje stående tett ut mot veien. Kommunens veinormal gjelder for nybygg av kommunale veier i reguleringsplan og ikke for den enkelte byggesøknad, med mindre reguleringsplanen inneholder en byggegrense mot vei. I dette området har en fraveket plan- og bygningslovens avstand til vei i reguleringsplanen og i enkeltsaker for mange eiendommer og denne kan ikke ansees å gjelde. Utover dette finnes det ikke noen egen hjemmel for å avslå søknaden med henvisning til kommunens veinormal. Hva angår ingeniørvesenets anførsler om brøyting så er det en snuplass på den aktuelle veien som kan benyttes dersom kommunen skal brøyte. Forholdet er uansett ikke rettslig avgjørende for den aktuelle byggesøknad.

Kommunens vedtak inneholder en grundig vurdering av begge vurderingskriteriene i pbl § 19-2 hvor de ulike momenter som klagerne fremhever er vurdert opp mot vilkårene for dispensasjon. Klagen inneholder ikke nye momenter som gir grunnlag for en annen vurdering av dispensasjonene enn det kommunen har gjort.

Vi ber om at administrasjonens vedtak blir opprettholdt.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Det vises til at bebyggelsen er tilpasset øvrig bebyggelse i området når det gjelder materialvalg, fasadeuttrykk og bygningsform, og at det tidligere er gitt flere dispensasjoner for tilsvarende utnyttelsesgrad og etasjetall. Bygningsvolumet øker i forhold til eksisterende bolig, men plan- og bygningsetaten mener at avstanden til annen bebyggelse er stor nok til at det fortsatt vil være tilstrekkelig "rom mellom boligene", jf perspektiver. Bebyggelsen er villamessig som angitt i reguleringsplanen.



Perspektiver datert 15.11.11

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 13.10.11.

Punkt 234/11: Louises vei 10 - 36/234 - klage - avslag på søknad om endring av reguleringsbestemmelser §2.7 og reguleringsformål

Bilag

03 Reguleringsplan Lindtjønn

02 Brev fra Wangenstein, Wigemyr & Co datert 31.10.11 og 15.11.11

01 Søknad



Dato: 23.11.2011
Saksnr.: 201005920-38
Arkivkode O: GNB: 36,234

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Louises vei 10 - 36/234 - klage - avslag på søknad om endring av reguleringsbestemmelser §2.7 og reguleringsformål

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 12.10.11 vedrørende avslag på søknad om endring av reguleringsbestemmelsene pkt 2.7 vedrørende krav til antall parkeringsplasser og endring av reguleringsformål til kombinasjon bolig og næring/parkering for blokk i delfelt A Lindtjønn. Vedtaket er påklaget av advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co på vegne av søker i brev av 31.10.11. Klagen går ut på at det ikke er behov for 2 parkeringsplasser pr. leilighet i dette sameiet. Utbygger ferdigstiller over 40 parkeringsplasser som vil betjene området som sådan. Eierseksjoneringssameiet vil få det antallet parkeringsplasser som dekker deres behov, og som er i tråd med kommunens nylig vedtatte norm. Bruken av kjelleren vil være den samme selv om kravet til hvor mange p-plasser som knyttes opp til leilighetene endres, og formelt formål endres. Det vil ikke være mulig å omdisponere arealene eller drive korttidsutleie av plasser i dette området. Fordelingen mellom felles areal og næringsseksjon vil dermed ha betydning for prisnivå på leilighetene og eierskap til plassene, ikke for bruken. Plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret ikke godkjenner endring av reguleringsbestemmelsene § 2.7 og endring av reguleringsformål til kombinasjon bolig og næring/parkering som en mindre reguleringsendring, men opprettholder vedtaket av 13.10.11.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.10.11. Klagen fra søker datert 31.10.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

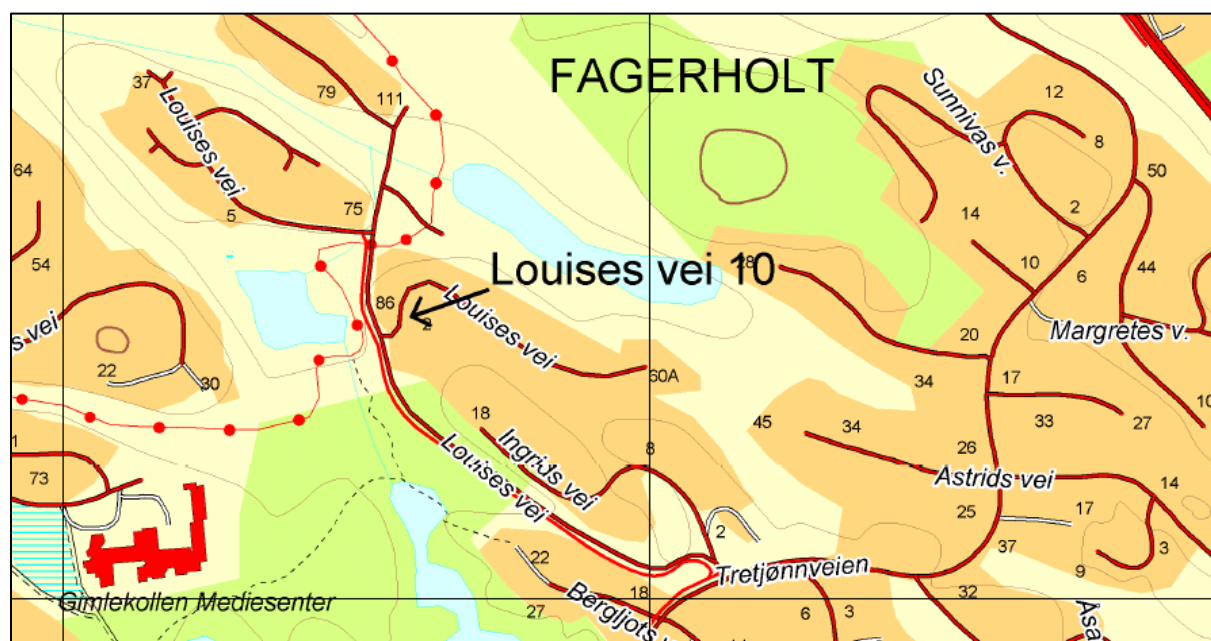
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om mindre reguleringsendring av 26.08.11
- 2 Brev fra Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co, datert 31.10.11 og 15.11.11
3. Reguleringsplan Lindtjønn

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Oversiktskart



Området omfattes av reguleringsplan for Lindtjønn. Godkjent 15.03.00, sist revidert 17.06.10. Formål bolig.

Utsnitt av reguleringsplan, delfelt A

Reguleringsbestemmelser for blokk i delfelt A:

- 2.7 Det tillates leilighetsbygg i felt A, nr. 2-14 med tillatt bruksareal, BRA= 1900m2. Parkeringskjeller, sportsboder og tekniske rom under bakken kommer i tillegg til de 1900M2, og kan ligge utenfor byggegrense. Gesimshøyde skal ikke overstige cote 74,50. Heis/trappehus, begrenses til max BRA 50, 0m2, og kan være 1,5 høyere enn max gesimshøyde.

Antall leiligheter må ikke overstige 21 stk. i leilighetsbygg, felt A, nr. 2-14. Samtlige leiligheter skal ha livsløpsstandard. Det skal være 50,0m² uteareal pr. leilighet, derav minst 15m² egen privat balkong. Takterrasse kan aksepteres som uteareal. Utomhusplan skal sendes inn sammen med byggemelding. Det må sikres atkomst fra bygget direkte til lekeareal fra 3. etasje

Det kan oppføres 2 blokker i max 3 etg. Disse kan bygges sammen med en svalgang som skal være åpen/transparent i alle etasjer. Blokkene skal ha flatt tak, og ha en utforming som harmoniserer med øvrig bebyggelse i felt A. Bygningskropp skal være variert og oppdelt. Byggets fasade mot lekeareal må utformes åpen / transparent slik at man ikke får en tett veggskive

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje.

Tidligere søknader om mindre vesentlige endringer for delfelt A-C:

- Byutviklingsstyret vedtok mindre endring for terrasseblokk i delfelt C 31.08.06. Krav til antall p-plasser ble redusert til 1,5 plass pr. boenhet inkl. gjesteparkering (ihht kommunens vedtekter).
- Utbygger søkte om mindre vesentlig reguleringsendring for delfelt A og B som bl.a. omfattet at krav til antall parkeringsplasser for terrasseblokk i felt A og B ble redusert til å være i henhold til kommunens vedtekter (som vedtatt for delfelt C). Endringen ble ikke vedtatt. Plan- og bygningsetatens vurdering: "Parkeringsdekningen er foreslått endret i forhold til gjeldende reg.plan, men plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger særlige grunner til å endre dette i forhold til de vurderinger som tidligere er gjort i gjeldende reguleringsplan."
- Byutviklingsstyret vedtok mindre endring av reguleringsplanen delfelt A 17.06.10. Bebyggelsestypen ble endret fra terrassehus til blokk.

Eksisterende forhold

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse til oppføring av blokk med 20 leiligheter med underliggende parkeringskjeller med 40 p-plasser 27.08.10. Igangsettingstillatelse ble gitt 23.02.11. Det er 5 offentlige gjesteparkeringsplasser ved nedkjørselen til parkeringskjelleren.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og søknad om mindre reguleringsendring ble mottatt 26.08.11. Søknaden omfatter en reduksjon av parkeringskravet til hver enkelt leilighet fra 2 plasser til 1 plass. Antall parkeringsplasser vil bli opprettholdt. Det blir 20 parkeringsplasser på fellesareal. De gjenstående plassene vil fremdeles kunne disponeres av den enkelte beboer, men da etter eget ønske, enten ved kjøp eller leie.

Det vises til at krav til antall parkeringsplasser for terrassehus i delfelt C, ble redusert i henhold til kommunens vedtekter 06.06.2006. Vedtaket er begrunnet med at "antall parkeringsplasser i henhold til kommunens vedtekter skal gi god parkeringsdekning i området".

Det søkes om endring fra parkeringsformål til næringsformål for den delen som eierseksjoneringssameiet ikke disponerer.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Dispensasjonssøknaden er ikke sendt på ekstern høring da en ikke kan se at statlige og fylkeskommunale myndigheters ansvarsområde blir berørt.

Protest

Andre M. Høibo & Elisabeth I. Høibo, Louises vei 78 anfører 22.06.11:

"Vi samtykker ikke til dispensasjonssøknaden som er varslet. Søker har tidligere fått dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å bygge parkeringskjeller på 1.864 m² for å tilfredsstille reguleringsplanens bestemmelse 2.7 som sier at "Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr leilighet i kjelleretasje".

Louises vei 2-86 har allerede stort press på de få eksisterende offentlige parkeringsplassene som er tilgjengelig pr i dag og det nye leilighetsbygget samt tomannsboligene som kommer vil garantert ikke redusere dette behovet. Det er pr i dag seks – syv (de er ennå ikke skikkelig merket) offentlige parkeringsplasser i gaten (vis-à-vis nr 78) og når de tre siste tomannsboligene står ferdige så vil det være 56 boenheter i gaten. Med 11-12 offentlige parkeringsplasser så innebærer det faktisk en underdekning dersom man forutsetter 0,25 plasser pr boenhet.

Så dersom leilighetseierne kun får 1,25 plasser så er det rimelig å anta at de fleste besøkende og mange av beboerne vil bruke offentlige parkeringsplasser i gaten fremfor å kjøpe/leie en tilgjengelig parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Vi er heller ikke enige i påstanden om at leilighetene er beregnet på førstegangsetablerere. Det er like sannsynlig at dette vil være eldre mennesker som flytter fra eneboliger i området til mindre leiligheter og da disponerer de minst en og sannsynligvis to biler.

Vi mener det nå må bli slutt på at utbygger søker om dispensasjon på dispensasjoner og således uthuler den opprinnelige reguleringsplanen som lå til grunn da vi kjøpte eiendommen. Vi kan nemlig ikke se at det ligger noe annet enn rene økonomiske motiver for utbygger bak

dette tiltaket. Vi tror at en leilighetseier som ikke har behov for en av sine to parkeringsplasser vil være i stand til å leie disse ut på egen hånd."

Plan- og bygningsetatens brev til prosjektets arkitekt av 12.10.11:

"Vi viser til din henvendelse mottatt 26.08.2011 vedrørende bruksendring/dispensasjon/mindre endring av reguleringsplanen.

Byggesaksavdelingen viser til reguleringsbestemmelsene § 2.7: "Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje." og vårt vedtak datert 27.08.2010: "Tiltaket utløser krav om 40 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist." Kravet til antall parkeringsplasser for bygget anses oppfylt og det er derfor ikke aktuelt å dispensere fra reguleringsbestemmelsenes krav til antall parkeringsplasser.

Når det gjelder endring av reguleringsformålet fra bolig til næring, har vi konferert med planavdelingen som uttaler at kommunen ikke ønsker å endre reguleringsformålet."

Klage

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co påklager brevet som de oppfatter å være et vedtak i saken på vegne av utbygger Lindtjonn tomteselskap AS 31.10.11 og anfører i hovedsak:

- Vi mener vilkårene for å forta mindre endringer er oppfylt i dette tilfellet. Vi ber kommunen endre reguleringsplanen slik at kravet endres til 25 plasser i parkeringskjeller. Utbygger vil opprettholde antall parkeringsplasser som forutsatt, men det blir da 25 parkeringsplasser på fellesareal, samt 5 parkeringsplasser på egen grunn ute til gjesteparkering. I tillegg vil hver enkelt beboer ha mulighet for å leie/kjøpe en eller flere parkeringsplasser i tillegg, hvis ønskelig.
- Det er ikke faktisk behov for 2 parkeringsplasser pr leilighet i dette sameiet. Dette dreier seg om små leiligheter, de fleste under 70 m², som i hovedsak er beregnet for førstegangsetablerere. Leilighetene er beregnet for en person. Det er uvanlig at eier av en slik leilighet har to biler.
- Det vises til kommuneplanens bestemmelser om å legge tilrett for miljømessig gode løsninger. Det er godt kollektivtilbud i området, og man er ikke avhengig av bil for å bo der.
- Det er ikke marked for salg av små leiligheter med flere parkeringsplasser pr leilighet. Dette fordyrer prosjektet og gjør leilighetene mindre attraktive for førstegangsetablerere.
- Vi kan ikke se at det er vesentlige ulemper ved å gjøre endringer i dette tilfellet. Utbygger ferdigstiller over 40 parkeringsplasser som vil betjene området som sådan. Eierseksjoneringssameiet vil få det antallet parkeringsplasser som dekker deres behov, og som er i tråd med kommunens nylig vedtatte norm.
- Det er bemerket i kommunens vedtak at så lenge det bygges 43 parkeringsplasser er søknaden om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om 2 plasser pr leilighet ikke aktuell. Vi er av en annen oppfatning. Det er antallet parkeringsplasser i henhold til normen som bestemmer hvor mange plasser man må ha på fellesareal. Det bestemmer dermed også hvor mange plasser som kan søkes lagt til en næringsseksjon, og som kommunen kan godkjenne til dette formålet.
- Det bygges 43 parkeringsplasser i henhold til godkjente planer og innvilget rammesøknad. Hvis denne søknaden innvilget er det krav om at det skal avsettes plass i fellesareal til 25 plasser. Det er ikke grunnlag for å stille krav om at det skal være et høyere antall parkeringsplasser på fellesareal enn det reguleringsbestemmelsene tilsier. De resterende 18 plassene skal da brukes til utleie for beboere i dette eierseksjoneringssameiet, eller for andre beboere i området. Det søkes derfor om bruksendring fra boligformål til næringsformål for denne delen.
- Vi mener at kommunen med hjemmel i pbl. § 12-14 kan imøtekomme denne søknaden også på dette punktet, og viser til at praktisk og faktisk vil hele denne underetasjen under enhver omstendighet bli brukt til parkering. Bruken vil være den samme selv om formelt formål endres. Det vil ikke være mulig å omdisponere arealene eller drive kortidsutleie av plasser i dette området. Fordelingen mellom fellesareal og næringsseksjon vil dermed ha betydning for prisnivå på leilighetene og for eierskap til plassene, ikke for bruken.
- Vi kan dermed ikke se at formålet med planen eller i loven tilsidesettes, og mener det er grunnlag for å endre planen.

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co utdyper klagen 15.11.11 og anfører i hovedsak:

- Gjeldende reguleringsbestemmelser for området pkt 2.7 sier i siste setning:

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje

Utbygger har søkt om at kravet til antall parkeringsplasser som skal avsettes pr. leilighet reduseres. På søknadstidspunktet var kravet til parkeringsplasser ihht kommunens vedtatte

retningslinjer 1,25 plasser i dette området. Nå på tidspunktet for behandling av klagen er nye retningslinjer vedtatt, og det er krav om 1,5 plasser pr leilighet i ytre sone.

Søknaden gjelder prinsipalt endring til 1,25 plasser pr leilighet, og subsidiært 1,5 plasser pr leilighet i kjelleretasje. Endringen vil gjelde alle felt innenfor planområdet.

- Pkt 7.2 sier i siste setning at:

Terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasje.

Denne setningen søkes endret til:

Blokkene skal ha biloppstillingsplasser i kjelleretasje.

Dette fordi blokkene som er godkjent i området ikke er terrassehusboliger, og fordi bruken av ordet felles i bestemmelsen leses som et vilkår om at garasjeanlegget i kjelleren skal være et fellesareal i eierseksjoneringslovens betydning. Det blir dermed ikke mulig å seksjonere eiendommen uten at hele kjelleretasjen blir **ett** fellesareal.

- Saken gjelder også endring av **reguleringsformål** til kombinasjon bolig og næring/parkering. Dette fordi det er bygget parkeringsplasser som skal leies ut, og det er tenkt etablert en egen seksjon med disse parkeringsplassene. Dette blir i eierseksjoneringslovens forstand en næringsseksjon, og det er derfor behov for og grunnlag for en endring av reguleringsformålet.
- Naboene i området ble varslet etter reglene i pbl § 21-3 om søknaden 01.06.11. Vi mener også at søknaden uansett bare medfører endringer av den formelle disponeringen av arealet inne i bygningen, og at en endring i tråd med søknaden uansett ikke vil berøre naboene.
- For øvrig vises det til det som fremgår av tidligere søknad og klage. På denne bakgrunn fastholdes klagen og vedtaket bes endret.

Det vises til brevene i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Reguleringsplanen for Lindtjønn ble vedtatt i 15.03.00. Siden planen ble vedtatt er det foretatt 14 mindre endringer av planen, siste endring ble gjort parallelt med behandling av rammesøknaden og gjaldt endring av bebyggelsen i i Louises vei 10 (delfelt A) fra terrassehus til leilighetsbygg.

Status for byggesaker i Lindtjønn felt A-C november 2011:

Delfelt A: Rammetillatelse og igangsettingstillatelse for hele området er gitt. Oppføring av leilighetsbygget og de 3 siste tomannsboligene pågår, de øvrige boligene er ferdigstilt.

Delfelt B: Tomannsboliger og eneboliger er oppført. Det er ikke søkt om rammetillatelse for terrasseblokk.

Delfelt C: Tomannsboliger og eneboliger er oppført. Det er ikke søkt om rammetillatelse for terrasseblokk.

Utbygger søkte 26.08.11 om å endre reguleringsbestemmelser § 2.7 og formål for leilighetsblokk i delfelt A. I utdyping av klagen 15.11.11 utvides søknaden om parkeringsdekning til også å gjelde for delfelt B og C. Klager oppgir i brevet at blokkene som er godkjent i området ikke er terrassehusboliger. Plan og bygningsetaten viser til at endring av bebyggelsestypen bare er gjort for delfelt A. I delfelt B og C er bebyggelsestypen på plankart og i bestemmelser fortsatt terrassehus. En endring av bestemmelsenes krav til antall parkeringsplasser for delfelt B må derfor gjennomføres samtidig med en eventuell endring av bebyggelsestype og naboene må varsles om endringene. Parkeringskravet for terrasseblokk i felt C er endret tidligere.

Av saksdokumentene framgår det at da det ble søkt om endring av plan og bestemmelser for Louises vei 10 i 2010 ble kravet til antall parkeringsplasser bl.a. brukt som argument i søknaden om reguleringsendringen:

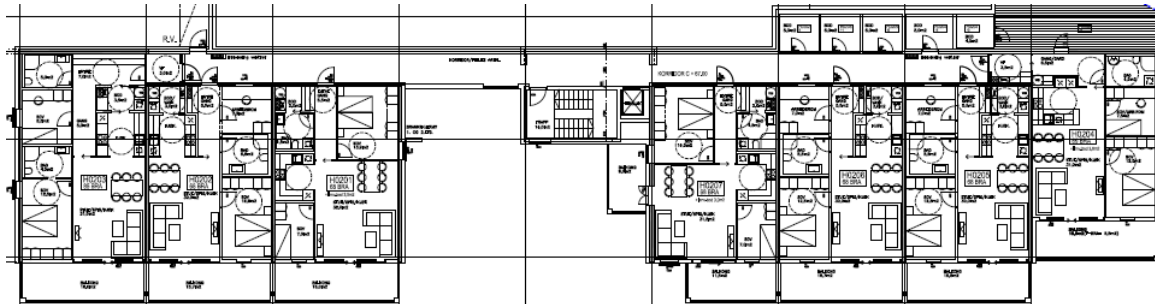
” Etter våre vurderinger og analyser, vil det være unaturlig og uhensiktsmessig å legge et terrassehus, som beskrevet, på denne tomten. Det er i reguleringen krav til 2 p-plasser pr. leilighet i kjelleretasje, og med 21 leiligheter, som det er lagt opp til, kan ikke dette løses på andre måter, enn ved å gå helt inn til tomtegrensen/byggegrensen mot øst. Det vil da være helt naturlig å legge hele bygget inn mot tomtegrensen, både av tekniske, økonomiske, rasjonelle og estetiske årsaker.”

Av planavdelingens tilbakemelding på forslag til mindre endring av reguleringsplan for Lindtjønn etter møte 09.03.10 framkommer det at forslagsstiller mener at kravet om to parkeringsplasser for relativt små boliger er for høyt. Plan- og bygningsetatens kommentar:

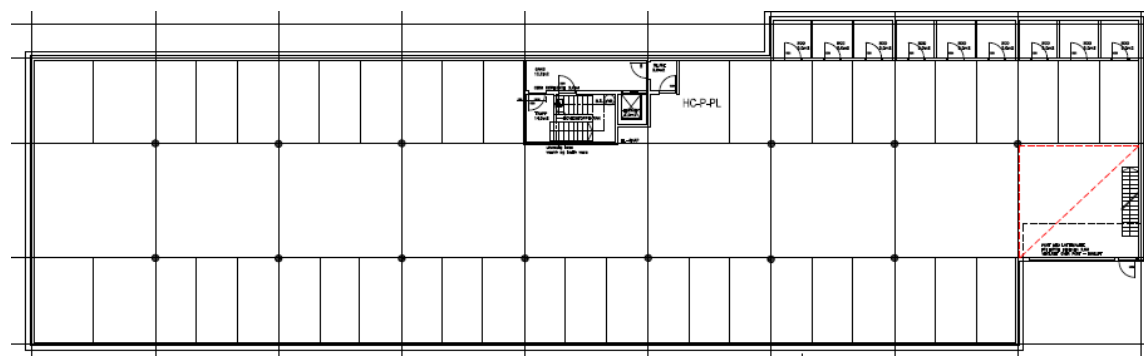
” Planen inneholder ingen bestemmelser om at det skal være 21 boenheter. Det er dermed også tenkelig å gå ned i antall boenheter (for eksempel å ha større leiligheter eller en variasjon i størrelser på leiligheter), noe som også vil ha en effekt på nødvendig antall parkeringsplasser.”

Reguleringsbestemmelsenes opprinnelige krav om 2 parkeringsplasser pr leilighet ble videreført i reviderte bestemmelser. I tillegg skal det være avsatt ¼ biloppstillingsplass pr. bolig på offentlig parkeringsplass.

Det er nå godkjent 20 leiligheter i blokka med bruksareal fra 68–85 m². De fleste har 2 soverom og plan- og bygningsetaten er ikke enig med klager i at dette er små leiligheter beregnet for 1 person.



Størrelse og innhold tilsier at leilighetene også er egnet for husstander med flere enn 1 person, og flere av disse vil sannsynligvis disponere to biler.



Plan parkeringskjeller med 45 plasser datert 19.10.11

Bygget er nå under oppføring og revidert plantegning av kjeller mottatt 09.11.11 i forbindelse med søknad om mindre justeringer i forhold til godkjent rammesøknad viser at kjelleren nå har 45 parkeringsplasser, dvs en økning på 5 plasser i forhold til kravet og godkjent rammetillatelse.

En reduksjon av parkeringsdekningen til 1,25 plass pr. leilighet medfører 25 plasser på fellesareal og et overskudd på 20 plasser. En reduksjon til 1,5 plass pr. leilighet (i samsvar med ny kommuneplans krav til ytre sone) medfører et overskudd på 15 plasser. Utbygger ønsker primært å redusere kravet til 1,25 plass pr. leilighet som medfører 20 plasser i en næringsseksjon.

Etter plan- og bygningsetaten oppfatning er innføring av fremmedparkering for overskuddsplasser som ikke benyttes av blokkas beboere og sammenblanding av næringsformål og boligformål uheldig for boligområdet. Reduksjon av antall plasser for beboerne i leilighetsbygget kan også føre til økt press på offentlige parkeringsplasser i delfelt A som har underdekning i forhold til bestemmelsene. Det er godkjent 56 boliger som medfører 14,25 gjesteparkingsplasser med 0,25 plass pr. bolig. På plankartet er det vist 12 offentlige gjesteparkingsplasser for delfelt A.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret ikke godkjenner endring av reguleringsbestemmelsene § 2.7 og endring av reguleringsformål til kombinasjon bolig og næring/parkering som en mindre reguleringsendring, men opprettholder vedtaket av 13.10.11.

Punkt 235/11: Ravnåsveien 35, gnr. 27, bnr. 239 - oppføring av bolig - klage på avslag

Bilag

3.Klage på vedtak

2.Vedtak avslag

1.Søknad om dispensasjon



Dato: 22.11.2011
Saksnr.: 201010147-5
Arkivkode O: GNBN: 27,239

Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Ravnåsveien 35, gnr. 27, bnr. 239 - oppføring av bolig - klage på avslag

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 07.05.11 som omhandler søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av ny bolig.

Vedtaket påklages av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som tilsier at den bør tas til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 07.05.11.
Klagen fra ansvarlig søker datert 30.05.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Vedtak avslag
3. Klage på vedtak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, det er kommuneplanen for 2005-2016 som gjelder. Omfattet av generelt plankrav.

Eksisterende forhold

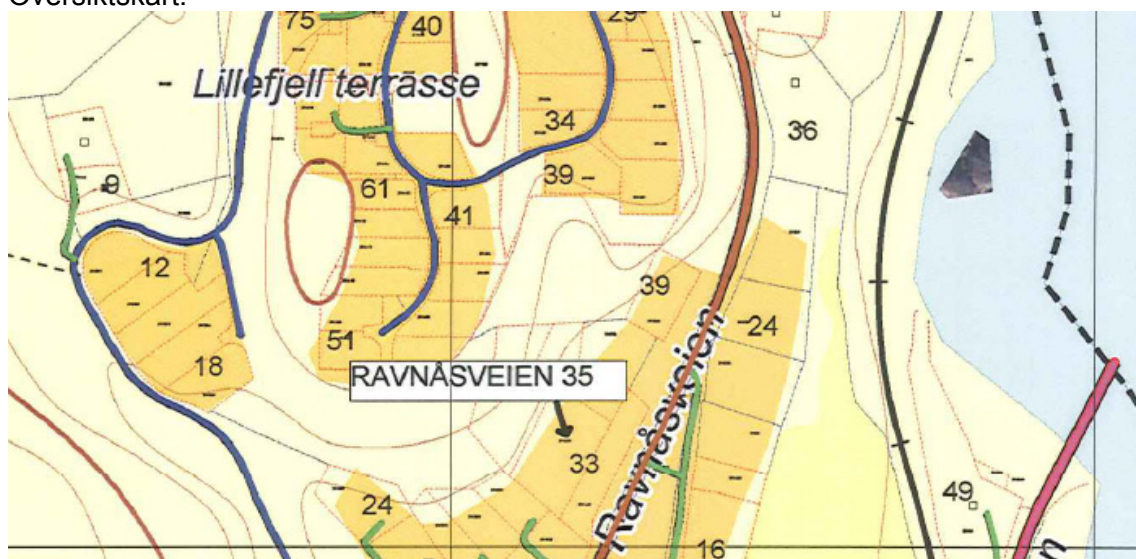
Det har tidligere vært gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet i vedtak av 28.01.08.

Saksbehandler opplyste om dette forholdet i forhåndskonferanse den 22.06.2010.

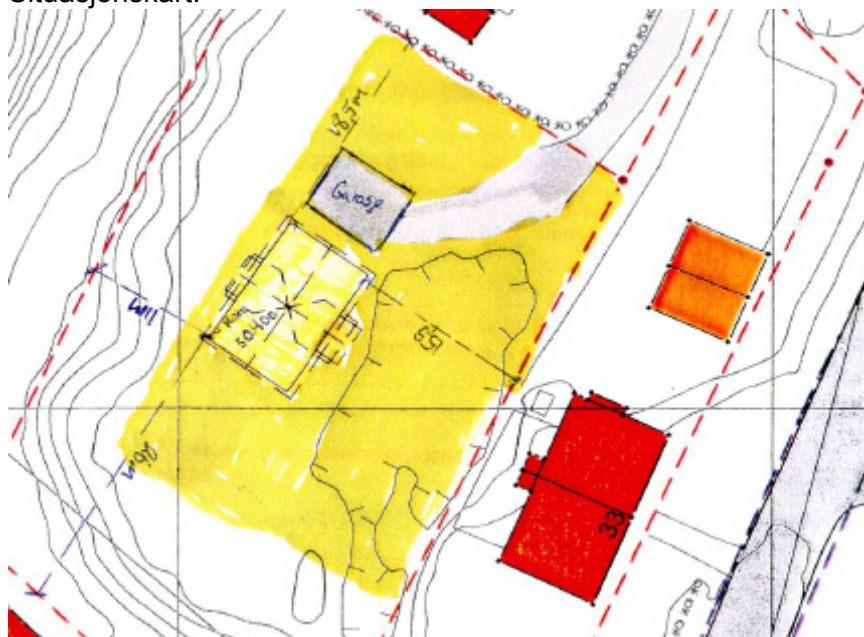
Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens arealdel for oppføring av ny bolig.

Oversiktskart:



Situasjonskart:



Fasade tegninger:



Illustrasjonsfoto som viser omsøkte eiendom:



Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått i vedtak den 07.05.11 da etaten mente det ikke forelå tungtveiende grunner for en dispensasjon fra plankravet. Plan- og bygningsetaten har tidligere i vedtak av 28.01.2008 gitt avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet. Vi kan ikke se at søknaden bringer vesentlig nye opplysninger inn i saken. Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling i et villaområde uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av ett større område enn bare aktuelle boligeiendom.

Området bør ikke utvikles videre med nye boenheter før det foreligger en reguleringsplan der byggeområder, lekeplasser, friområder og infrastruktur med mer sees i en større sammenheng.

Klage

Plan- og bygningsetatens vedtak ble påklaget i brev av 30.05.11. I klagen vises det til at tiltakshaver er godt voksne og ønsker å etablere seg i nærheten av familien. Familien ønsker å samles i samme området for å kunne være til hjelp for hverandre nå og videre i alderdommen. Tomten er tilrettelagt for fremtidige behov, hvor det er lett å opparbeide tomten til universell utforming. Det vises til at det også er gitt andre dispensasjoner i området. Deler av klagen gjentar de momentene som ble oppgitt som grunner for dispensasjon. Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har forståelse for søkers argument om å bosette seg i nærheten av familien. Samtidig kan det ikke anses som tungtveiende grunn for en dispensasjon. I en dispensasjonsvurdering kan man ikke bare vurdere det enkelte tiltak isolert, da det også er avgjørende å vurdere en eventuell dispensasjon i forhold til presedens for fremtidige saker.

Det vises i klagen til at det tidligere har vært gitt dispensasjoner i området uten krav om reguleringsplan:

- Det vises til eiendommen gnr. 27 / bnr. 211 – tiltaket omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig.
- Det vises til eiendommene gnr. 27/ bnr. 463 – gnr. 27/ bnr. 480 – gnr. 27/ bnr. 212 - gnr. 27/ bnr. 53 og gnr. 27/ 277 - omsøkte tiltak for eiendommene omfatter søknad om oppføring av erstatningsbolig – dvs. at det tidligere vært bolig på eiendommene.

Med bakgrunn i dette kan ikke etaten se at omsøkte tiltak vedrørende oppføring av ny bolig er sammenlignbart med tillatelse til oppføring av tilbygg eller erstatningsbolig som nevnt ovenfor. Slik sett skiller omsøkte tiltak seg ut fra nevnte saker.

Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av ett større område enn bare aktuelle boligeiendom. Det er flere store tomter i nærheten slik at andre kan også ønske å bygge i dette området. Det foreligger ikke utvidet avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen for omsøkte tiltak.

Det å gi dispensasjon i enkeltsaker kan på sikt gi dårligere bokvalitet for innbyggerne, dette fordi området ikke blir vurdert i en større sammenheng mht. lekeplasser, skoleutbygging, skolevei osv.

Området bør ikke utvikles videre med nye boenheter før det foreligger en reguleringsplan der byggeområder, lekeplasser, friområder og infrastruktur med mer sees i en større sammenheng.

Punkt 236/11: Eftevågveien 30 - gnr.74 bnr.1 - avslag på dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av ny enebolig-klage

Bilag

2. avslag datert 23.09.2011

1. søknad om dispensasjon

4. vedlegg til klage

3. klage på vedtak mottatt 11.11.2011



Dato: 21.11.2011
Saksnr.: 201109665-9
Arkivkode O: GNB: 74,1
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Eftevågveien 30 - gnr.74 bnr.1 - avslag på dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av ny enebolig- klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens avslag av 23.09.2011. Søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig ble avslått. Etter utsatt klagefrist ble klage mottatt 15.11.2011. Det vises til at huset skal legges på en flate og at terrenget bak huset gjør at huset ikke blir eksponert. Det må legges vekt på at søker er fra stedet og at det er viktig for vedlikehold av eiendommen at en ny generasjon får etablere seg på stedet.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret mener at det ikke fremkommer ny opplysninger i saken og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 23.09.2011. Klagen fra søker mottatt 11.11.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

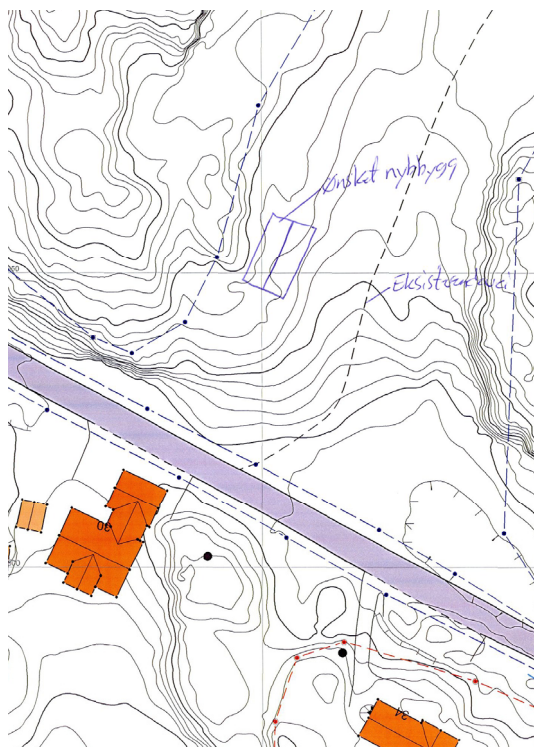
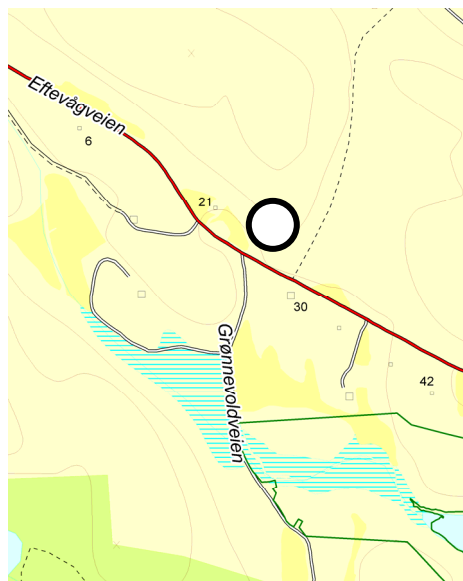
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg: 1. Søknad om dispensasjon
2. Avslag datert 23.09.2011
3. Klage på vedtak mottatt 11. november 2011
4. Vedlegg til klage

SAKSFREMSTILLING

Søknaden



Erik Eftevåg søkte 31. mai 2011 om dispensasjon fra plankravet og formålet i gjeldende kommuneplan for oppføring av et nytt bolighus på Eftevåg.

Som begrunnelse oppgis at huset er plassert ikke langt fra kommunal vei, ved en eksisterende traktorvei, slik at det blir lite inngrep i terrenget. Det er ingen problemer med sikt ved utkjørsel. Huset plasseres slik at det ikke blir et høyt hus i terrenget.

Gjeldende plangrunnlag



Området uregulert, men i kommuneplanen avsatt som "LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse – nåværende" for den delen som ligger nærmest Eftevågveien. For området videre nord-østover er området avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsområde" med "hensynssone H530 friluftsliv".

I område "spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse" er det tillat med mindre tilbygg og påbygg, men det er ikke tillat med etablering av nye boenheter. I område "landbruks-, natur- og friluftsområde" er ethvert tiltak som omsøkt i strid med formålet i planen.

Eksisterende forhold

Området er i dag ubebygget og består av skog typisk for området.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernaveiing i brev datert 08.06.2011. Det vises til at det er gjennomført miljøregistreringer i skog på eiendommen og at det er funnet to elementer med spesiell verdi her, gamle trær og rik bakkevegetasjon. På bakgrunn av miljøregistreringene i området frarådes det at det gis dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble under henvisning til gjeldende plan avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak av 23.09.2011.

Klage

Det ble i e-post datert 08.10.2011 anmodet om utsatt klagefrist p.g.a. reise.

Fristen er forlenget fram til 15.11.2011.

Klage er mottatt i brev 11. november 2011. Det vises til at det ikke er gamle trær der huset skal stå, bare mindre trær og kratt. Søker mener at huset kommer utenfor det området Fylkesmannen har merket. Huset skal bygges på en flate som strekker seg innover mot "Kringlemyra". Terrenget bak huset er høyere, slik at huset ikke vil få en eksponert plassering. Søker sier også at det må legges vesentlig vekt på at han kommer fra Eftevåg. Det er viktig for vedlikehold av eiendommen at neste generasjon får bosette seg på stedet.

Søker sier at han ble forspeillet at søknaden skulle behandles etter gammel plan fordi den var kommet inn før ny kommuneplan ble vedtatt. Søker er siden informert om at kommuneplanen er gjeldende for alle saker fra det øyeblikk planen er vedtatt.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søker viser til at det er viktig for vedlikeholdet av eiendommen at han får bygge på stedet. Plan- og bygningsetaten kan opplyse at bror til søker i 2007 fikk tillatelse til å rive gammelt hovedhus på eiendommen og oppføring av nytt. Etter plan- og bygningsetatens vurdering skulle behovet for å ivareta og vedlikeholde eiendommen være tatt vare på.

For øvrig kan ikke plan- og bygningsetaten se at det i klagen fremkommer nye momenter som tilsier en annen vurdering av søknaden.

Området for omsøkte bolig er i dag ubebygd og dekket av skog typisk for området.

Plasseringen vil etter plan- og bygningsetatens vurdering bli eksponert mot syd, mot eksisterende bebyggelse langs Eftevågveien. I tillegg er det, i følge Fylkesmannen, funnet elementer med spesiell verdi i området.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket vil komme i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold og landskapsinteresser og at tiltaket vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Ulempene ved å gi en dispensasjon er klart større enn fordelene.

Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at plan- og bygningsetatens vedtak av 23.09.2011 opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

Punkt 237/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011

Bilag

Kommunedelplan for Flekkerøya



Dato: 22.11.2011
Saksnr.: 201100003-31
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011

- 175/11 Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen – redegjørelse for plan og videre oppfølging. Plan- og bygningssjefens skriv 20.10.11. Trykt vedlegg.
- 176/11 Varsel om igangsetting av detaljregulering for gnr. 1 bnr. 4 m.fl. Flekkerøy. Skriv fra Harklau og Lindberg AS datert 14.11.2011.
- 177/11 Bygg og Teknikk AS – sildenestangen – detaljregulering av område A. Varsel omoppstart planarbeid. Skriv fra Asplan Viak datert 24.11.2011.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 238/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011

Bilag

Referatsaker



Dato: 22.11.2011
Saksnr.: 201100004-31
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
08.12.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 08.12.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær