

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 24-04-2014

Møtedato Torsdag d. 24. april 2014 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet kl. 9:00

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.03.2014.....	3
Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, 1.gangs behandling.....	5
Kvartal V - framtidig bruk og vitalisering.....	12
Forslag til fredning av Møvik tollstasjon.....	27
Årsrapport teknisk sektor 5.1 - 2013.....	31
Revemyrveien 30 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	33
Hustofta øst. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	45
Nordre Hovedgårds vei 4 m fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	61
Egshaugen 2 - detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	73
Tryms vei 9- 11. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	83
Krooddveien 9B - 7/557 - klage på tillatelse til tilbygg og bruksendring av sjøbod.....	91
Hyllelia 4 - gnr. 13/887 - søknad om dispensasjon fra formål og søknad om byggetillatelse for base.....	101
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.04.2014.....	112
Oversendelsesforslag - Kartlegging av oljetanker, forslag til oppfølging.....	115

Sak 69/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.03.2014

Vedlegg

Protokoll Byutviklingsstyret 27.03.14

Protokoll Byutviklingsstyret 27.03.14



Arkivsak-dok. 201400005-22
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 27.03.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 27.03.2014.](#)

Saksbehandler.
Utvalgssekretær

Sak 70/14: Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, 1.gangs behandling

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 30042014, Sak 39/14, Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, 1.gangs behandling

Vedtak KULTUR, 02042014, Sak 19/14, Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, 1.gangs behandling

Planforslag kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018.pdf

Kart - kommunedelplan idrett- og friluftsliv 2015 - 2018.pdf

Dato 20. mars 2014
Saksnr.: 201205289-37
Saksbehandler Astri Edvardsen Sødal

Saksgang
Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
02.04.2014
24.04.2014
30.04.2014

Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, 1.gangs behandling

Sammendrag

Kulturdepartementet (KUD) setter krav til vedtatt kommunal plan for idrett og friluftsliv, for at kommuner kan søke statlige spillemidler til delfinansiering av idretts-, friluftsliv- og nærmiljøanlegg. Det er gitte krav til innhold, og planen er styringsdokument for administrasjon og politikere i perioden. Planen skal revideres minst én gang hver valgperiode, altså hvert fjerde år. Planens 4-årige prioriterte handlingsprogram for anlegg skal rulleres årlig som en del av rådmannens handlingsprogram.

Ny Plan- og bygningslov forutsetter at det utarbeides og godkjennes planprogram for kommunedelplan idrett og friluftsliv. Dette har medført at planprosessen denne gang har tatt noe lengre tid enn tidligere.

Erfaring fra eksisterende plan for 2011-2014:

Planen har sammen med øvrige kommunale styringsdokument, vært et godt verktøy for en målrettet utvikling av anlegg og areal for idrett og friluftsliv. Måloppnåelsen er som tidligere, høy innenfor anlegg for idrett. Kommunen har i gjeldende periode blitt tilført ekstra spillemidler (programsatsningsmidler) til Idda Arena, samt midler fra «Stiftelsen for store kulturbygg i Kristiansand» til samme anlegg. I perioden har hovedskytebane ved Farvannet samt Aquarama også blitt etablert. Svært mange av tiltakene i handlingsprogram for aktivitet er også iverksatt.

Planens overordnede mål:

Plankravet fra Kulturdepartementet ligger fast. Med revidering menes fullstendig saksbehandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser med sluttbehandling i bystyret. Fylkeskommunen skal godkjenne forslag til plandokument administrativt og politisk, for å sikre at planen tilfredsstiller KUDs minstekravliste til innhold, samt sikre at dokumentet skal være godkjent i forhold til søknad om spillemidler. Denne myndigheten er delegert til fylkeskommunen fra KUD.

Krav til planinnhold:

Minstekravlisten («Veileder – Kommunal planlegging for idrett og fysisk aktivitet») ble utarbeidet av KUD i 2007. Gjennom denne type planer skal idrett og fysisk aktivitet være gjenstand for klare behovsvurderinger i forhold til samfunnsmessige og idrettspolitiske mål. Planen skal bidra til en sterkere kommunal styring av anleggsutbyggingen, klarere

prioriteringer i kommunen, samt ha fokus på anlegg sett i et større helhetsperspektiv. Den skal ta opp i seg relevante problemstillinger innenfor idrett og fysisk aktivitet, herunder friluftsliv. Dokumentet danner grunnlag for kommunens årlig søknader om spillemidler. Planen skal inneholde handlingsprogram for aktivitet og anlegg. Analyser av dagens situasjon og fremtidige behov skal ligge til grunn for behovsvurderinger. I tillegg skal arealbehov for idrettsformål, friluftformål og nærmiljøanlegg som dokumenteres gjennom arbeidet med planen, innarbeides i kommuneplanens arealdel. Ved siden av å være et styringsredskap for politikerne, skal planen benyttes i administrasjonens daglige oppfølging innen feltet idrett og fysisk aktivitet, herunder friluftsliv.

Planen omhandler ikke:

Stimulering til økt hverdagsaktivitet (faller utenfor rammen til idrettspolitikken), utvikling og tilrettelegging av gang- og sykkelveier, utvikling av lekeplasser/ kvartalslekeplasser, særskilte folkehelsesatsninger rettet mot spesielle målgrupper som står i risikozonen for å utvikle sykdom tilsvarende sekundær forebyggende tiltak eller rehabiliteringsinnsats rettet mot personer som har utviklet livsstilssykdommer tilsvarende tertiær tiltak.

Forslag til ny plan:

Foreliggende planforslag for kommunedelplan idrett og friluftsliv tar utgangspunkt i gjeldende plan for 2011-2014. Sentrale føringer, kommunale planer, kommunens og idrettens utvikling i perioden, samt innspill i prosessen, har vært grunnleggende for nytt plandokument.

Oppfølging av planen:

Planen er tematisk, dvs. uten juridisk hjemmel når det gjelder disponering av arealer. Planen må knyttes opp til kommuneplanens arealdel, øvrige kommuneplaner og reguleringsplaner for å oppnå hjemmel. Plandokumentet ligger i bero i 4 år, mens planens fireårige handlingsprogram for anlegg rulleres årlig. Dette som del av rådmannens forslag til handlingsprogram. Investeringer i ordinære anlegg og nærmiljøanlegg, realiseres gjennom rådmannens årlige rullering av budsjett og handlingsprogram.

Anbefaling:

Rådmannen anbefaler å legge forslag til kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018 ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

[Formannskapet legger forslag til Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, datert 20.03.14, ut til offentlig ettersyn.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Stein Tore Sorthe
Kulturdirektør

Vedlegg:

- Forslag til kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018, datert 20.03.14.
- Oversiktskart Kristiansand

Bakgrunn for saken

Hvorfor kommunedelplan idrett og friluftsliv:

Etter hvert som anleggsutbyggingen i 1980 årene ble utvidet til stadig nye anleggstyper og nye målgrupper, oppstod et behov for bedre styring av bruken av spillemidler ut fra generelle samfunnsmessige, anleggspolitiske og idrettspolitiske målsettinger. Oversiktsplaner med langsiktige vurderinger av areal- og anleggsbehov ble i denne situasjonen sett på som nødvendig for å oppnå gode løsninger med hensyn til lokalisering, dimensjonering og utforming av anlegg og områder. Kulturdepartementet (KUD) har derfor stilt krav om vedtatt kommunal plan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv, for dermed å legge til rette for å sikre:

- ✓ Sterkere kommunal styring av anleggsutbyggingen
- ✓ Klarere prioritering i kommunen
- ✓ Utvikling av anlegg sett i et større helhetsperspektiv

Hensikten med planen er å ha en politisk vedtatt og oppdatert langsiktig plan for utvikling av idrett- og fysisk aktivitet i kommunen. Det er kommunene som gjennom sin planlegging har et særlig ansvar for å sikre befolkningen muligheter for å drive fysisk aktivitet. Planen er et styringsredskap på området.

Kulturdepartementet har følgende minstekrav til planens innhold:

- ✓ Målsetting for kommunens satsing på idrett og fysisk aktivitet, herunder friluftsliv
- ✓ Målsetting for anleggsutbygging og sikring av arealer for idrett og friluftsliv
- ✓ Resultatvurdering av forrige plan, med statusoversikt
- ✓ Analyse av langsiktige og kortsiktige behov både for anlegg og aktivitet
- ✓ Det skal gjøres rede for sammenhengen med andre planer i kommunen
- ✓ Prioritert handlingsprogram for utbygging av idretts- og friluftsanlegg
- ✓ Økonomiplan knyttet til drift og vedlikehold av eksisterende og planlagte anlegg
- ✓ Uprioritert liste over langsiktige behov for anlegg
- ✓ Lokaliseringen av eksisterende og planlagte anlegg, områder for friluftsliv og arealbehov for planlagte anlegg og friluftsområder bør fremgå av relevante kart.

Prosessen med utarbeidelse av ny kommunedelplan idrett og friluftsliv skal avklare

- ✓ Virksomhetsområdet for planen
- ✓ Gi oversikt over eksisterende tilbud og registrere behov
- ✓ Evaluere/vurdere å prioritere utarbeidelse av handlingsprogrammet for ordinære anlegg og nærmiljøanlegg.

Planen er nødvendig grunnlagsdokumentasjon for årlig å kunne søke spillemidler til idretts-, nærmiljø- og friluftsanlegg.

Vest-Agder Fylkeskommune vedtok «Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014 - 2020, den 17.12.13. Planen er retningsgivende for kommunens planarbeid på området. Føringer er innarbeidet så godt som mulig i dette plandokumentet.

Planprosess så langt:

I forbindelse med planarbeidet har følgende vært til behandling i kulturstyret, byutviklingsstyret og formannskapet:

Revisjon av kommunedelplan idrett og friluftsliv for Kristiansand 2015-2018, oppstart, rammer og organisering, vedtatt 13.06.12,

Forslag til planprogram – Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018 vedtatt 19.12.12

Fastsetting planprogram – kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015-2018 vedtatt 08.05.13.

Under politisk behandling i formannskapet den 19.12.12 ble følgende vedtatt:

Det forutsettes at bystyrets vedtak 08.12.10 følges opp: Ved neste rullering av Kommunedelplan for idrett og friluftsliv vurderes tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt».

Ifølge fastsatt planprogram som ble vedtatt 08.05.13 omhandler ikke planforslaget:
Stimulering til økt hverdagsaktivitet (faller utenfor rammen til idrettspolitikken), utvikling og tilrettelegging av gang- og sykkelveier, utvikling av lekeplasser/ kvartalslekeplasser, særskilte folkehelsesatsninger retter mot spesielle målgrupper som står i risikozonen for å utvikle sykdom tilsvarende sekundær forebyggende tiltak eller rehabiliteringsinnsats rettet mot personer som har utviklet livsstilssykdommer tilsvarende tertiær tiltak.

Planer som også omhandler tilrettelegging for fysisk aktivitet, og som belyser dette i et annet perspektiv er:

- Kommuneplan for Kristiansand 2011 – 2022. Emnet fysisk aktivitet ligger inn under satsningsområde: *Byen det er godt å leve i*. Planen omhandler tilrettelegging for fysisk aktivitet i arealdelen under arealbeskrivelse og rettsvirkning og bestemmelser.
- «Sykkelhandlingsplan for Kristiansandsregionen 2011 - 2020» – vedtatt av ATP-utvalget 19.5.2011 (s.4) *Helsegevinstene er svært høye.*
- *Trafikksikkerhetsplanen 2011- 2014*. Målsettingen her er blant å legge godt til rette for sykling/gåing i kommunen.
- «Sykkelexpressvei» - planlegging iverksatt (Statens vegvesen)
- «Framtidens byer». Kristiansand er en av 13 byer som deltar sammen med staten i dette prosjektet, som varer fra 2008-2014. Bedre tilrettelegging for sykkel, er et av satsningsområdene i dette samarbeidet.
- «Gåstrategi for eldre» (prosjektbeskrivelse) undersøkelse som er gjennomført i kommunen, som danner kunnskapsgrunnlag for utvikling av gåstrategi i Kristiansand.
- «Helsefremmingsplanen» – vedtatt 2013. Planen skal bidra til å styrke kommunens ansvar for folkehelse, forebygging og rehabilitering og helsefremming i alle kommunens tjenester. Primærforebyggende tiltak er blant annet Frisklivssentral, Aktiv fritid, Aktiv hver dag, sykkeltrafikk og fotgjengere, idretts- og friluftstilbud og arenaer for fysisk aktivitet i nærmiljøene (som planlegges i kommunedelplan idrett og friluftsliv), skolegårder som selvaktiverende utemiljø, opprusting av barnehagenes uteområder mm.
- Barnehagene i kommunen følger nasjonal «Rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver» - som blant annet innehar fagområde: Kropp, bevegelse, helse.
- Skolene i kommunen følger nasjonal Læreplan for grunnskolen – som innehar fagområdet gymnastikk + fysisk aktivitet. Mellomtrinnet har fått utvidet timetall i fysisk aktivitet. Kristiansand er for øvrig en foregangskommune når det gjelder etablering av selvaktiverende skolegårder. Dette har vært en satsning over flere år. Nå arbeides det med opprusting av barnehagenes uteområder til mer stimulerende aktivitets- og lekemiljø for grunnleggende bevegelse.

Organisering av planarbeidet:

Arbeidet med plandokumentet er gjennomført av en kommunal tverrfaglig prosjektgruppe med representanter fra teknisk sektor og kultursektoren. Midt-Agder Friluftsråd og Kristiansand Idrettsråd har bistått underveis i planarbeidet. Styringsgruppe er teknisk direktør og kulturdirektør.

Politisk orientering:

Kulturstyret (30.10.13), byutviklingsstyret (14.11.13) og formannskapet (20.11.13) har blitt orientert om arbeidet underveis i planprosessen. I tillegg er det avviklet idrettspolitisk debatt i Kristiansand bystyre den 22.januar 2013, med idrettspresident Børre Rognlien som innleder.

Medvirkning/referansegrupper:

Tverrfaglig samarbeid og innhenting av informasjon er søkt underveis i andre kommunale etater og fra det frivillige organisasjonslivet. Det har vært særlige drøftinger med arbeidsutvalget for folkehelse og Folkehelseforum, samt med ad hoc gruppe for likestilling, inkludering og mangfold i kommunen. Det har vært gjennomført dialogmøter med ressurspersoner og ulike relevante parter så som Barn og unges representant, idrettslag, styret i Kristiansand idrettsråd, løypelag, Vest-Agder idrettskrets, Vest-Agder Bedriftsidrettskrets, Vest-Agder fylkeskommune og Rådet for funksjonshemmede. I forhold til eldre har det vært avviklet dialogmøte med representanter for ulike organisasjoner og

kommunale instanser. Vest-Agder Barne- og ungdomsråd (VABUR) gjenstår, samt FNF(Forum for Natur og Friluftsliv), samt et utvidet møte med Rådet for funksjonshemmede gjenstår og blir gjennomført i vår.

Medvirkningsprosess barn og unge v/Kristiansand ungdomsutvalg

Ungdom er et av satsningsområdene til KUD og Norges idrettsforbund. Kristiansand Ungdomsutvalg representerer både ungdomsskoler og videregående skoler og det ble gjennomført en medvirkningsprosess med rådets medlemmer våren 2013. Ungdommene jobbet med temaene idrett, anlegg og informasjon. Innspill er komprimert og foreligger i vedlegg A i planforslaget. Innspill til både drift, tilpassede anlegg og areal tas med i videre arbeid i kommunen.

Vurdering av tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt:

I tråd med vedtak i formannskapet av 19.12.12. har det blitt vurdert tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt. Det er gjennomført dialogmøte (01.11.13) med et utvalg av representanter for eldre/relevante organisasjoner/kommunale instanser. Eksisterende tiltak ble vurdert til å være tilfredsstillende og at det var god bredde og omfang av tilbud. Prosjektgruppen har derfor ikke anbefalt iverksetting av nye aktivitetstiltak i perioden 2015-18. En videreutvikling og opprusting av turveier og turstier i eget nærmiljø vil imidlertid kunne bidra til økt aktivitet for alle aldersgrupper. Frisklivssentralen vil kunne bistå i forhold til endring av levevaner for de som har behov for det. Forslag til eventuelle nye tiltak ligger inne i kapittel 9 i plandokumentet. Informasjon om eksisterende tiltak for eldre og prosjektgruppens vurdering, er foretatt i kapittel 7.1.2.

Informasjon om aktivitetstiltak i forhold til barn, unge og eldre og fysisk aktivitet:

Oppfatningen fra både ungdom og eldre som deltok i møter var at de gjennomgående var fornøyde med tilbud av aktiviteter og utvikling og tilrettelegging av anlegg. Imidlertid er det et gjennomgående behov for styrking av informasjon om tiltak/anlegg. Det er liten kunnskap utenom eget nærområde. Kommunen har iverksatt arbeid med å forbedre kommunikasjon ut på nett om tilgjengelige aktivitetstiltak. I forhold til eldre må også kommunikasjon via papir sikres og videreutvikles.

Status idretten i Kristiansand:

I 2013 ble det vedtatt formell samarbeidsavtale mellom Kristiansand kommune ved idrettsetaten og Kristiansand Idrettsråd. Dette for å styrke og regulere samarbeidet mellom kommunen og idretten. Idretten i Kristiansand har pr. 31.12.13, ca. 10-12 000 aktive i bedriftsidretten og i tillegg et medlemstall på vel 29 000 i organisert idrett i Kristiansand. Idretten lokalt er organisert i 112 klubber. Medlemsantallet i idretten har i Kristiansand hatt en økning med 7,4 % fra 2012 til 2013.

Status anleggsutvikling:

Det er gjennomført en stor satsning på å tilrettelegge for fysisk aktivitet gjennom etablering av blant annet Idda Arena, Aquarama inkludert Frisklivssentral og hovedskytebane del 1 på Farvannet i siste planperiode. Dette er store, kostbare idrettsanlegg som har rom både for organisert idrett og uorganisert fysisk aktivitet (ikke uorganisert på skytebanen). I perioden 2011-14 har også blitt etablert svært mange nærmiljøanlegg.

Hva er viktig fremover:

Plandokumentet har fokus på en videre systematisk utbygging av flerbrukshaller og fotballbaner, da primært sammen med nye skoleutbygginger. Dette har kommunen erfart at er positivt både for skolene og idretten (også understreket av Børre Rognlien som viktig under bystyredeebatten den (22.01.14.). Dagens store utfordring er hallmangelen i Randesund og Tveit og er det som haster å få løst aller først. Kommunen fikk ekstra statlige midler til etablering av flere kunstgressbaner i begynnelsen av 2000-tallet. Disse banedekkene begynner nå å bli modne for utskiftning. I slutten av perioden 2015-18 anbefales det sterkt å starte en systematisk utskiftning. Det trengs også rehabiliteringsmidler til eldre flerbrukshaller.

Nærmiljøanlegg prioriteres der de er knyttet til skolene som videreutvikling av nærmiljøparkene. Utover dette samarbeides det med velforeningene om etablering av nærmiljøanlegg utfra velforeningenes ønsker.

Friluftslivstiltak i nærmiljøet prioriteres. Tiltak som kan nås av mange til fots eller med sykkel prioriteres. Turløyper og stier fra bebyggelsen og ut i marka har høy prioritet.

I et langsiktig perspektiv (10 år frem) er større anleggsbehov som ishall nummer to, friidrettshall, basishall turn og svømmeanlegg i bydelene relevant. Det er en pågående prosess i forhold til etablering av regional friidrettshall i Grimstad. Vurdering av plassering og sikring av areal til store idrettsanlegg som disse, anbefales å iverksette i perioden 2015-18. Større spesialanlegg må vurderes i et interkommunalt perspektiv.

Helsedirektoratet kom med nye anbefalinger for fysisk aktivitet i mars 2014. Alle aldersgrupper anbefales økning av mengde og intensitet i sine trenings- og mosjonsvaner. Redusert hverdagsaktivitet innebærer ytterligere et forsterket fokus på tilrettelegging for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet fremover. I folkehelsesammenheng er svømmeanlegg og turstier/turløyper i nærmiljøet gode arenaer for økt aktivitet for svært mange aldersgrupper. Forslag til aktivitetstiltak i perioden foreligger i kapittel 9. Forslag til anlegg og rehabiliteringsbehov foreligger i kapittel 7.3 i plandokumentet.

Kart:

Kart følger som eget vedlegg til plandokumentet og viser eksisterende areal og anlegg for idrett, nærmiljøanlegg og friluftsliv, samt fremtidig areal for anlegg som er innarbeidet i kommuneplanen. Kartet bygger på gjeldende kart til gjeldende kommunedelplan idrett og friluftsliv 2011-2014.

Realisering av tiltak/anlegg:

Planen overordnede funksjon er å gi bilde av dagens situasjon på området fysisk aktivitet og anleggsdekning, samtidig som den skal redegjøre for fremtidige behov sett i lys av målsettinger og behov. Planen er tematisk, dvs. uten juridisk hjemmel når det gjelder disponering av arealer. Planen må knyttes opp til kommuneplanens arealdel, øvrige kommuneplaner og reguleringsplaner for å oppnå hjemmel. Plandokumentet ligger i bero i 4 år, mens planens fireårige handlingsprogram for anlegg rulleres årlig. Dette som del av rådmannens forslag til handlingsprogram. Investeringer i ordinære anlegg og nærmiljøanlegg, samt nye aktivitetstiltak, realiseres gjennom rådmannens årlige handlingsprogram.

Videre fremdrift

Plandokumentet skal ut til offentlig ettersyn etter 1.gangs behandling. I etterkant vil merknader/innspill bli innarbeidet/bli belyst og endelig forslag til plandokument fremmes til politisk behandling høsten 2014.

I foreliggende planforslag er all nødvendig underlagsdokumentasjon innarbeidet som vedlegg. I endelig utforming av planen til høsten, vil det bli vurdert om noen av disse vil bli tatt ut.

Sak 71/14: Kvartal V - framtidig bruk og vitalisering

Vedlegg

Vedtak KOMMUN, 29042014, Sak 15/14, Kvartal V - framtidig bruk og vitalisering

Vedtak KULTUR, 02042014, Sak 17/14, Kvartal V - framtidig bruk og vitalisering

Poseby Vel planen.pdf

18032014 Presentasjon Foreningen Posebyen 2014.ppt



Dato 20. mars 2014
Saksnr.: 201000310-3
Saksbehandler Line Baasland

Saksgang

Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Kommunalutvalget

Møtedato

02.04.2014
24.04.2014
29.04.2014

Kvartal V - framtidig bruk og vitalisering

Sammendrag

I forbindelse med politisk behandling av Kulturstrategi 2013/2023 for Kristiansand kommune i 2013, ble det fattet slikt vedtak: «Bystyret ber om at byutviklingsstyret og kulturstyret får seg forelagt en sak på framtidig bruk og vitalisering av Kvartal 5». På bakgrunn av vedtaket i Bystyret har Kristiansand Eiendom og Kultursektoren i samarbeid vurdert ulike alternativer for framtidig bruk av kommunens eiendommer i Kvartal 5.

Det er tidligere besluttet at Bentsens hus, Ekserserhuset, Underoffiserskolen og Holbergsgate 66 ikke skal selges, men opprettholdes til kulturformål. Kristian IVs gate 73, 81, 83 og 85, samt Kronprinsens gate 57 er tidligere besluttet solgt, men først etter regulering av kvartalet.

I denne saken har vi vurdert alternative anvendelser av de eiendommene som tidligere er besluttet solgt, og ulike måter for eierskap og leieforhold:

Boligformål:

- Salg av eiendommene i henhold til foreliggende politiske vedtak (Bystyret sak 71/01)

Kulturformål:

- Salg til boligtakst og senere eventuell regulering til kulturformål
- Regulering og salg til kulturformål
- Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet, oppgraderer eiendommene og leier dem ut til markedsleie
- Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet, og leier eiendommene ut til en leie basert på avkastningskrav etter boligtakst, leietaker for ansvar for oppgradering
- Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet og leier dem ut til kulturformål, leietaker for ansvar for oppgradering

Kommunen bør stille seg positive til en privat aktør som ønsker å overta bygningsmasse og videreutvikle dette til kunst og kultur relatert næringsvirksomhet. Økt kulturvirksomhet i kvartalet kan føre til økt aktivitet på dag og kveldstid. Kvartalet kan bli et møtested for både de som bor i nærheten og de som besøker byen. Forutsetningen må da være at en finner en modell for salg/utleie som ikke belaster kommunens økonomi.

Kristiansand eiendom og Kultursektoren anbefaler at Kristian IVs gate 71, 83 og 85 og Kronprinsens gate 57 selges til foreliggende boligtakst. Forslaget medfører at de aktuelle eiendommene kan anvendes til kulturformål, men kjøper selv får ansvar for eventuell omregulering til kulturformål.. Kommunen vil da ikke ha ansvar for drift og vedlikehold av byggene, og heller ikke ha behov for forkjøpsrett om reguleringsformål eller bruken skulle endres til annet enn kulturformål.

Det må også være en forutsetning at den private aktøren har det fulle ansvar for å drive frem prosjektet og for fremtidig drift av dette. Kommunen har verken kapasitet eller kompetanse til å delta i en slik virksomhet.

Rådmannen er forelagt saken, og gir sin tilslutning til denne.

Forslag til vedtak

«Foreningen Posebyen Kristiansand kan kjøpe Kristian IVs gate 81, 83 og 85 samt Kronprinsens gate 57 til foreliggende takst basert på boligformål. Kjøper må selv sørge for eventuell omregulering av eiendommene til kulturformål. Dersom kjøpet ikke er gjennomført innen 2 år etter dette vedtak bortfaller denne kjøpsretten.»

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hans-Christian Gram
Eiendomssjef

Vedlegg:

1. Posebyplanen
2. Presentasjon Foreningen Posebyen

Kvartal V – framtidig bruk og vitalisering

1 Bakgrunn for saken

I forbindelse med politisk behandling av Kulturstrategi 2013/2023 for Kristiansand kommune i 2013 ble det fattet slikt vedtak: «Bystyret ber om at byutviklingsstyret og kulturstyret får seg forelagt en sak på framtidig bruk og vitalisering av Kvartal 5».

På bakgrunn av vedtaket i Bystyret har Kristiansand Eiendom og Kultursektoren i samarbeid vurdert ulike alternativer for framtidig bruk av kommunens eiendommer i Kvartal 5.

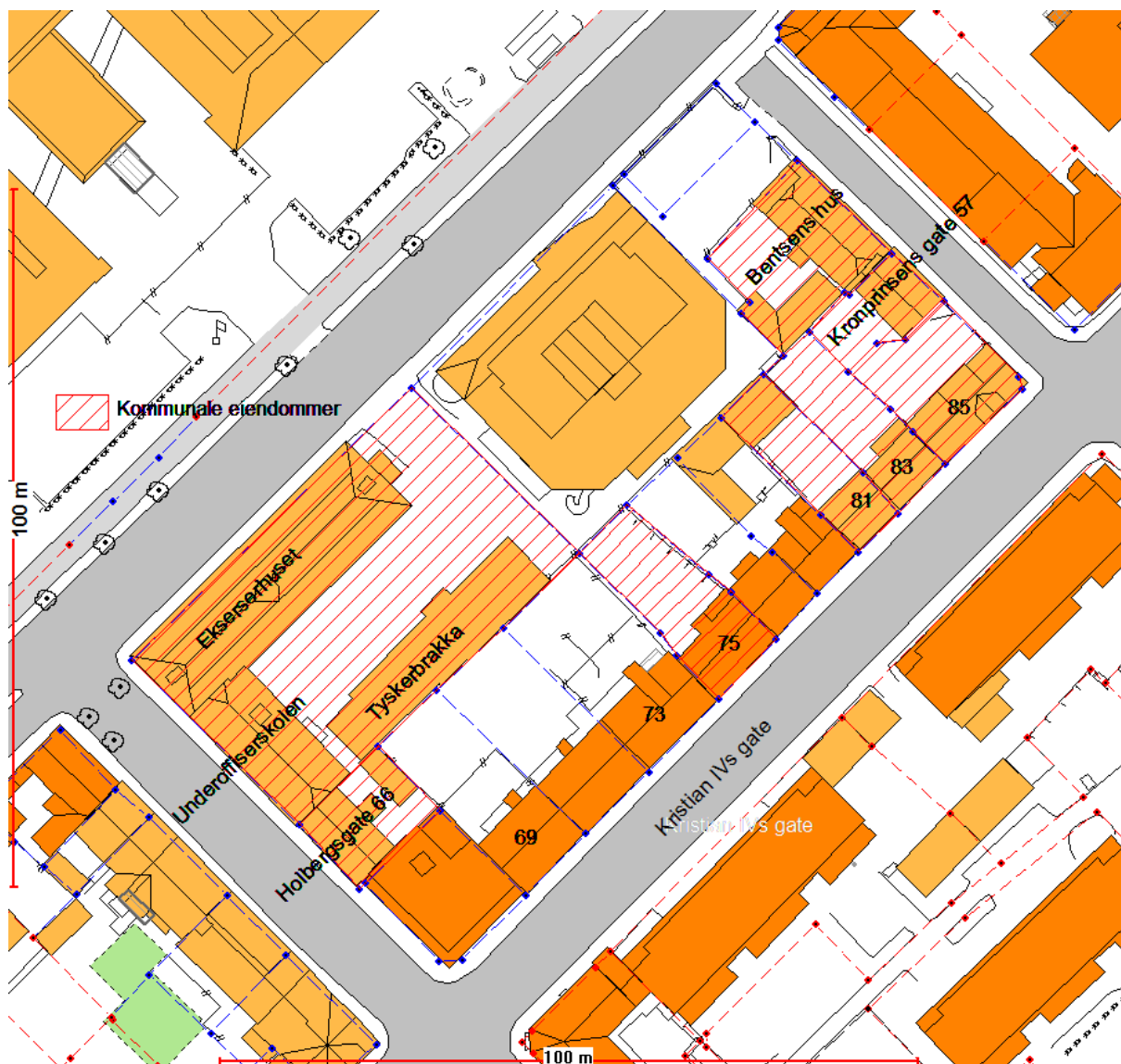
Saken avgrenser seg til kun å omtale framtidig bruk av de kommunale eiendommene i kvartalet.

2 Historikk Kvartal V

I 1999 ble det besluttet at kommunens eiendommer i Kvartal V skulle selges. Etter hvert ble det besluttet at Ekserserhuset, Underoffiserskolen og Holbergsgate 66 ikke skulle selges, og at Kvartalet skulle omreguleres før de resterende kommunale eiendommene legges ut for salg. Formålet med utarbeidelse av reguleringsplanen var å gi eiendommene en økt utnyttelse, og derved økt verdi, før de selges. Kristiansand Eiendom har gjennom flere år arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan for kvartalet. I forbindelse med melding om oppstart av planarbeid i 2011 uttalte Fylkeskonservatoren at hele husrekka mot Kristian IVs gate er verneverdig og bør bevares.

3 Dagens situasjon

Kommunen eier ulike eiendommer og bygg i kvartalet, på kartet markert med rød skravur:

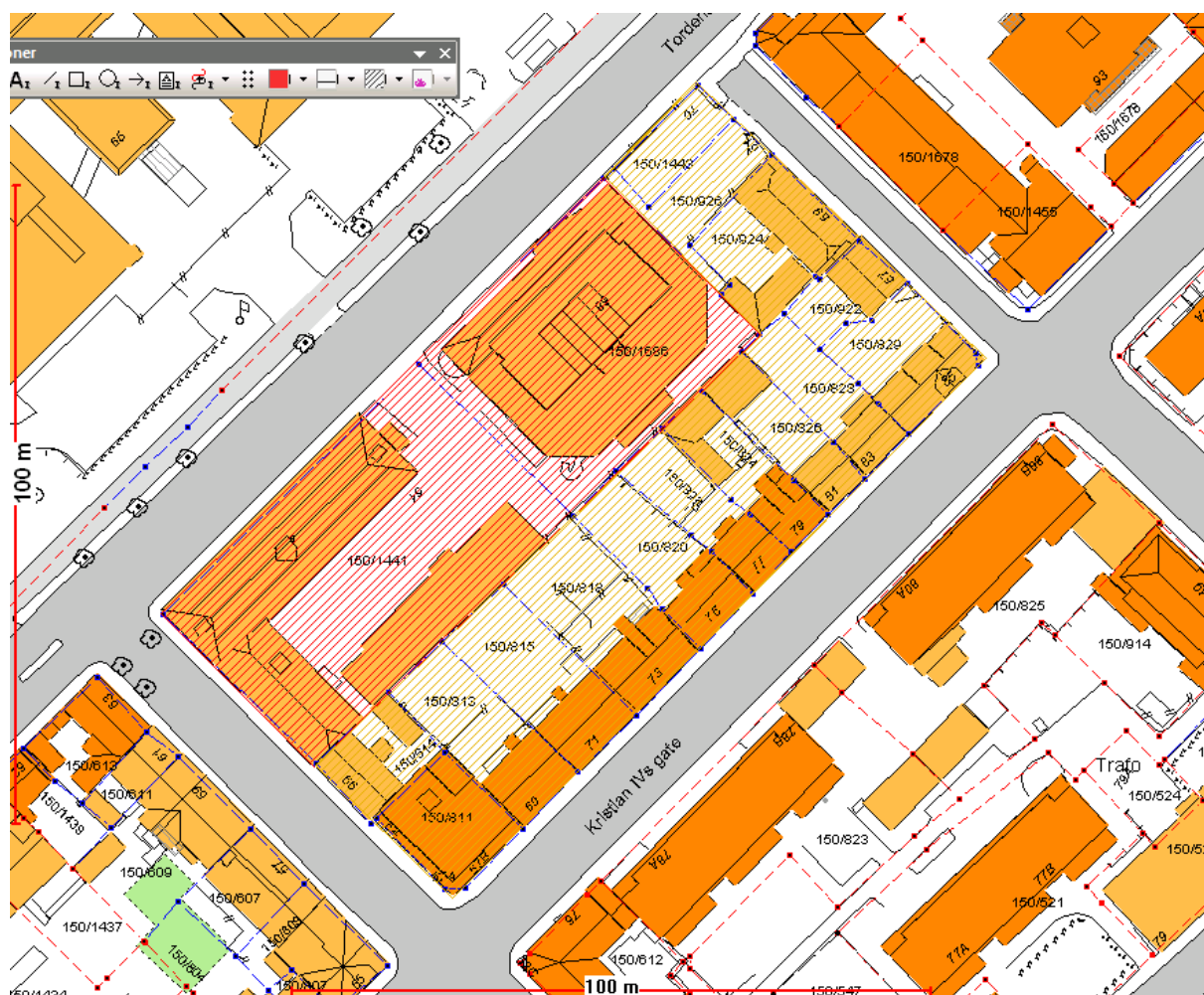


3.1 Status i kommunedelplan for Kvadraturen

Kvartalet er i kommunedelplan for Kvadraturen avsatt til formålene Bolig og Tjenesteyting. Kvartalet ligger utenfor området som i Kommunedelplan for Kvadraturen er definert som Posebyen.

Formålene i kvadraturplanen er på kartet nedenfor illustrert med:

- Rød skravur: tjenesteyting
- Gul skravur: bolig



3.2 Dagens situasjon og aktivitet i Kvartalet

Eiersituasjonen og bruk av eiendommene/byggene i kvartalet:



3.2.1 Private eiendommer

Kristian IV's gate 67 er en kombinert bolig- og forretningseiendom.

I Kristian IV's gate 69 og 73 er det etablert 1. bo leiligheter, totalt 9 enheter. Eiendommene er seksjonert, og de som bor her eier sin egen seksjonsenhet.

Kristian IV's gate 71, 77 og 79 benyttes som bolig.

Tordenskjold gate 68, Niels Henrik Aabels hus, som eies av menigheten Samfundet, benyttes til møtevirksomhet og undervisningsformål for 10. trinn ved Samfundet skole. Andre lokaler leies ut til møtevirksomhet.

Tordenskjolds gate 70 og Kronprinsens gate 61, de ubebygde eiendommene nord-øst for Niels Henrik Aabels hus, eies av menigheten Samfundet og benyttes i dag til parkeringsformål.

3.2.2 Kommunale eiendommer/bygg

- Kristian IV's gate 75 leies ut til Flyktningetjenesten til boligformål
- Kristian IV's gate 81 og 83 leies ut til Minibyggerne
- Kristian IV's gate 85 leies ut til partiet Demokratene
- Kronprinsens gate 57 leies ut til en hobbyklubb
- Kronprinsens gate 61, Bentsens hus benyttes til kulturformål
- Holbergs gate 66 benyttes til kunst- og kulturformål
- Tordenskjold gate 64, Ekserserhuset og Underoffiserskolen, benyttes til kunst- og kulturformål

Bentsens hus

Bentsens hus ble gitt til Kristiansand kommune som en testamentarisk gave av musikk-løytnant Bentsens arvinger for over 20 år siden. Huset som er fra 1855, er et spennende og unikt eksempel på et gammelt bolighus i kvadraturen, med gårdsrom, vognskjul og uthus. Huset er nå arena for et brukerstyrt lokalhistorisk senter.

Organisasjonene som er med i brukergruppa for Bentsens hus er: Agder Historielag, DIS-Vest-Agder, Posebyen Vel, Fortidsminneforeningen, Thaulows Hus og Christianssands Byselskab. Bygningen er bevaringsverdig.

Ekserserhuset og Underoffiserskolen

I Ekserserhuset, eller X-huset som kunstnere selv har døpt arbeidssammenslutningen, er det 7 kunstnerverksteder/atelierer og et prosjektrum til kunstformål. Av disse er 5 kunstnerverksteder/atelierer i Underoffiserskolen og 2 i Ekserserhuset.

Ekserserhusets tidligere gymsal leies ut som prosjektrum til kunstneriske formål, herunder visuell kunst, performance, cross-over, film og lignende. Prosjektrummet har den siste tiden blitt oppgradert av kunstnere med verksted i kvartalet med mobile utstillingsvegger, slik at det nå er godt tilrettelagt for å ha større utstillingsprosjekter. Ved utleie legges det vekt på høy kunstnerisk profesjonalitet og kvalitet. Prosjektrummet leies ut for kortere perioder. Det er ingen søknadsfrist, lokalet leies ut fortløpende. Det er høy aktivitet i prosjektrummet.

Kunstnerverkstedene/atelierene leies ut til profesjonelle kunstnere som oppfyller kriterier fastsatt i «retningslinjene for Kristiansand kommunes utleie av kunstnerverksteder/atelierer».

Ekserserhuset er fredet og Underoffiserskolen er bevaringsverdig.

Holbergsgate 66

Holbergs gate 66 har 2 kunstnerverksteder/atelierer i første etasje. Andre etasje rommer Kristiansand kommunes gjestekunstnerleilighet. Fra 2007 til 2012 har 22 enkeltkunstnere og 12 kunstgrupper/prosjektgrupper hatt et opphold i gjestekunstnerleiligheten i Kristiansand. Disse representerer 14 ulike nasjonaliteter. Majoriteten av gjestekunstnerne har holdt en utstilling i forbindelse med sitt opphold, flere har også holdt en presentasjon om sitt virke. Gjestekunstnerne har holdt utstillinger på blant annet; Christiansand Kunstforening, Fotohuset, Agder Kunstnersenter, Smia grafiske verksted, Sørlandets Kunstmuseum, Ekserserhuset og Grønn Hverdag.

Agder Kunstnersenter administrerer utleie av de kommunale kunstnerverkstedene/atelierene samt utleie av prosjektrummet i X-huset og gjestekunstordningen i Holbergsgate 66 på oppdrag for Kulturdirektøren i Kristiansand.

Posebymarkedet

Posebymarkedet er et årlig marked i området Kronprinsens gate, og bakgården fra hjørnet Kronprinsens gate – Kristian IV's gate. Foregår lørdager fra juni til august. Markedet har vært avholdt 15 somrer.

Øvrige kommunale eiendommer i kvartal 5

I det pågående reguleringsarbeidet har en så langt lagt til grunn at de kommunale eiendommene som ikke benyttes til kulturformål skal reguleres til boligformål

Kristian IV's gate 75:

Eiendommen er leid ut som bolig, bygningens areal er ca 158 m² BTA. Leien utgjør kr. 42.000,- pr. år.

Boligen holder en meget enkel standard og trenger betydelig renovering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Antatt verdi: kr. 1.950.000,-

Kristian IV's gate 81:

Eiendommen brukes i dag til verksted, bygningens areal er ca 130 m² BTA. Bygget disponeres i dag av Minibyggerne.

Bygningen holder en meget enkel standard og trenger betydelig renovering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Det er lav takhøyde i bygget.

Antatt verdi: kr. 1.750.000,-

Kristian IV's gate 83:

Eiendommen brukes i dag til verksted, bygningens areal er ca 120 m² BTA. Bygget disponeres i dag av Minibyggerne.

Bygningen holder en meget enkel standard og trenger betydelig renovering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Antatt verdi: kr. 1.600.000,-

Kristian IV's gate 85:

Eiendommen brukes i dag til partikontor for Demokratene, bygningens areal er ca 250 m² BTA.

Bygningen holder en meget enkel standard og trenger betydelig renovering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Fasade og vinduer er renoveret og holder en god standard.

Antatt verdi: kr. 2.300.000,-

Kronprinsensgate 57:

Eiendommen brukes i dag til hobbyverksted, bygningens areal er ca 110 m² BTA.

Bygningen holder en meget enkel standard og trenger betydelig renovering og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard. Det er ikke innlagt vann og kloakk.
Antatt verdi: kr. 1.300.000,-.

4 Framtidig bruk, aktivitet og vitalisering i Kvartal V

4.1 Privat eide eiendommer i kvartalet

Administrasjonen vil i denne saken ikke legge føringer for andre enn de kommunale eiendommene i Kvartalet. Dersom det kommer inn aktører som ønsker kulturformål på privateide eiendommer, må initiativtaker selv sørge for de nødvendige avtaler med eierne om dette.

I påfølgende reguleringsplan vil formål for øvrige eiendommer i kvartalet bli lagt.

4.2 Innspill til bruk av eiendommer i kvartalet

I forbindelse med saken har vi fått tilbakemeldinger på framtidig anvendelse av Kvartal V fra Posebyen velforening, Menigheten Samfundet og Bente Pauline Buverud som har etablert foreningen Posebyen Kristiansand.

4.2.1 Posebyen velforening

Posebyen velforening har uttalt i saken at de støtter opp om Posebyplanen fra 2011, som bygger opp under kulturformål i Kvartal 5. Se vedlegg 1. De ønsker flere offentlige grønne møteplasser i Posebyen, og Kvartal 5 kan bli et slikt sted. Dersom det satses på kultur er det ønskelig at det etableres en passasje fra syd-østre hjørnet av kvartalet til bakgården til Ekserserhuset og Underoffiserskolen.

4.2.2 Menigheten Samfundet

Menigheten Samfundet ønsker å opprettholde eiendommen til undervisningsformål. De ønsker dessuten å ha en mulighet til å utvide denne virksomheten på hjørnetomta Tordenskjolds gate – Kronprinsens gate. Alternativt ønsker de en utnyttelse til bolig dersom de i framtida ikke skulle ha behov for utvidelse av undervisningsvirksomheten.

4.2.3 Foreningen Posebyen Kristiansand

Bente Pauline Buverud har etablert Foreningen Posebyen Kristiansand. Foreningen har et styre med styremedlemmer med ulike bakgrunn. Foreningen Posebyen har under seg 2 arbeidsgrupper, Kvartal 5 prosjektgruppa og stiftelsen Posebyen.

Foreninga arbeider med hele Posebyen, med Kvartal 5 og de urbane traseer til Kvartal 5 som Pilotprosjekt. Kvartalet 5 kan linkes og videreutvikles til urbane stier; kulturstripa, elvepromenaden, UiA, Bystranda, og kvartalet har museumspotensiale. Kvartal 5 kan være en kulturell og vital spydspiss for vitalisering og bevaring. Kvartal 5 prosjektet kan løfte hele det nordvestre hjørnet av kvadraturen og gjøre kvadraturen mer attraktiv.

Strategi for å få dette til er å samle tradisjonshåndverkere, kunstnere, grønn cafe og restaurant mm, og etablere helårs arbeidsplasser. Forslag til virksomheter i kvartalet er blant annet: Cafe/bakeri/restaurant, tradisjonelt håndverk, glassblåsing med utsalg, ulike håndverkverksteder med utsalg, ølproduksjon, boktrykkeri, minibyggerutstilling, museum, butikk, intimszene, bakgårdscafe, ulike typer marked, barnekulturhus mm.

Foreningen ønsker at flest mulig bygg blir overført til foreningen mot at de pusser opp, vedlikeholder og lar byggene komme offentligheten til gode. I første omgang ønsker de hånd om Kristian IVs gate 83 og 85, og Kronprinsens gate 57 for å komme i gang med prosjektet. Se vedlegg 2: Presentasjon Foreningen Posebyen 2014.

4.3 Administrasjonens merknader

4.3.1 Foreliggende politiske vedtak

Kristiansand Eiendom oppfatter at foreliggende politiske vedtak og bestilling er at det skal utarbeides en reguleringsplan der kulturvirksomheten i Ekserserhuset, Underoffiserskolen og Bentsens hus opprettholdes, og at de øvrige kommunale eiendommene reguleres til boligformål med tanke på salg. Holbergsgate 66 ble i 2002 trukket ut av de eiendommene som skulle selges. Kultursektoren og KE er imidlertid enige om at dersom man finner alternativt sted som kan erstatte den funksjonen Holbergsgate 66 har i dag, så kan det være aktuelt å realisere også denne eiendommen til boligformål.

Dersom dette alternativet gjennomføres, vil eiendommene legges ut for salg i den tilstand de er i dag. Bygningene har generelt en dårlig tilstandsgrad, men beliggenhet og tomtestørrelse bør gjøre det attraktivt å utvikle og oppgradere bygningene, selv om det blir krav om å bevare fasadene. Eventuelle ombygginger eller oppgraderinger må bekostes og gjennomføres av kjøper. Kommunen får dermed ingen bygningsmessige kostnader i forbindelse med salgene. Vurdert ut fra den nylig avholdte taksten for eiendommene vil kommunen ved å velge dette alternativet kunne forvente en salgsinntekt på 8 900 000kr.

En økt bruk av eiendommene til boligformål kan innebære en vitalisering av kvartalet i forhold til dagens bruk.

4.3.2 Eventuelt kulturformål

Kommunen bør stille seg positive til en privat aktør som ønsker å overta bygningsmasse og videreutvikle dette til kunst og kultur relatert næringsvirksomhet. Økt kulturvirksomhet i kvartalet kan føre til økt aktivitet på dag og kveldstid. Kvartalet kan bli et møtested for både de som bor i nærheten og de som besøker byen. Forutsetningen bør da være at en finner en modell for salg/utleie som ikke belaster kommunens økonomi.

Det må også være en forutsetning at den private aktøren har det fulle ansvar for å drive frem prosjektet og for fremtidig drift av dette. Kommunen har verken kapasitet eller kompetanse til å delta i en slik virksomhet.

4.3.3 Avgrensning av kulturformål

De fremlagte planene fra foreningen Posebyen legger opp til at store deler av Kvartal 5 blir gjort om til kulturformål. Som nevnt tidligere legger ikke denne saken føringer på de øvrige eiendommene i kvartalet. Men administrasjonen ser utfordringer ved at så pass mange privateide eiendommer/deler av eiendommer skal gjennomføres til kulturformål, og ser det for kommunens eiendommer mest hensiktsmessig om Kristian IV's gate 81, 83, 85, samt Kronprinsens gate 57, eventuelt benyttes til kulturformål. Mens Kristian IV's gate 75, som

ligger mellom to eksisterende privateide boligeiendommer opprettholdes til boligformål og selges. Dette har vi lagt til grunn for videre drøftelser i saken.

Framtidig anvendelse av bakgården til Ekserserhuset, området Tyskerbrakkka og bakgårdene til Kristian IVs gate 69 og 73, hvor kommunen har rett til erverv vil bli fastlagt i forbindelse med reguleringsplan. Anvendelsen av disse arealene må sees i forhold til hva utfallet av denne saken blir, og hvilke reguleringsformål de privat eide eiendommene i kvartalet får. Det er imidlertid foreløpig ikke gjort noen vurderinger av hvorvidt dette området kan anvendes til boliger.

4.4 Framtidig bruk av kommunens eiendommer i Kvartal 5

4.4.1 Framtidig reguleringsplan

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Kvartal 5 vil det bli vurdert anvendelsen av:

- Gnr. 150/614 - Holbergsgate 66 – Alternativ plassering av dagens aktivitet kan frigjøre bygget for salg til boligformål.
- Del av gnr. 150/1441 - Området hvor tyskerbrakkka står, mulig boligformål
- Kommunens benyttelse av rett til å justere eiendomsgrensa inn på gnr. 150/813 og gnr. 150/818
- Eventuell forbindelse mellom ulike eiendommer til kulturformål

Framtidig anvendelse av eiendommene i kvartalet vil være avhenge av hva som blir godkjente reguleringsplanformål.

4.5 Alternativer for framtidig bruk

4.5.1 Boligformål

Alternativ 1: Framtidig bruk og vitalisering ved salg av eiendommene til boligformål

Dersom de foreliggende politiske vedtakene følges opp innebærer dette opprettholdelse av kulturvirksomhet i Ekserserhuset, Underoffiserskolen, Bentsens hus og Holbergsgate 66. Kommunen fullfører reguleringsplanen for kvartalet, og de øvrige kommunale eiendommene i kvartalet blir regulert til boligformål. Det vil sannsynligvis ikke være mulig å rive noen av eiendommene i Kristian IVs gate, noe som legger føringer for utnyttelsen av dem. Reguleringsplanen vil legge føringer for hvilken utnyttelse disse kan få. Når vedtatt reguleringsplan foreligger vil de kommunale eiendommene som blir regulert til boligformål selges som de er til boligformål.

Dersom dette alternativet gjennomføres vil eiendommene legges ut for salg i den tilstand de er i dag. Eventuelle ombygginger eller oppgraderinger må bekostes og gjennomføres av kjøper. Kommunen får dermed ingen bygningsmessige kostnader i forbindelse med salgene.

Vurdert ut fra den nylig avholdte taksten for eiendommene vil kommunen som følge av dette alternativet kunne forvente en salgsinntekt på 8 900 000kr.

Dersom eiendommene blir solgt til boligformål vil dette medføre aktivitet i kvartalet i form av at det vil bo folk i husene. Eksisterende kulturformål vil bli opprettholdt. En endret utnyttelse av området Tyskerbrakkka kan føre til økt aktivitet i bakgården i Kvartalet.

4.5.2 Alternativer for eie-/leieform ved regulering kulturformål

Alternativ 2a: Salg til boligtakst og senere eventuell regulering til kulturformål

Taksten som foreligger setter verdien av eiendommene Kristian IVs gate 81, 83 og 85 samt Kronprinsens gate 57 til kr. 6 950 000. Dette uttrykker verdien slik eiendommene står i dag forutsatt utnyttelse til boligformål.

Kommunen kan selge eiendommene før det foreligger reguleringsplan. Kjøper som eventuelt ønsker kulturformål på eiendommene kan kjøpe dem til boligtakst, og må selv sørge for omregulering til kulturformål. Kjøper vil få det fulle og hele ansvar med å finansiere og gjennomføre kulturprosjektet

Kommunen vil oppnå forventede salgsinntekter og får ikke videre kostnader til oppgradering og vedlikehold av byggene.

Alternativ 2b: Regulering og salg til kulturformål

Kommunen regulerer eiendommene til kulturformål, og legger ny takst basert på dette formålet til grunn for salget. En takst til kulturformål vil gi en betydelig lavere salgsinntekt enn ved boligformål, og vil senke kommunens inntekspotensiale. Kjøper vil også her få det fulle og hele ansvar med å finansiere og gjennomføre prosjektet.

Alternativ 2c: Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet, oppgraderer eiendommene og leier dem ut til markedsleie

Ved dette alternativet skal kommunen fortsatt eie eiendommene og sørge for oppgradering av eiendommene til leietakers formål.

En renovering av eiendommene vil være meget kapitalkrevende og ordinær markedsleie vil med all sannsynlighet ikke forrente investeringene. Det vil i tillegg være en risiko at leietaker ikke klarer sine forpliktelser og at en sitter igjen med lokaler som vanskelig lar seg omsette.

Det vil med denne modellen være nødvendig med disse forutsetningene:

- Leietaker må kunne dokumentere at de har nødvendige ressurser til å gjennomføre prosjektet i samsvar med forutsetningene, og det må inngås en langsiktig leieavtale.
- Det må være en forutsetning at kommunen bare får en leietaker å forholde seg til, og at leietakeren har ansvar for koordinering og gjennomføring av tiltak og fremleie av lokaler.

Ved et slikt alternativ må leietaker være klar over at dette kan medføre at det ikke vil være mulig å søke tilskudd fra enkelte organisasjoner, så lenge kommunen står som hjemmelshaver. Blant disse har Norsk kulturminnefond blitt nevnt, men det er imidlertid nylig kommet endringer i forskrift for vedtekter for Norsk kulturminnefond som gjør det mulig å søke støtte til kommunalt eide kulturminner. Forskriftene sier: "Kommuner kan i særlige tilfeller søke for egne eide kulturminner"

Alternativ 2d: Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet, og leier eiendommene ut til en leie basert på avkastningskrav etter boligtakst, leietaker får ansvar for oppgradering

Kommunen kan eie eiendommene og leie dem ut. Leiebeløpet kan basere seg på avkastningskrav etter boligtakst. Dersom leien baserer seg på avkastningskravet til boligtakst vil dette kompensere for det tap kommunen måtte ha som følge av eiendommene ikke selges til boligformål.

Forutsetning er at leier får alt ansvar for oppgradering og tilrettelegging av bygningsmasse m.v.

For øvrig vil det med denne modellen være nødvendig med følgende forutsetninger:

- Leietaker må kunne dokumentere at de har nødvendige ressurser til å gjennomføre prosjektet i samsvar med forutsetningene, og det må inngås en langsiktig leiekontrakt.
- Leiekontrakten må inneholde bestemmelse om at leietaker ved opphør av leieforholdet ikke får refundert påkostninger på byggene, som leietaker har gjennomført.
- Det må være en forutsetning at kommunen bare får en leietaker å forholde seg til, og at leietakeren har ansvar for koordinering av tiltak og fremleie av lokaler

Ved et slikt alternativ må leietaker være klar over at dette kan medføre at det ikke vil være mulig å søke tilskudd fra enkelte organisasjoner, så lenge kommunen står som hjemmelshaver. Blant disse har Norsk kulturminnefond blitt nevnt, men det er imidlertid nylig kommet endringer i forskrift for vedtekter for Norsk kulturminnefond som gjør det mulig å søke støtte til kommunalt eide kulturminner. Forskriftene sier: "Kommuner kan i særlige tilfeller søke for egne eide kulturminner"

Alternativ 2e: Kommunen eier eiendommene, regulerer kvartalet og leier dem ut til kulturformål, leietaker får ansvar for oppgradering

Kommunen beholder eierskapet og leier ut til en leie basert på (takst for) kulturformål. Leier får alt ansvar for oppgradering og tilrettelegging av bygningsmasse m.v.

Også her må disse forutsetningene legges til grunn:

- Leietaker må kunne dokumentere at de har nødvendige ressurser til å gjennomføre prosjektet i samsvar med forutsetningene, og det må inngås en langsiktig leiekontrakt.
- Leiekontrakten må inneholde bestemmelse om at leietaker ved opphør av leieforholdet ikke får refundert påkostninger på byggene, som leietaker har gjennomført.
- Det må være en forutsetning at kommunen bare får en leietaker å forholde seg til, og at leietakeren har ansvar for koordinering av tiltak og fremleie av lokaler

Ved et slikt alternativ må leietaker være klar over at dette kan medføre at det ikke vil være mulig å søke tilskudd fra enkelte organisasjoner, så lenge kommunen står som hjemmelshaver. Blant disse har Norsk kulturminnefond blitt nevnt, men det er imidlertid nylig kommet endringer i forskrift for vedtekter for Norsk kulturminnefond som gjør det mulig å

søke støtte til kommunalt eide kulturminner. Forskriftene sier: "Kommuner kan i særlige tilfeller søke for egne eide kulturminner"

En leie basert på takst til kulturformål vil ligge betydelig lavere enn utleie basert på boligtakst. Kommunen vil ved slik leie gå glipp av salgsinntekter som overstiger en kapitalisering av leiebeløpet.

5 Konklusjon

Kristiansand eiendom og Kultursektoren anbefaler at Kristian IVs gate 71, 83 og 85 og Kronprinsens gate 57 selges til foreliggende boligtakst. Da vil tidligere politiske vedtak bli opprettholdt og kommunen vil få salgsinntekter som forventet. Forslaget medfører at de aktuelle eiendommene kan anvendes til kulturformål, men kjøper selv får ansvar for eventuell omregulering til kulturformål.. Kommunen vil da ikke ha ansvar for drift og vedlikehold av byggene, og heller ikke ha behov for forkjøpsrett om reguleringsformål eller bruken skulle endres til annet enn kulturformål.

Før det tas endelig stilling til at flere eiendommer reguleres til kulturformål, må de aktuelle kulturaktørene kunne dokumentere at de har nødvendige ressurser til å kjøpe og utvikle eiendommene.

Dersom man velger å gå for en løsning som medfører at eiendommene blir solgt til en annen pris enn markedsverdi/takst i henhold til gjeldende regulering, kan dette føre til fordeling av en part, og kan skape presedens i andre saker senere. Dersom man likevel går for en slik løsning må kommunen sikre seg med forkjøpsrett ved eventuelt videresalg. Forkjøpsretten må innebære at kommunen har rett til å kjøpe eiendommen tilbake til salgspris, med kompensasjon til tidligere eier for eventuelle oppgradering på eiendommen(e). Tilsvarende også dersom formålet for eiendommene blir annet enn det som er lagt til grunn for salgsverdien.

Sak 72/14: Forslag til fredning av Møvik tollstasjon

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 30042014, Sak 40/14, Forslag til fredning av Møvik tollstasjon

Vedtak KULTUR, 02042014, Sak 18/14, Forslag til fredning av Møvik tollstasjon

Høring av forslag om forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer - kap 12 eiendommer i Tollvesenets landsvernplan - jf. kulturminneloven § 22a og forvaltningsloven kap. VII

VEDLEGG

Dato 19. mars 2014
Saksnr.: 201402274-2
Saksbehandler Helge Solli

Saksgang
Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
02.04.2014
24.04.2014
30.04.2014

Forslag til fredning av Møvik tollstasjon

Sammendrag

Møvik tidligere tollstasjon består av fem bygninger, med tilhørende brygge og molo omkranset av hage og svaberg. Anlegget beskrives som et arkitektonisk, kulturhistorisk og sektorhistorisk viktig eksempel på en tidligere tollstasjon ved kysten fra midten av 1800-tallet og har vært administrativt fredet siden 1934.

Møvik tollstasjon er et verdifullt og helhetlig bygningsmiljø med minner om sjøfart, handel, kystjordbruk og Tollvesenets århundrelange virksomhet i Kristiansand.

Forslag til vedtak

«Formannskapet anbefaler at Riksantikvarens forslag til forskrift om fredning av Møvik tollstasjon blir gjennomført.»

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Forslag til forskrift om fredning dat. 03.03.2014
Forskriftens beskrivelse av Møvik tollstasjon

Bakgrunn for saken

Denne fredningssaken har bakgrunn i arbeidet med en fornyet oversikt over kulturhistorisk eiendom i statlig eie. Forrige gjennomgang ble foretatt så lang tilbake som 1933-34. Arbeidet har munnet ut i en landsvernplan for bl.a. Tollvesenets (Toll- og avgiftsdirektoratet) kulturhistoriske eiendommer. Forslaget inneholder omfang og formål for fredning av utvalgte byggverk og anlegg, deriblant den nå nedlagte Møvik tollstasjon.

Møvik tollstasjon:

Møvik tidligere tollstasjon består av fem bygninger, med tilhørende brygge og molo omkranset av hage og svaberg. De eldste bygningene er fra midten av 1700-tallet, de yngste fra begynnelsen av 1900-tallet. Fredningen omfatter hus og utomhus som nevnt overfor.

Formålet med fredningen er å bevare Møvik tidligere tollstasjon som et arkitektonisk, kulturhistorisk og sektorhistorisk viktig eksempel på en tidligere tollstasjon ved kysten fra midten av 1800-tallet. Hele perioden, fra første hus i anlegget fra midten av 1700-tallet og fram til tollstasjonene ble etablert på midten av 1800-tallet er av kulturhistorisk betydning. Fredningen skal sikre enkeltbygningene, bygningenes innbyrdes sammenheng, utomhus, samt kulturhistoriske verdier knyttet til anlegget som helhet.

Reguleringsplan:

Reguleringsplanen for Møvig brygge/Tollbodhola ble godkjent av Bystyret 19.12.1990. Møvik tollstasjon er forutsatt bevart gjennom regulering til spesialområde bevaring. Området øst for tollstasjonen er friområde.

Tollbodhola friområde

Kristiansand kommune er i dialog med Tollvesenet om tiltak for allmenn bruk av de deler av eiendommen som ikke benyttes av Tollvesenet. Dersom kommunen får bruksavtale vil disse arealene kunne opparbeides for allmennheten og også være attraktive for tollvesenets brukere av tollstasjonen.

Dette prosjektet inngår i kommunens arbeid med sikring av friområder i nærmiljøet. Kommunen v/Kristiansand eiendom og Parkvesenet har vært i dialog med miljødirektoratet og fått midler til de tiltak som her er nevnt, disse kan gjennomføres umiddelbart når kommunene har avtale med Tollvesenet. Tiltakene er diskutert med Tollvesenet og Fylkeskonservatoren og vil være forenlig med fredningsforslaget.

Fredningen:

Det ligger i forutsetningene at staten skal ta ansvar for egne eiendommer og forvalte dem best på mulig måte for fellesskapet. Høringen omfatter forslag til fredning i henhold til forslag om forskrift etter kulturminneloven. Formålet er bl.a.

- Sikre at representative eksempler fra ulike perioder av en utvikling bevares
- Formidle forståelse for de sektorer og tidsepoker de representerer
- Bevare opprinnelige elementer og senere tilføyelser dersom disse vurderes å ha en selvstendig verdi som representant for en historisk utvikling

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i fredete byggverk. Vanlig vedlikehold skal skje i samsvar med opprinnelig eller eksisterende teknikk, utførelse og materialbruk og på en måte som ikke reduserer arkitektoniske og kulturhistoriske verdier.

Det er eier som har ansvar for løpende vedlikehold. Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse til alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Med vanlig vedlikehold

menes å ta vare på og reparere eksisterende bygningsselementer og detaljer som dører, vinduer, listverk, overflater o.l. Fredningen griper ikke inn i eksisterende bruk.

Det skal utarbeides forvaltningsplaner for fredete bygg og anlegg. Slike planer skal forelegges Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt, for å sikre at innholdet ivaretar formålet med fredningen.

Konklusjon:

Kulturminnevernplanen, vedtatt av bystyret i 1991, sier at; *«Hele bygningsgruppen bør fredes formelt. I dag er alle bygninger unntatt sjøbua listeført som fredningsverdig i statens eie. Området rundt bør ikke bli bebygget.»*

Gjeldende reguleringsplan har samme intensjon, men er noe ufullstendig ut fra dagens krav til utforming av verneplaner.

De bygninger og anlegg som nå foreslås fredet representerer bredden i Tollvesenets virksomhet.

Møvik tidligere tollstasjon er eksempel på en tidstypisk og godt bevart tollstasjon på Sørlandet fra 1800-tallet. De eldste bygningene er fra midten av 1700-tallet, de yngste fra begynnelsen av 1900-tallet. Forslaget om fredning inkluderer bygninger, brygger og utomhusarealer.

Møvik tollsted er et verdifullt og helhetlig bygningsmiljø med minner om sjøfart, handel, kystjordbruk og Tollvesenets århundrelange virksomhet i Kristiansand.

Fredningsforslaget anbefales.

Sak 73/14: Årsrapport teknisk sektor 5.1 - 2013

Vedlegg

SEKTORÅRSRAPPORT TEKNISK SEKTOR UTEN KE.pdf

Dato 21. mars 2014
Saksnr.: 201204035-16
Saksbehandler Marit Borgenvik

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Årsrapport teknisk sektor 5.1 - 2013

Sammendrag

I tråd med retningslinjene fra rådmannen skal det utarbeides årsrapport for sektoren. Årsrapporten skal behandles i hovedutvalget. Målgruppe er bystyret/hovedutvalg og kommunens administrasjon.

Rapporten inneholder følgende hoveddeler:

Sektor nivå:

- Politisk virksomhet
- Generelt om virksomheten
- Arbeidsgivervirksomheten
- Driftsregnskap – sektoren netto og brutto
- Sektorens reserver pr 01.01.2014

Enhetsnivå:

- Generelt om virksomheten oppnådde resultater
- Arbeidsgivervirksomheten
- Oppfølging av kommuneplanens satsingsområder - periodemål og driftsmål
- Avviksanalyse drift
- Avviksanalyse investering

Sektorens plan- og utredningsprogram med status er lagt ved på slutten av rapporten.

I tråd med tidligere års praksis legges årsrapporten frem for byutviklingsstyret på enhetsnivå. Rapporten legges frem for bystyret på sektornivå.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar årsrapporten for teknisk sektor 5.1 for 2013 til orientering](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Marit Borgenvik
Økonomirådgiver

Vedlegg:

Trykte vedlegg: Årsrapport for sektor 5.1

Utrykte vedlegg: Årsrapportene fra enhetene

Sak 74/14: Revemyrveien 30 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

Plankart sist datert 13.03.14.pdf

Bestemmelser, sist datert 13.03.14.pdf

Planbeskrivelse, sist datert 17.03.14.doc

Arkivsak-dok. 200911732-30
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Revemyrveien 30 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Sammendrag

Planområdet ligger på Skålevig på Flekkerøy.

Planens hovedgrep er å legge til rette for 13 nye boenheter fordelt på fem tomannsboliger og tre eneboliger. Planen regulerer også eksisterende eneboliger, internvei og offentlig friområde. Planområdets størrelse er på ca. 15 000 m² der friområdets størrelse på 3680 m² inngår. Tomannsboligene er tenkt i 2 etasjer med loftsoppbygg og garasje i nederste etasje.

Det er positivt at planen åpner opp for tomannsboliger i området. Tomannsboliger gir en variasjon i boligtyper på Flekkerøya som ellers har en stor andel eneboliger. Planen bidrar til kvartalslekeplass på Kleppekjerr og sikrer tilgang til offentlig friområde med utsiktspunkt. Eksisterende kyststi går nært opp mot Markestøheia med forbindelse til sjøen og badeplass.

Den arkitektoniske utformingen av nye boliger har vært tema i planprosessen. Planen åpner opp for en spennende arkitektur og bebyggelsesform samtidig som det er forsøkt å få til en god tilpasning til omgivelsene rundt. Terrenginngrep og bygningenes plassering i terreng har også vært tema. I landskap med høydeforskjeller ser man at det er utfordrende å legge til rette for en ny og tettere bebyggelse. Det medfører ofte at terrenget må bearbeides og murer opparbeides for å kunne ta opp høydeforskjeller og skape gode utearealer. Administrasjonen har vært skeptisk til utnyttelsen i B1 sett opp mot terrenginngrep i landskapet. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten mener likevel område tåler en slik utnyttelse, men at terrengbearbeiding og murer må påberegnes.

Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten er positive til planforslaget, men anbefaler at plankart og bestemmelser endres før utleggelse. Punktene 1 og 2 ønsket ikke utbygger å endre.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Revemyrveien 30 m.fl. sist datert 13.03.14, med bestemmelser sist datert 13.03.14, ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres på følgende punkter:
 - a. Atkomstpil for B4 må tas vekk og samordnes med eiendom nr 81 for felles atkomst
 - b. B2 skal ha maks mønehøyde 7 m. Det er gitt en stor BYA og det skal ikke være behov for å oppføre mer enn 2 etasjer på boligen
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres på følgende punkter:

- a. Bestemmelse 1.1.1. om at tillates 1 hybel pr boenhet innenfor B1skal fjernes. En ekstra hybel i hver tomannsbolig utløser krav om parkeringsdekning og uteoppholdsareal. Tomtestørrelsen tilsier at dette vil bli vanskelig å oppfylle
 - b. Det tilføyes maks størrelse på 50 m2 for sokkelleiligheter for tomtene 2/294 og 2/454 i bestemmelsen 1.1.1
 - c. I bestemmelsen 1.1.1. gis det ikke anledning for varig personopphold over garasje for eiendom 2/294.
 - d. Tidspunkt fra brukstillatelse endres til igangsettelsestillatelse i rekkefølgebestemmelsene
 - e. Det tilføyes i rekkefølgebestemmelsene at vei med fortau skal opparbeides fra Fv 8 via Paulen inn til planområdet
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plantekniske justeringer i plankart og bestemmelser endres i henhold til liste i saksfremstillingen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Kathrine Hesthag
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1. Plankart, sist datert 13.03.14
- 2. Bestemmelser, sist datert 13.03.14
- 3. Planbeskrivelse, sist datert 17.03.14

BAKGRUNN FOR SAKEN

Sivilarkitektene Janicke Jebsen Vinje og Erik Asbjørnsen fremmer, på vegne av Øygruppen AS, reguleringsplan for Revemyrveien 30 m. fl. på Flekkerøy. Bakgrunnen for planforslaget er fortetting med tomannsboliger på Flekkerøya

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Østerøya på Flekkerøy.



Planområdet ligger langs Revemyrveien før en svinger ned til Paulen.



Østlig del av planområde består i dag av eneboliger med store tomter. Markestøheia er ubebygd og er et flott utsiktspunkt til Kristiansandsfjorden. Terrenget deler seg i to nivåer der de fleste eksisterende eneboliger ligger lavest i terrenget før landskapet stiger og danner et nytt platå som legger seg inntil Markestøheia.

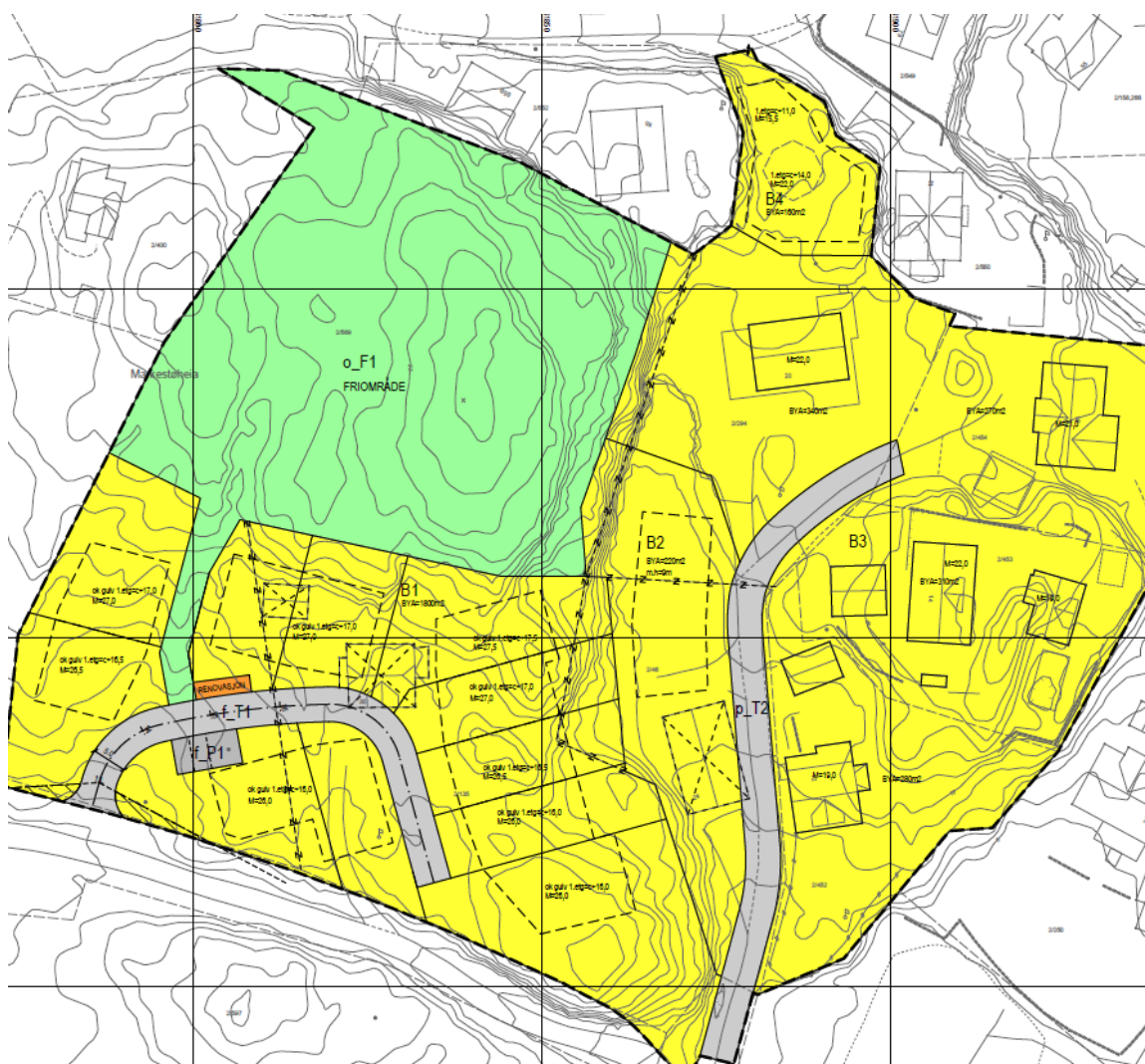
Fra område kan man følge stier helt ned til badeplass i Krageviga. Veien inn til planområde er i dag i dårlig stand.

Planens innhold

Planens hovedgrep er å legge til rette for 13 nye boenheter fordelt på fem tomannsboliger og tre eneboliger. Planen regulerer bolig, internvei og offentlig friområde.

Bebyggelse

Eksisterende boliger ligger topografisk på et lavere platå enn tomannsboligene som er tenkt innenfor felt B1. én enebolig og to garasjer forutsettes revet. Utbyggingen skjer hovedsakelig vest i planområdet, sør for Markestøheia med fortetting av tomannsboliger. I østlig del av planområdet reguleres eksisterende forhold og to nye eneboliger.



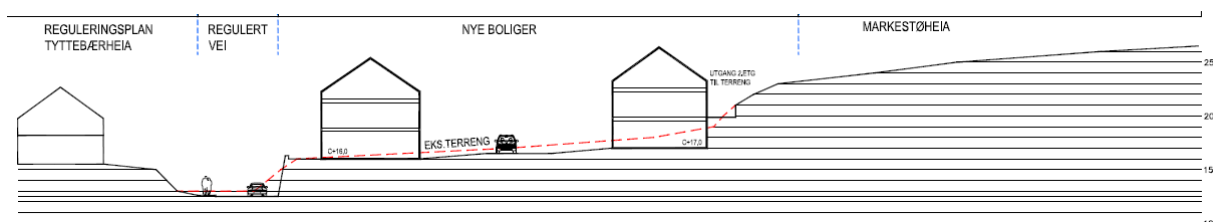


Skissen viser utforming av fem vertikalt delte tomannsboliger og en enebolig innenfor B1.

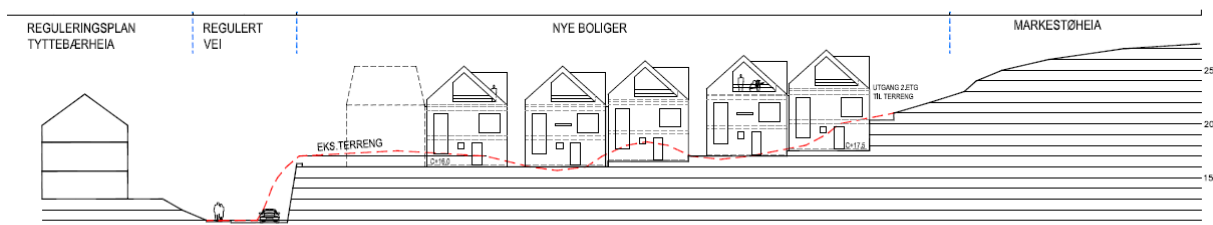


Illustrasjon av bygningstypologi for B1.

Tomannsboligene i felt B1 er tenkt i 2 etasjer med loftsoppbygg og garasje i nederste etasje. Boligene skal oppføres med saltak som kan formgis med glass og åpne felter til terrasse. De er tiltenkt barnefamilier som er forbi første etableringsfase. Eneboligene i B2 og B4 skal også utformes med saltak, men med et mer tradisjonelt uttrykk. Se planbeskrivelsen for informasjon.



SNITT A-A



SNITT B-B

Boligene ligger sør for Markestøheia. Snitt viser at det på det høyeste blir en skjæring på opptil 5 m mellom Revemyrveien og nytt boligområde. Det vil bli behov for maskinstablemur mellom B1 og Revemyrveien, og mellom B1 og B2

Uteopphold og grønnstruktur

Planområdets størrelse er på ca. 15.000m² og offentlig friområde er på 3680m². Det stilles krav om 80 m² uteoppholdsareal per boenhet der 70% skal være på terreng. 30% kan godkjennes som terrasse/balkong med min 15 m² og min. dybde 3 m. Krav om sandlekeplass og kvartalslek løses innenfor kvartalslekeplass på Kleppekjerr. Boligene grenser inntil Markestøheia som reguleres til offentlig friområde..

Vei og parkering

Det reguleres to atkomstveier inn i område, henholdsvis privat og felles. Veien frem til planområde er regulert til offentlig vei med fortau, i vedtatt reguleringsplan for Tyttbærheia. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet på egen tomt og 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet for felt B1. I tillegg etableres det én HC-parkering innenfor B1.

Boligene i B1 får garasje og sykkelparkering i bygningens 1 etasje. B2 får frittliggende garasje og B4 får et mellombygg der garasjen integreres under terreng.

Sol og skyggeforhold

Byggeområdet B1 har med sin syd-sydvestvendte plassering, svært gode solforhold. Områdene B2 og B4 vil i randsesongen miste noe ettermiddagssol som følge av slagskyggen fra Markestøheia.

Universell utforming

Boliger som planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet skal utformes i tråd med lov om tilgjengelig boenhet.

Veinavn

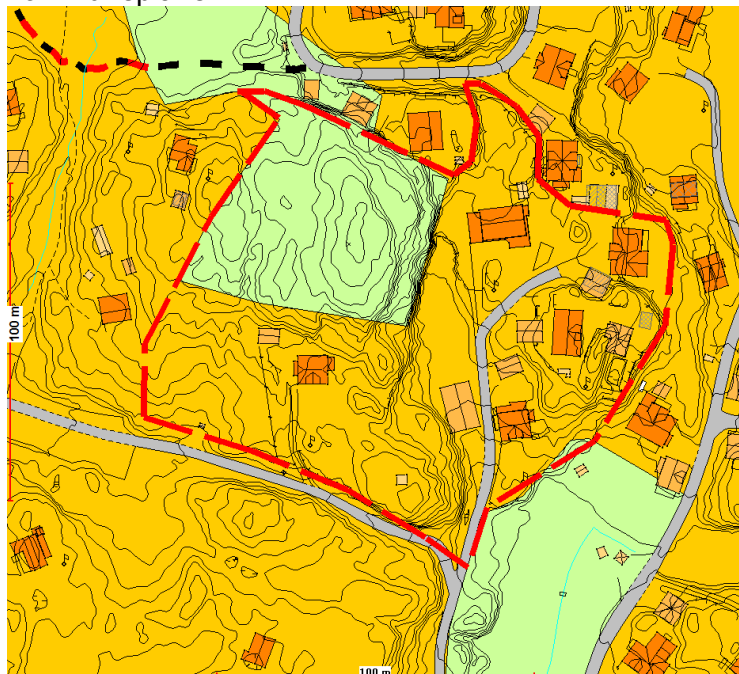
Beboerne i de eksisterende boligene øst i planområdet ønsker at boligene som betjenes via veien T2 bør omadressering til Paulen Platå. Det er også ønskelig at boligene langs veien T1 gis samme adresse.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplan

Område er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg. Markestøheia er avsatt til LNF-område. Planforslaget er i overensstemmelse med foreslått arealdisponering i kommuneplanen



Planens avgrensning er vist med rød stiplet strek

- Reguleringsplan

Deler av område er uregulert i dag.

Følgende to vedtatte reguleringsplaner berøres av nytt forslag:

1. I planen Lindebø Skålevik, areal A, vedtatt i 1974 er Markestøheia regulert til friluftsområde. Nytt planforslag viderefører dette. Et mindre areal mot vest er regulert til bolig med hjemmel om å bygge i halvannen etasje. Nytt reguleringsforslag gir mulighet for å bygge moderne boliger med to etasjer og loftsoppbygg.
2. I bebyggelsesplan Gnr. 2, bnr. 21 m.fl Flekkerøy, vedtatt i 1996 er tomte mot nord regulering til bolig.

Ny regulering erstatter deler av gjeldende planer.



Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 26.11.10 med frist 07.01.11. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Offentlig instanser har blant annet vært opptatt av at planarbeidet følger overordna planverk, retningslinjer for barn- og unge, Markestøheia som grøntområde med sti, tilgjengelighet for alle og trygg skolevei. En grunneier innenfor planområde har påpekt at han ikke ønsker å være med i reguleringen, en annen nabo har vært opptatt av at tomten forblir slik som i dag og ønsker minst mulig trafikk.

Medvirkning

Det har vært flere møter mellom tiltakshaver og kommunen.

Tiltakshaver opplyser at det er avholdt møter og/eller befaring med grunneiere som blir regulert, samt med naboene til område B4.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest flere ganger.

Tiltakshaver har imøtekommet mange av gruppas innspill, men følgende punkter er ikke fulgt opp:

- Parkvesenet mener bestemmelse om tursti skal legges inn i bestemmelsene og at stier og grøntområder skal vises i illustrasjonsplan. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten vurderer at stier kan vises i utomhusplan og krever ikke ytterligere dokumentasjon.
- Ingeniørvesenet godtar ikke atkomstløsning for B4 fordi den ikke oppfyller krav i Kristiansand kommunes veinormal angående maks bredde på avkjørsler. Det må etableres felles avkjørsel for B4 og nr. 81.
- Omdressering fra Revemyrveien til Paulen Platå godtas ikke. Område adresseres til Revemyrveien
- Andre punkter som ikke er ivaretatt er listet opp i saken nedenfor

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er positivt at planen åpner opp for tomannsboliger i området. Tomannsboliger gir en variasjon i boligtyper på Flekkerøya som ellers har en stor andel eneboliger. Planen bidrar til kvartalslekeplass på Kleppekjerr og sikrer tilgang til offentlig friområde med utsiktspunkt. Det er kort vei til offentlige friområder, turstier, badeplasser og kvartalsleketilbud.

Den arkitektoniske utformingen av nye boliger har vært tema i planprosessen. Dette er tema som dukker opp når man skal bygge inntil eksisterende bebyggelse. Administrasjonen har vært opptatt av hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget, synligheten i landskapet og hvordan ny bebyggelse kan harmonere med eksisterende boliger, samtidig som nåtidens arkitektur ønskes uttrykt. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten mener tiltakshaver har vist en arkitektur og bebyggelsesform som har god tilpasning til området og tar opp elementer fra omgivelsene rundt, som bl.a. volum, takform og internt plassering ift. hverandre. Samtidig gir utformingen et særpreg til område og detaljer i utformingen uttrykker dagens arkitektur.

Tiltakshaver har imøtekommet flere av administrasjonens innspill.

Terrenginngrep har også vært tema og i landskap med varierende terreng og høydeforskjeller ser man at det er utfordrende å legge til rette for ny bebyggelse. Det medfører ofte at terrenget må bearbeides og murer opparbeides for å kunne ta opp høydeforskjeller og skape gode utearealer. Administrasjonen har vært skeptisk til utnyttelsen i B1 sett opp mot terrenginngrep i landskapet. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten mener likevel området tåler en slik utnyttelse, men terrengbearbeiding og murer må påberegnes.

Biologisk mangfold if. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor planområdet. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken.

Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i området. Fylkeskonservator har ingen spesielle merknader

Barn og unges interesser

Det er vurdert at det ikke behov for erstatningsarealer for barn- og unge. Se planbeskrivelsen for informasjon.

Universell utforming

Universell tilgjengelighet sikrer ikke godt nok i bestemmelsene. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten foreslår at alle boenheter i B1 og B2 skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. Bestemmelsene sikrer 1 HC- parkering med bredde minst 4,5 m.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Bestemmelse sikrer at ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført før igangsettelsestillatelse. Det er i midlertidig ikke avdekket behov for spesifikke avbøtende tiltak annet enn at østlig del av B1 må sikres med gjerde eller lignende.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vann og avløp blir kommunalt ledningsnett. Utbyggingen ligger inne i utbyggingsprogrammet og det må inngås utbyggingsavtale før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet.

Grønnstruktur

Bestemmelsene sikrer 80 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Min. 70% skal være på terreng. 30% kan godkjennes som terrasse/balkong. Da skal balkong være min. 15 m² med min. dybde 3m.

Kvartalslek og sandlek lokaliseres ved Kleppekjerr som ligger i underkant av 100 m fra planområdet. Det skal etableres fortau mellom boligområdet og kvartalslekeplassen. Det er kort vei til badeplass i Krageviga. Boligene grenser til Markestøheia som er et flott friområde med utsiktspunkt.

Det er positivt at det legges til rette for tilgang til offentlig friområde noe som vil medføre at området åpnes og tas i bruk av befolkningen i område. Løsning for atkomst opp til Markestøheia har blitt vurdert flere ganger. Det vil være nødvendig å benytte deler av privat vei for å komme til friområde. Den offentlige atkomsten må sikres gjennom tinglyst rett over privat vei. Plan,- bygg,- og oppmåling mener dette er en akseptabel løsning da det også er mulighet for atkomst til friområde også fra nord, men her er terrenget brattere. Stier innenfor o_F1 skal vises utomhusplan. Det tilstrebes universell utformet sti opp må Markestøheia, men pga høydeforskjeller må graden av tilrettelegging veies opp mot terrenginngrep i naturen.

Estetikk og bebyggelse

Bestemmelsene sikrer saltaksbebyggelse. Vedlagte illustrasjoner viser variasjon i høyde og plassering av bebyggelse for B1. Dette bidrar til at bebyggelsen oppleves mindre monoton og mer «tilfeldig» plassert i terrenget. Ny bebyggelse er i tråd med områdets primære uttrykk samtidig som øverste etasje kan formgis med glass og åpne felter til terrasse. Løsningen for takterrasse gir boligene en spennende utforming som gjenspeiler dagens arkitektur.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten er tilfredsstillende i henhold til framdriften i boligprogrammet. Se planbeskrivelsen for øvrig informasjon.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingen innenfor planen ligger inne i utbyggingsprogrammet. Det må inngås utbyggingsavtale før tiltak kan igangsettes innenfor planområdet. Se planbeskrivelsen for informasjon.

Veinavn

Ny og eksisterende bebyggelse skal adresseres til Revemyrveien. Området ligger til Revemyrveien i dag og det er naturlig å fortsatt bruke det. B4 – får adresse Paulen 83. Det er for få boliger til å få nytt veinavn.

Øvrige tema

Det vises til planbeskrivelsen som dekker følgende tema:

- Kommuneplanens tre satsingsområder
- Trafikkforhold og samferdsel
- Teknisk infrastruktur
- Støy
- Terrengtilpasning og fjernvirkning, under punkt *Bebyggelse, struktur og tiltak*

Plantekniske justeringer

Følgende plantekniske justeringer må tas før utlegging. Dette er mindre detaljer som endres samtidig som endringspunkter i forslag til vedtak. Plan,- bygg,- og oppmålingsetaten oppfatter at dette er endringer som er kurante.

Endringer i plankartet:

- Bygningenes fotavtrykk tas bort og byggegrenser må tegnes inn for hver tomt
- For B2 skal det angis ok gulv 1.etg = c +10

Endringer i bestemmelsene:

- Innenfor B1 tillates 11 boenheter, dette samsvarer med planbeskrivelsen og skisser som er utarbeidet.
- Det tilføyes en generell bestemmelse om garasjer som sier følgende:
Garasjer kan ha inntil 50 M2 med maks mønehøyde 4 m. saltaket her skal ha samme takvinkel som på hovedhuset.
- Alle boenheter i B1 og B2 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet
- Tursti skal opparbeides innenfor o_F1 iht godkjent utomhusplan
- Følgende justering av rekkefølgebestemmelsene:
 - Vågsbygdveien skal være ferdig bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien
 - Felt B skal opparbeides jf. feltinndeling i utomhusplan for sand/kvartalslekeplass, reguleringsplan for Paulen, plan id 867

Plan-, bygg,- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon.

Arkitektonisk utforming med takform og volum har vært et sentralt diskusjonstema i planarbeidet. Plan og bygningsetaten har vært opptatt av at ny bebyggelse skal utformes på en god måte. Utforming av tomannsboligene med saltak og mulighet for åpne felter i taket er et spennende grep. Bruk av takvinkel med mulighet for takterrasse og åpne felter i saltaket gir et moderne uttrykk som gjenspeiler dagens arkitektur. Det er forsøkt å legge bebyggelsen i B1 inntil Markestøheia fremfor å dominere i høyden. Det har vært et ønske om å få til gode terrengtilpasninger og overganger, men en ser at det gir utfordringer med tanke på å sikre kvalitet på tomtene og få til en god utforming av høydeforskjeller i området. Planen legger opp til at det vil bli behov for mur på enkelte steder og det er noe man må påberegne ved nye utbygginger.

Plan- bygg og oppmålingsetaten anbefaler at planen legges ut på offentlig ettersyn, men at følgende endringer må tas før utlegging:

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres på følgende punkter:

- a. Atkomstpil for B4 må tas vekk og samordnes med eiendom nr 81 for felles atkomst
 - b. B2 skal ha maks mønehøyde 7 m. Det er gitt en stor BYA og det skal ikke være behov for å oppføre mer enn 2 etasjer på boligen
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres på følgende punkter:
- a. Bestemmelse 1.1.1. om at tillates 1 hybel pr boenhet innenfor B1 skal fjernes. En ekstra hybel i hver tomannsbolig utløser krav om parkeringsdekning og uteoppholdsareal. Tomtestørrelsen tilsier at dette vil bli vanskelig å oppfylle
 - b. Det tilføyes maks størrelse på 50 m² for sokkelleiligheter for tomtene 2/294 og 2/454 i bestemmelsen 1.1.1
 - c. I bestemmelsen 1.1.1. gis det ikke anledning for varig personopphold over garasje for eiendom 2/294.
 - d. Tidspunkt fra brukstillatelse endres til igangsettelsestillatelse i rekkefølgebestemmelsene
 - e. Det tilføyes i rekkefølgebestemmelsene at vei med fortau skal opparbeides fra Fv 8 via Paulen inn til planområdet
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plantekniske justeringer i plankart og bestemmelser endres i henhold til liste i saksfremstillingen

Kathrine Hesthag
26.03.14

Sak 75/14: Hustofta øst. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 21052014, Sak 75/14, Hustofta øst. Detaljregulering. Sluttbehandling

Reguleringsbestemmelser, sist datert 07.02.14.doc

Plankart, sist datert 26.03.2014.pdf

Planbeskrivelse, sist datert 26.03.14.doc

Div. foto utlevert på befaring.pdf

75-14.mp3

Arkivsak-dok. 201106071-59
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
24.04.2014
21.05.2014

Hustofta øst. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag:

- Planområdet er på Hustofta på Flekkerøy, med Brattestø og Holta som nærmeste nabo.
- Det planlegges 8 leiligheter fordelt på to leilighetsbygg med saltak i to henholdsvis tre etasjer over parkeringskjeller. Det er kun eneboliger i området i dag, og planforslaget vil gi et alternativ til dette.
- Del av kyststi sikres via pågående regulering i naboplanen Hustofta - vest, og vil få en naturlig påkobling til lekeplassen.
- Ved oppstart av planen ble det anbefalt en parallell prosess med detaljregulering for Hustofta vest, som tidligere var del av samme planområdet. Hustofta øst har nå løst fellesproblemstillinger innenfor eget planområdet, og derfor kan en anbefale planen.
- Deler av planområdet berører areal avsatt til LNF og sjøbod i kommuneplanen. Byggegrenser er trukket ut av LNF – område og arealet er regulert til uteoppholdsareal. Det er gjort en avgrensning av planen som utelater areal for sjøretta næring (E4). Forslagstiller har vurdert muligheter for denne eiendommen, uten at konkrete tiltak i samsvar med formålet har pekt seg ut. Teknisk direktør har anbefalt at dette området holdes uregulert frem til et behov melder seg.
- Nybyggets volum og innpasning i forhold til eksisterende bebyggelse bringer frem spørsmålet om leilighetsbygg er et riktig grep for Hustofta.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at flere av problemstillingene i planen er prinsipielle, blant annet om hvor på Flekkerøy det skal åpnes for leilighetsbygg. Arkitektur og form er også en del av den prinsipielle diskusjonen. Teknisk direktør mener forslaget viser en god plassering i landskapet, og at formen bidrar til minimal eksponering fra sjøsiden.
- I forrige planforslag som gikk til førstegangsbehandling var leilighetsbygget tenkt oppført i 3 etasjer fordelt på to volumer, utformet med flatt tak. Byutviklingsstyret valgte å legge ut planforslaget med to ulike alternativer. Ett alternativ med flatt tak og ett alternativ med saltak mer tilpasset eksisterende bebyggelse. I høringsperioden kom det inn flere merknader fra naboer som bl.a. gikk på bygningenes volum, høyder og takform.
- Planforslaget har blitt endret etter høringsperioden. Blant annet skal bygget oppføres med saltak og høydene er justert. Det er alltid en utfordring å fortette i eksisterende eneboligbebyggelse med tyngre bebyggelse, men Teknisk direktør mener utformingen er mer i tråd med eksisterende bebyggelses og kan vedtas

Teknisk direktørs innstilling.

Teknisk direktør mener endringer som er gjort bidrar til at prosjektet har en bedre tilpasning med tanke på arkitektonisk utforming og valg av saltak. Oppbrutte volumer gjør at det nye leilighetsprosjektet har større tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Hustofta øst sist datert 26.03.2014, med bestemmelser sist datert 07.02.2014
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader vedr. drift for sandlekeplass skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 26.03.14.
2. Bestemmelser, sist datert 07.02.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.03.14

BAKGRUNN FOR SAKEN

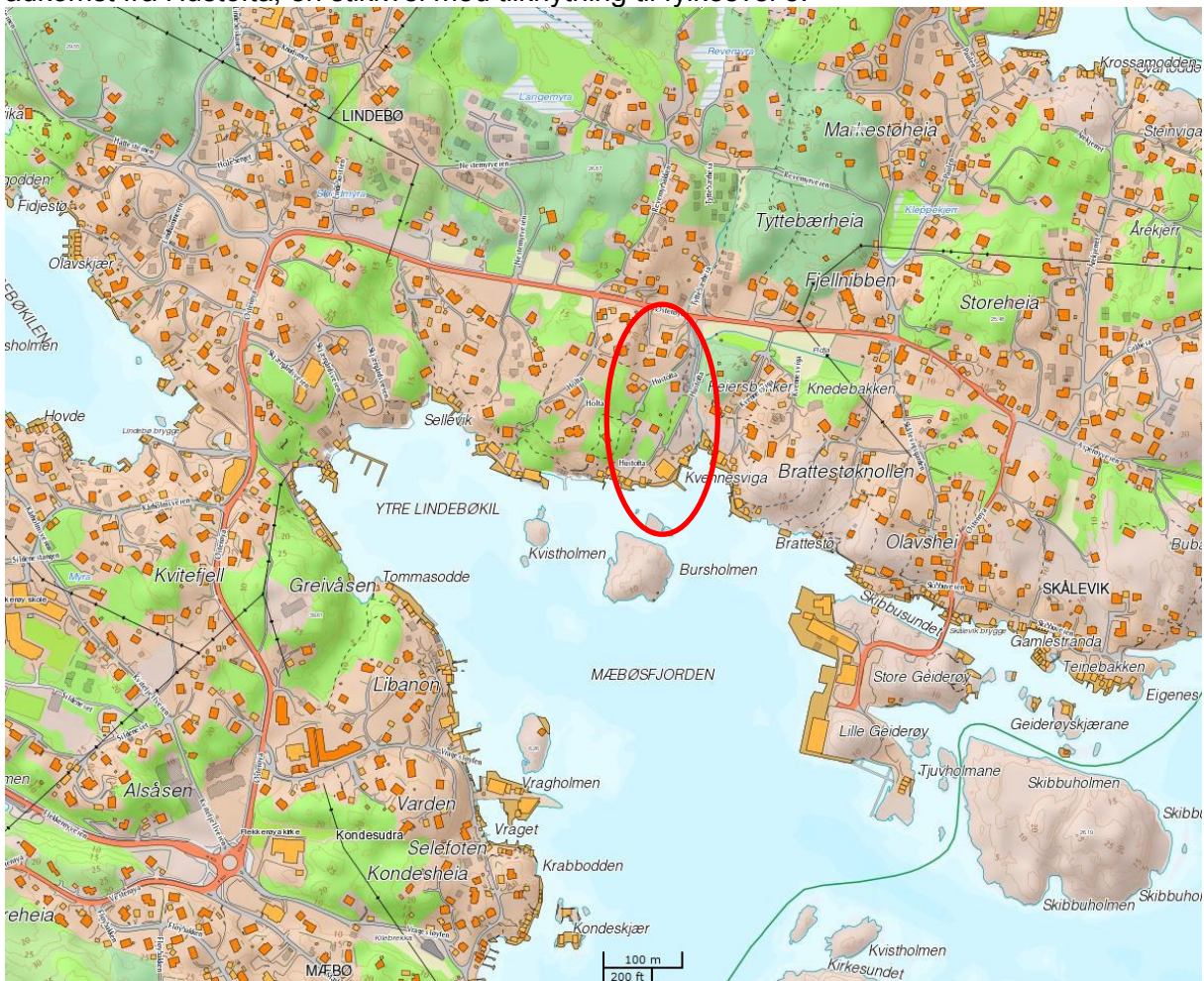
Gcon AS fremmer detaljregulering på vegne av Hustofta 23 AS

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette ny boligbebyggelse på gnr. 2 bnr. 449 og 633 samt innregulering av veitrasé langs eksisterende adkomstvei.

Det er tidligere meldt oppstart av et areal som omfatter både østsiden og vestsiden av Hustofta. Planarbeidet stanset på grunn av revisjon av Kommunedelplan for Flekkerøy. Det har vært mye diskusjon rundt planavgrensning, og til slutt anbefalte man to separate planer. Dette med hensyn til forhistorien og ulike forslagstillere som har ulike tidsrammer og ønsker for utnyttelse. En forutsetning for planarbeidet er samarbeid om fellesløsninger for lekeplass, vei og kyststi.

Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom Lindebø og Skålevik på Flekkerøya, og strekker seg fra fylkesvei 8 og ned til sjøen ved Kvennesviga i sør. Eiendommene som inngår i planområdet har adkomst fra Hustofta, en stikkvei med tilknytning til fylkesvei 8.



Oversiktskart



Hustofta går fra det gamle fiskerimottaket i sør til Østerøya i nord.

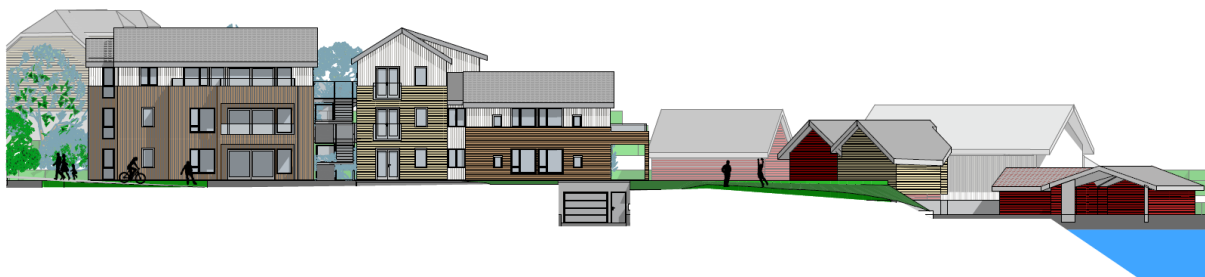
Planens innhold

Det planlegges 8 leiligheter fordelt på to leilighetsbygg med saltak i to henholdsvis tre etasjer over parkeringskjeller. Byggene strekker seg fra nord til sør og har kortsiden som mot sjøen. Plasseringen er valgt med hensyn til siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse og maksimaliserte sol- og utsiktsforhold. Felles uteareal rundt bebyggelsen ligger delvis på dekke av parkeringskjeller.

Parkeringskjeller har 14 plasser (hvorav 1 er hc-plass), i tillegg er det i nærheten av byggets inngang 2 gjesteparkeringsplasser.

Eksisterende pumpestasjoner er regulert inn.

Reguleringsplanene Hustofta Øst og Vest utløser krav om sandlekeplass. Planforslaget viser lekeplass i tilknytning til kyststi, sør for nybygget.



Leilighetsbygget sett fra Hustofta vest



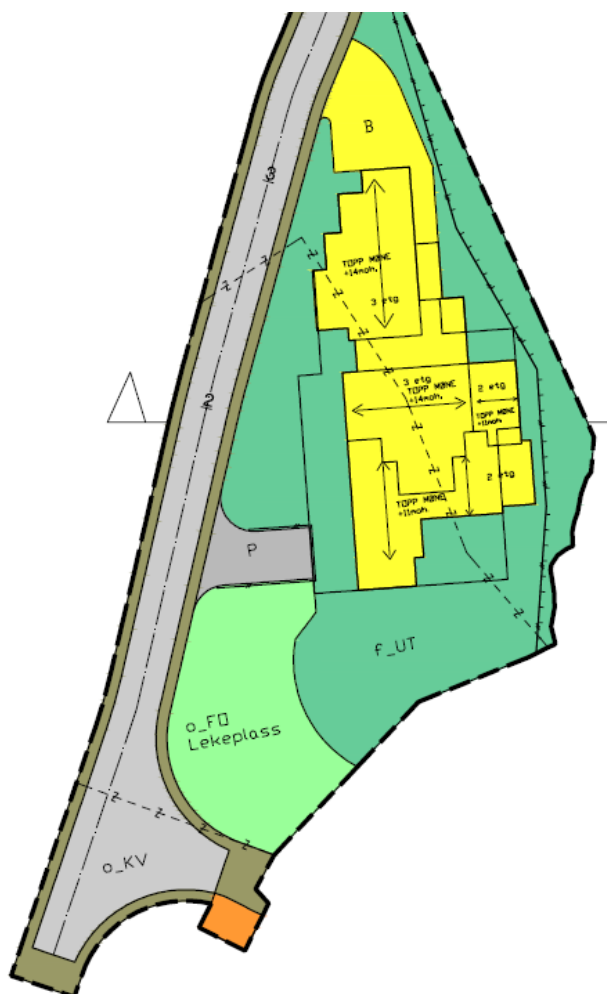
Bygget sett fra sjøsiden

Estetikk, nær- og fjernvirkning samt analyse av stedets format og bygningsstruktur vises på illustrasjoner i form av snitt, perspektiver og fotomontasjer.

Arealbruk

Planområdet ligger i hovedsak på to til tre tomter (2/633, 2/449 og en del av 2/220) med et samlet areal på 3.161 m².

- Planlagt bruksareal for 8 leiligheter på 2, henholdsvis 3 etasjer er 1.380 m² inklusive parkeringsanlegg og bod under terreng.



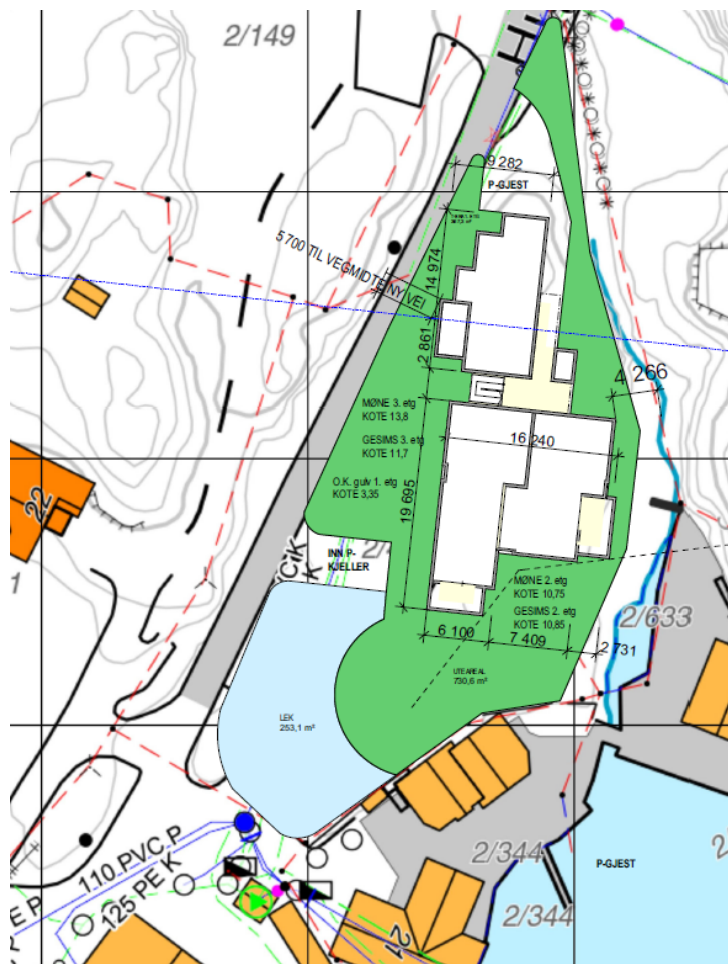
Illustrasjonsplan som viser plassering av bebyggelsen, nedkjøring til parkeringsanlegg, lekeplass og uteoppholdsareal.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

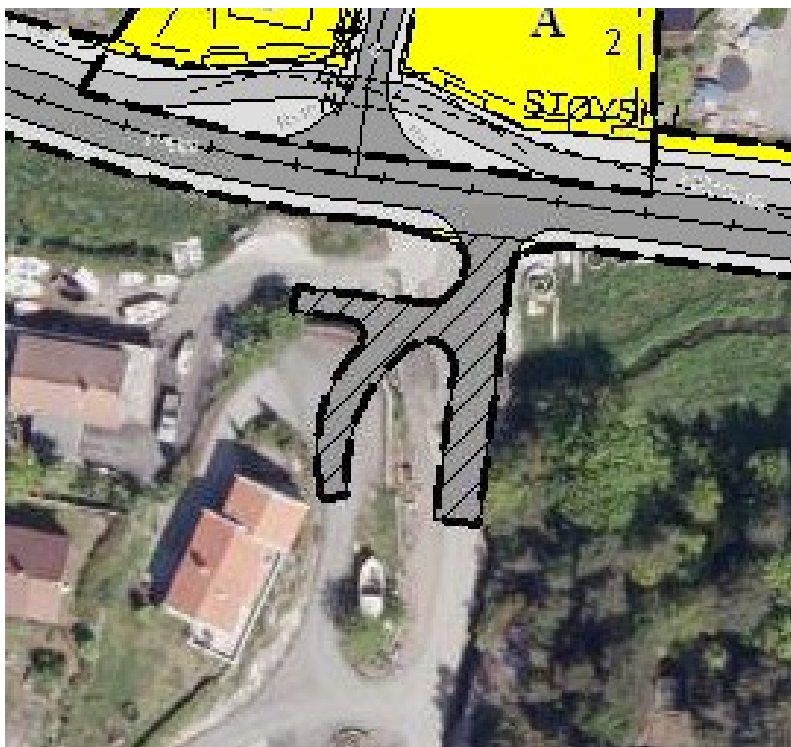
- Kommuneplan

Planforslaget er i overensstemmelse med foreslått arealdisponering i ny kommuneplan når det gjelder hoveddelen av arealet da dette er avsatt til byggeområde. Illustrasjonen nedenfor viser at deler av uteoppholdsareal berører deler av areal avsatt til LNF i kommunedelplan for Flekkerøy.



Stiplet linje viser grense for LNF- område i kommuneplanen. Byggegrenser er nå trukket ut av LNF- område og reguleres til uteoppholdsareal

- Reguleringsplan
- Eksisterende avkjørsel fra Østerøya er regulert, men ikke opparbeidet i henhold til planen. Planforslaget regulerer i samsvar med opparbeidet vei, og erstatter deler av gjeldende plan.



Gjeldende regulering viser at regulert avkjørsel ikke i samsvar med opparbeidet vei. Ny reguleringsplan erstatter denne.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.10.13 – 19.11.13. Det kom inn 9 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernabdelingen, brev datert 01.11.13

1. Utforming av byggene kan gi ruvende bebyggelse sett fra sjøen og høyden på bygget nærmest sjøen bør reduseres.
2. Viktig at avgrensning mellom lekeplass og kjøreadkomst p-kjeller utformes slik at mulighet for farlige situasjoner begrenses. Det bør vurderes om det skal vises høyder og/eller siktlinjer knyttet til området i plankartet
3. Det forutsettes at planen ikke legger opp til ytterligere lukking av bekk som renner øst for planlagt bebyggelse.
4. Rekkefølgebestemmelsen knytter igangsettingstillatelse til at Vågsbygdveien fra Lumberkrysset til krysset med Andøyveien har tilstrekkelig kapasitet. Bestemmelsen bør presiseres slik at det er entydig hva som skal til for at tilstrekkelig kapasitet er oppnådd.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Viser til saksfremlegget for beskrivelse av endring.*
2. *Det er lagt inn i bestemmelsene hvordan høydeforskjeller skal utformes både med tanke på sikkerhet og få til myke overganger. Atkomst til p-kjeller skal utformes etter veinormal. Sikkerhet til lekeplassen sikres gjennom utomhusplan. Planforslaget legger ikke opp til ytterlige lukking av bekken. Forholdet ansees som ivaretatt.*
3. *Rekkefølgebestemmelse knyttet til Vågsbygdveien er justert i bestemmelsene. Dette er en standardformulering som brukes for mange reguleringsplaner i bydel vest for å finansiere utbygging av vei. Det er felles forståelse internt i kommunen på betydningen av bestemmelsen.*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 18.11.13

Faglig råd med anbefaling om å revidere planen for å finne bebyggelsesform/ volum mer tilpasset de lokale steds kvaliteter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Leilighetsbyggets høyde, takform og voluminndeling er endret. Viser til saksfremlegget for beskrivelse av endringer. Ivaretatt i planen

Kystverket, brev datert 04.11.13

Ingen havne- eller farvannsmessige synspunkter

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Tas til etterretning

Statens Vegvesen, brev datert 06.11.13

Vestre side av kryss skal ifg. håndbok 017 ha frisikt på 20x30, noe som ikke er mulig pga. bolig på sørvestre side. Derfor bør det reguleres 10x30m som minimum. Foreslått fortau på østre side av kryss bør utgå

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Tiltakshaver informerer om følgende: e-post datert 11.12.2012 bekreftet Statens Vegvesen at eksisterende reguleringsplan med frisikt 4x36m til begge sider skal oppdateres til 4x45m.

Endring er innarbeidet i planen

Reidun og Petter Kristoffersen Hustofta 22 Gnr. 2 bnr. 81, brev datert 18.11.2013

Aksepterer ikke kyststi over eiendommen sin siden det vil være for nær tun, hage og innmark. Ser ikke at friluftsløven gir adgang til dette. Synes saltak passer best inn i miljøet.

Plan- bygg- og oppmålingsetatens kommentar

Nevnte tomt ligger utenfor reguleringsplanens grense. Trase for kyststi har vært tema i planarbeidet. Diskusjonen om nøyaktig plassering av kyststi tas i reguleringsarbeidet for Hustofta vest.

Linda og Kenneth Tryland, Hustofta 17 og Kvennesviga 18 Gnr. 2 bnr. 367 og 543, brev datert 19.11.13

1. Planbeskrivelsen er fullstendig feil, en sammenblanding av gamle planer, påstander og at den utelukker hver form for alternativ utbygging.
2. Utbygger forholder seg ikke til BUS og PBEs vedtak om tilpasning og reduksjon av omfang/volum og at bestemmelser datert 15.3.2013 er uendret.
3. Nybyggets plassering for maksimale sol-/utsiktsforhold viser at man ikke tar hensyn til at eksisterende bebyggelse mister sol/utsikt.
4. Krever en reduksjon av BRA med minst 500m² (ca. 30-40%) særlig da balkonger ikke inngår i BRA. Krever en reduksjon om minst 3 boenheter. Krever en reduksjon av gesims til maks kote 8,6 hhv. av møne til kote 9,6 i tilfelle saltak.
5. Plassering må trekkes bort fra LNF og terreng må ikke planeres høyere enn nivå på dagens adkomstvei.
6. Konkluderer med at planlagt bebyggelse vil føre til betydelig tap av utsikt, økt innsyn og trafikk og direkte verditap på eiendommen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Det er behov for å henvise til eksisterende planer og historikk, noe som kan ha ført til misforståelser. Det er beklagelig dersom dette har medført forvirring. Planbeskrivelsen er revidert før sluttbehandling*
2. *I BUS-behandling ble det vedtatt at saken sendes tilbake til bearbeidelse uten å konkretisere hva som må endres. Før utsendelse ble det laget alternative skisser for utforming av bebyggelsen med saltak og justering av bygningsvolumet. Disse ble illustrert i saken, sammen med forslaget om flatt tak. Form, volum og høyder har vært tema for diskusjon i høringsrunden. Plankart og bestemmelser er endret*
3. *Ytterste bygget ved sjøen er redusert i høyden, valg av saltak opptar mindre volum og*

høyden på midterste bygg er gjort smalere for i større grad å ivareta sikt og solforhold for naboer i bakkant. Boligen i Kvennesviga 18 ligger med 1 etg på ca. kote 10, Hustofta 17 ligger på ca. kote 13. Plan,- bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at verken sol eller utsiktsforhold blir særlig redusert da eksisterende bolig rett foran Kvennesviga 18 har en mønehøyde på ca. kote 15.

4. *Det vises til saksfremlegget for beskrivelse av endring der prosjektet er redusert med 1 boenhet og det stilles krav om saltak. Maks mønehøyde er satt til kote 11 på ytterste bygget og kote 14 på det bakerste bygget. Det er tatt stilling til hovedvolum og form, og vi mener prosjektet er innenfor er rammene som kan anbefales.*
5. *Byggegrense er trukket ut av LNF- område og reguleres til uteoppholdsareal som sikrer at område ikke bebygges. Det vil være behov for terrengbearbeiding og det er ikke lagt inn begrensninger på at terreng må plasseres på samme nivå som dagens atkomstvei. Bestemmelse sikrer likevel at utforming av høydeforskjeller fortrinnsvis utformes som skråninger med vegetasjon for å få en mykere overgang*
6. *Det vil bli noe mer trafikk gjennom område, samtidig vil trafikken til båtopplegg utgå og planen sikrer oppgradering av veien til offentlig standard med snuhammer. Trafikksikkerheten er ivaretatt.*

Edith Flaa og Richard Nilsen Kvennesviga 20 Gnr. 2 bnr. 88, brev datert 13.11.13

1. *Mener at utbygger ikke forholder seg til BUS og PBEs vedtak om tilpasning og reduksjon av omfang.*
2. *Stedsanalysen ramser opp en masse eiendommer uten å nevne nærmeste bolig Kvennesviga 20 noe som vel ikke er en tilfeldig forglemmelse. Ikke tatt hensyn til konklusjonen i videre arbeid.*
3. *Det oppføres følgende ulemper for eiendommen:*
 - *Sol-/lysforhold vil bli betydelig redusert, særlig i vinterhalvåret*
 - *Sjenerende innsyn i bolig og hage fordi en får 9 boenheter rett i fleisen*
 - *Trafikkøkning og støy som vil hindre normal bruk av hagen fordi veien grenser til hagen.*
 - *Utnyttelsesgraden er for høy*
4. *Derfor stilles følgende krav:*
 - *Bygget skal trekkes lengst mulig bort i nordvestlig retning så nær dagens adkomstvei som mulig.*
 - *Krever en reduksjon av BRA med minst 500m². Krever en reduksjon om minst 3 boenheter.*
 - *Krever en reduksjon av gesims til maks kote 8,6 hhv. av møne til kote 11 i tilfelle saltak. Foretrekker flattak.*
 - *Bygget trekkes ut av LNF området.*
 - *Terreng må ikke planeres høyere enn nivå på dagens adkomstvei.*

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Se kommentar til Hustofta 17/Kvennesviga 18.*
2. *Stedsanalysen inkluderer alle relevante bygg. Feilaktig adresse er rettet. Konklusjonen i analysen er ivaretatt i planen.*
3. *Bygget er trukket så langt mot nordvest som det er tillatt for å romme de nødvendige funksjonene. Høyder har vært tema i planen og en har forsøkt å imøtekomme innspill, plan,- bygg- og oppmålingsetaten mener likevel 3 etg på deler av leilighetsbygget kan anbefales. Høyden på bygningsmassen nærmest sjøen er redusert til maks mønehøyde kote 11 og byggegrense er trukket lenger vekk fra sjøen. Byggets 3 etg er også redusert i bredden for å gi mer avstand til nabohus og redusere tap av sol- og utsiktsforhold. Vegetasjon vil også bidra til å skjerme mot leilighetsbygget. Solforholdene på ettermiddag- og kveldstid kan bli noe redusert. Utsikt vil også bli noe redusert mot sør-vestlig retning. Boligen vil fortsatt beholde utsikten mot sør og øst ut på sjøen. Det vil kunne bli innsyn fra vinduer, men bygget med balkonger vender seg i hovedsak mot sør- vestlig retning En trafikkøkning fra 8 boenheter anses ikke som så omfattende at det hindrer normal bruk av hage. Kun et lite areal av hagen grenser mot veien og vi kan ikke se at dette*

skal forhindre bruk av hagen. Viser også til at hovedareal av naboens hage vender mot sør/sørvest og ligger på ca. kote 7-8moh.

4. Byggegrense er trukket ut av LNF område

Uten tilpasninger vil man ikke kunne oppnå brukbarhet av utearealer. Det må påberegnes noe endringer i terrenget. Bestemmelsene er endret for å sikre myke overganger av høydeforskjeller der dette er mulig å gjennomføre.

Kvennesviga Vel, brev datert 18.11.13

1. I BUS-behandling ble forslaget om å legge ut planen etter enkelte endringer nedstemt og saken sendt tilbake til utbygger for reduksjon av volum/omfang. Mottatt planmateriale er upresist, forvirrende, opplyser dårlig og uten endringer.
2. I et strøk med i hovedsak eneboliger og skibbuer burde nybygg ikke ha mer enn 3 etasjer p-kjeller inkludert. Mener at BRA 1400m² er 1/3 for mye og at fortetning må ses i sammenheng med Hustofta Vest. Ulempe med frimerkeplanlegging. Bygget skal trekkes ut av LNF området mot sjø da denne sonen er preget av skibbubebyggelse i mer beskjeden målestokk og formspråk. En mønehøyde på 12,5m kan aksepteres, men en gesimshøyde på 12,5m blir for dominerende for de som bor rett ved siden og sett fra sjøsiden og ikke burde overstige 8,5-9m. Ser mulighet for fortetning i området, men mener at leilighetskompleks bryter med eks. bomiljøet/ bebyggelseform.
3. Terreng rundt bebyggelsen bør holdes slik det er i dag.
4. Bygget plasseres i et viktig landskapsdrag jf. Flekkerøyplanen. For at det ikke skal virke som en propp burde bebyggelsen trekkes tilbake og reduseres.
5. Verditap for omkringliggende boliger pga. redusert (sjø)utsikt, sol, innsyn. Det bes om at det utarbeides sol-/skyggeanalyse for å avdekke forholdene.
6. Lekeplass medfører fare for drukningsulykke og burde plasseres der det har vært balløkke før. Eksisterende bekk og inngjerding kan brukes som buffer mot fylkesvei
7. Usikkert hvordan illustrasjonene av alternativer skal tolkes i lys av at bestemmelser kun tillater flat tak.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Se kommentar til Hustofta 17/Kvennesviga 18.*
2. *Det vises til saksfremlegget for beskrivelse av endring. Form, volum og høyder har vært tema for diskusjon i høringsrunden. Ny bebyggelse skal innpasses i eksisterende struktur, men dette betyr ikke nødvendigvis at det ikke kan være boligtyper med flere boenheter. Planen er endret og plan-, bygg-, og oppmålingsetaten mener reduksjon av høyden på fremste bygning, bruk av saltak og oppbrytning av volumer med materialbruk samsvarer med stedets tradisjonelle bebyggelse/eksisterende bebyggelsesstruktur. Bakenforliggende bebyggelse ligger noe høyere, noe som kan legge til rette for bebyggelsesformer med flere etasjer uten å komme i vesentlig konflikt med eksisterende bebyggelse. Noe tap av utsikt for enkelte eiendommer må påberegnes. Planen sees i sammenheng med naboplan, en teknisk deling av planene ble ansett som mest hensiktsmessig av både tiltakshaver av begge planer og kommunen. Planene skal koordineres med tanke på lekeplass, kyststi og oppgradering av vei. Dette er ivarettatt.*
3. *Viser til kommentar til Kvennesviga 20.*
4. *Vi kan ikke se at Hustofta er beskrevet som et viktig landskapsdrag i Flekkerøyplanen. Bygget plasseres utenfor siktlinjen langs vei ned til sjøen og en reduksjon av omfang vil ikke ha noen konsekvenser for dette punktet.*
5. *Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten anbefalte tiltakshaver å levere inn sol – og skyggeanalyse. Det er ikke sendt inn, men erfaringsmessig kan en lese av innsendte dokumenter at solforholdene ikke blir vesentlig forringet for eksisterende boliger pga. avstand til nabobebyggelse. For noen tomter må det likevel påregnes noe redusert solforhold.*
6. *Ulike alternative plasseringer av lekeplass har vært tema i planarbeidet. Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten mener lekeplassens plassering har gode kvaliteter. Sikkerheten ivaretas gjennom detaljering i utomhusplanen som følger normaler for utomhusanlegg. Lekeplassen er felles for denne planen og pågående planarbeid i Hustofta vest. Samt eksisterende boliger i nærområde. I pågående reguleringsplan for Hustofta vest er*

kyststi tenkt påkoblet til lekeplassen for å sikre trygge forbindelseslinjer.

7. *Viser til kommentar til Hustofta 17/Kvennesviga 18*

Kjell Nilsen Hustofta 18 Gnr. 2 bnr. 149 og 344, brev datert 18.11.13

1. Påstår at GCON og Arkitektkontoret Sør pålegger utbyggingsplaner ved bruk av spesielle perspektiver.
2. Tap av tinglyst kjørevei til stranda og dermed tap av 2 parkeringsplasser i tilfelle utparsellering.
3. For høy utnyttelsesgrad og for stor høyde mellom 12,5 og 15m. Stiller spørsmål om kote gulv garasje. Mener at 2 eneboliger og maks 2 etasjer vil være normalt i området. Mener at planforslag ikke er i tråd med overordnet plan og henviser innspill fra andre naboer/ velforeningen og til revidert plan hvor man kan forholde seg til fakta. Faktagrunnlag er ikke tilstrekkelig i tråd med forvaltningsloven §17
4. Det henvises til andre hovedpoeng som er avgjørende for andre naboer. Plassering av lekeplass nær sjøen er livsfarlig og foreslår den flyttet opp til LNF- område ved Fylkesveien
5. Avvik mellom planbeskrivelse og tegninger for høyde OK gulv første etasje (3 eller 5m). TV viser at vannstanden vil stige i fremtiden og dermed må bygget trolig blir høyere altså 14,5-15m høyt eller reduseres til 2 etasjer
6. Saksutredning og billedbruk er feil, og sterk misvisende og forhold utelatt og henviser til bilder brukt i planbeskrivelsen side 10 og 11.
7. Mener 3-hus med saltak passer bedre, men mener høyder, volum og plassering vil ødelegge hele området. Henviser til egne visualiseringer som han var nødt til å skaffe pga. GCONs skisser i fuglperspektiv hhv. visualiseringer som GCON ikke vil vise.
8. Forventer at planen blir vurdert i sammenheng med plan Hustofta Vest og foreslår et felles møte med utbyggere og kommunen for å finne gode løsninger.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

1. *Dokumentasjonsgrunnlaget gir ikke utfordringer i å forstå planens innhold. Plan -, bygg-, og oppmålingsetaten har tatt stilling til dokumentene og vurdert det som riktig illustrert*
2. *Tinglyste rettigheter er uavhengig av reguleringsplanen*
3. *Det har ikke ligget inne i planforslaget at bebyggelse kan bygges opp til 15m. Dette er trolig en misforståelse og tidligere lå det inne maks 12,5m. Utnyttelse og høyde har vært tema og er kommentert tidligere.
Garasje kan sikres mot vann, krav om OK gulv 1. etasje oppfylles.
Henvisning til FVL §17 er ikke relevant da bestemmelsen har kun anvendelse ved enkeltvedtak, det vil si vedtak som gjelder rettigheter eller plikter for en eller flere bestemte personer, jf. FVL § 2 første ledd bokstav b) og § 3.*
4. *Dette er kommentert tidligere. Det vises til kommentar til Fylkesmannen.*
5. *Det stemmer at 5moh oppgitt i planbeskrivelsen er feil, tegninger som viser 3moh er riktig og i tråd med kommuneplanens §7b. Planen er utarbeidet i tråd med gjeldende regelverk og planer.*
6. *Uavhengig av hva illustrasjonene viser sikrer bestemmelsene at bebyggelsens mønehøyde ikke skal overstige kote 11 for det fremste bygget og kote 14,5 for den bakerste delen av bygget. Bildet på side 10 visualiserer fordelingen mtp. siktareal/siktlinjer og virkning fra sjøen, ved å plassere bygget så langt som mulig mot øst. Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten kan ikke se at dokumentasjonen er misvisende.*
7. *Planen er justert og det vises til saksfremlegget for beskrivelse av endring.*
8. *Vises til kommentar til Kvennesviga Vel*

Endringer etter offentlig ettersyn

Med bakgrunn i vedtaket i Byutviklingsstyret ble det til offentlig ettersyn lagt ut to alternative skisseringer for utforming av leilighetsbygget. Det ene alternative viste tiltakshavers ønske med leilighetsbygg i 3 etg, fordelt på 2 volumer utformet med flatt tak. Det andre alternative viste et mer tradisjonelt uttrykk der leilighetsbygget var utformet med saltak. Høyden varierte fra 2- 3 etg.

Følgende endringer gjort etter offentlig ettersyn:

- Byggegrensen er trukket vekk fra LNF- område i kommunedelplanen. Arealet reguleres til uteoppholdsareal. Dette sikrer at område ikke blir bebyggt
- Endret fra flatt tak til saltak
- Bygget nærmest sjøen har redusert til 2 etg med maks mønehøyde kote 11. Lenger bak/mot nord opprettholdes 3 etg. P.g.a. funksjonalitet i bygget er maks mønehøyde satt til kote 14.
- Redusert med en boenhet. Bestemmelsene om maks 8 boenheter
- Bestemmelsene sikrer at høydeforskjeller fortrinnsvis utformes som skråninger med vegetasjon. Der det ikke er mulig skal det etableres sikringsgjerde
- Rekkefølgebestemmelse til Vågsbygdveien er justert

Variasjon i høyden og oppbrytning av takvinkler bryter opp volumene i bygningskroppen og er mer forenelig med eksisterende bebyggelse. Leilighetsbygget har variasjon i fasaden, volumene er mer tilpasset strøkets karakter samtidig som detaljene i utformingen viser dagens byggestil



Leilighetsbygget sett fra sør



Illustrasjonen under viser utforming av leilighetsbygget før endring i planforslaget. Da med et leilighetsbygg på 3 etg. Fordelt på to bygg med flatt tak.



Samarbeidsgruppa for bydelen

Parkvesenet har vært opptatt av å sikre en god trase for kyststien, og koble denne sammen med sandlekeplass. Løsningen som foreligger er i samsvar med disse anbefalingene. Ingeniørvesenet har hatt merknader til plassering av nedkjøring til parkeringskjeller, og dette er imøtekommet.

Etter høringsrunden var det møte med barn og unges representant og parkvesenet. Barn- og unges representant mener planene Hustofta øst og Hustofta vest burde vært samlet til en plan. Løsning for felles sandlekeplass er for dårlig. Beliggenheten er for nær eksisterende kaikant og atkomsten er heller ikke god. Løsningen forutsetter ekstra sikringstiltak. En bør heller plassere lekeplassen i planen for Hustofta vest. Atkomst fra vest til lekeplassen må etableres. Parkvesenet og Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten mener planen viser en god plassering av lekeplassen. Det er gode kvaliteter og sikkerheten ivaretas gjennom normal for utomhusplan.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget gir en ny boligtype på denne delen av Flekkerøy. Det kan være positivt å åpne for ulike boligtyper der infrastrukturen har tilstrekkelig kapasitet, der buss og skole er innenfor rimelig avstand. Planen vil sørge for etablering av sandlek i tilknytning til kyststien, og på et område som henvender seg mot det fremtidige utviklingsområde sjøretta næring.

Regulering av sjøretta næringsareal er tema i flere reguleringsprosesser. Det er utfordrende å finne tiltak som passer med formålet. Planforslaget gir ingen begrensning for fremtidig utvikling av denne eiendommen.

Det vises til planbeskrivelsen som dekker følgende tema:

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12
- Kulturminner
- Barn og unges interesser (vurder erstatningsareal jf RPR)
- Universell utforming
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Grønnstruktur: strandsone og kyststi
- Transport: infrastruktur, kollektivtransport
- Estetikk
- Skole- og barnehagesituasjon
- Støy
- Forurensning
- Energi
- Hustofta er inne i tabellverket til utbyggingsprogrammet og som skal opp til behandling inneværende år.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av sandlekeplass. Kostandene er anslått til ca. 5000,- (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Etter mange år med økte volumer av grøntanlegg uten tilsvarende økning i driftsbudsjettet er det nå en utfordring å etablere nye kommunale grøntanlegg, uten at dette kompenseres i driftsbudsjettet. Økte driftskostnader foreslås derfor lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon:

Området ligger på Østerøya. Det er flere nyere reguleringsplaner som har en tettere struktur enn det som ligger som eksisterende bebyggelse fra eldre planer eller uregulerte områder. Tilbakemeldinger fra plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært at antall leiligheter begrenses av hvordan bygget løses i forhold til omgivelsene. Når det foreslås leilighetsbygg i et område som ikke er tilknyttet senterområde, har plan-, bygg – og oppmålingsetaten vært opptatt av at det er volumet i forhold til omgivelsene som er avgjørende for videre anbefaling. Terrenget må kunne fange opp størrelse av bygget, samtidig som det skal ha en sammenheng med eksisterende bebyggelse. Plassering av leilighetsbygget langs kollen er et godt grep, og gjør det mulig for omgivelsene å håndtere et større volum.

Valg av saltak og variasjon i byggets høyde demper byggets volumer og gir en bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Det er gitt tilbakemeldinger på skisser der en har oppfordret til en reduksjon av volumet fra sjøsiden. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har foreslått at delen nærmest sjøen trappes til 2 etg., og at lenger bak kan man ha 3 etg, delvis inntrukket. Spesielt fasade mot sjø fremstår overdimensjonert og en bør se på detaljene i vinduer og variasjon for å gjenspeile småskala av eksisterende sjøboder. Det er etter høringsperioden jobbet med oppdeling og reduksjon av bebyggelsen og en har i større grad oppnådd å skape et lettere visuelt uttrykk av leilighetsbygget.

Det er gitt et moderne uttrykk til bebyggelsen, og tilpasningen er gjort i form av videreføring av tre som byggemateriale. Bebyggelsen er i større grad tilpasset den eksisterende tradisjonelle bebyggelsen. Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten anbefaler at planen vedtas

Kathrine Hesthag
26.03.14

Sak 76/14: Nordre Hovedgårds vei 4 m fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart sist datert 21.03.2014.pdf
2. Plankart underetasje sist datet 21.03.2014.pdf
3. Plankart kjeller sist datert 21.03.2014.pdf
4. Bestemmelser sist datert 25.03.2014.pdf
5. Planbeskrivelse sist datert 20.03.2014.pdf
6. Risiko- og sårbarhet sjekkliste datert 20.03.2014.pdf
7. Risiko- og sårbarhet sjekkliste datert 20.03.2014.pdf
8. Støyrapport datert 23.07.2009.pdf
9. Sol-skyggediagram.pdf
10. Etasjeplan kjeller- u. etasje-1. etasje datert 29.01.2014.pdf
11. Etasjeplan 2.-3.-4. etasje datert 29.01.2014.pdf
12. Etasjeplan 5. etasje og tak datert 29.01.2014.pdf

Arkivsak-dok. 200701814-36
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Nordre Hovedgårds vei 4 m fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Sammendrag

- Planområdet ligger sentralt i Vågsbygd inntil Vågsbygd senterområde like vest for Vågsbygdveien, Rv456, mellom Auglandsbukta og Lumberkrysset.
- Formålene er byggeområde, kjørevei, gang/sykkelvei/fortau, sikringssone friskt, energianlegg trafo og renovasjonsanlegg. Planforslaget rommer maksimalt 34 boenheter på et 2,79 dekar stort areal.
- Planforslaget tilfører lokalmiljøet flere leiligheter, løser trafiksikker atkomst til sandlek i SS6 og bidrar til å realisere nærmiljøparken.
- Sentrale problemstillinger er tilpasning til områdets småhusbebyggelse, Vågsbygd kirke, Vågsbygd skole, og senterområdet, samt fortsettelse av strukturen i senterområdet langs Vågsbygdveien utenfor senterområdet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at planlagte bygg får en sentral plassering i forhold til kollektivakse, nærmiljøpark og handelstilbud i senterområdet, og at senket høyde gir en bedre tilpasning til omgivelsene.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Nordre Hovedgårds vei 4 m. fl sist datert 21.03.2014, med bestemmelser sist datert 25.03.2014, ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Mari Aasaaren
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 21.03.2014
2. Plankart, underetasje sist datert 21.03.2014
3. Plankart, kjeller sist datert 21.03.2014
4. Bestemmelser, sist datert 25.03.2014
5. Planbeskrivelse, sist datert 20.03.2014
6. Risiko- og sårbarhet, sjekklister datert 20.03.2014
7. Risiko- og sårbarhetsundersøkelse datert 20.03.2014
8. Støyrapport, datert 23.07.2009
9. Sol/skyggediagram
10. Etasjeplan kjeller underetasje 1.etasje datert 29.01.2014

11. Etasjeplan 2.-3-4.etasje datert 29.01.2014
12. Etasjeplan 5. etasje og tak datert 29.01.2014

Utrykte vedlegg

1. Forenklet trafikkanalyse, datert 19.11.2009

BAKGRUNN FOR SAKEN

Siv. Ing. Arild Reinertsen og Atelier Tore Olsen fremmer planforslaget på vegne av Knutsen Eiendom AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av planområdet med flere boliger. Planarbeidet har pågått siden 2007/2008, med et større planområde enn nå. Ny plan- og bygningslov med større vekt på gjennomføringsevne og tidspunkt gjør at kommunen anbefalte et redusert planområde.

Dagens situasjon



Oversiktskart



Situasjonskart

Planområdet er bebygd, og det ligger for det meste i nivå med eller like under nivå for Vågsbygdveien. Nordre Hovedgårds vei er omtrent flat mens Vågsbygdveien stiger fra å ligge likt med Nordre Hovedgårds vei i sør og rundt 3 meter høyere enn Nordre Hovedgårdsvei i nordre del av planområdet.

Grunneiere i planområdet er:

- Knutsen Eiendom AS - (13/133, 13/185 og 13/504)
- Kr. sand Energiverk Nett - (13/154, trafo)
- Lidi familien AS - (13/141)
- Kristiansand kommune – veiareal

Planens innhold

Formålene er byggeområde, kjørevei, gang/sykkelvei/fortau, sikringssone friskt, energianlegg trafo og renovasjonsanlegg. Planområdet er på 2788 m² og 1935 m² til boligformål gir en utnyttelse der bebygd areal blir BYA=70 %. Planlagte bygg kan ha maksimum 34 boenheter, parkeringsdekning på 1,5 pr. boenhet og 0,25 for gjester gir 42 parkeringsplasser for leilighetene og 18 parkeringsplasser for gjester. Uteoppholdsarealet er fordelt på tak, balkonger og minimum 60 % på terreng. Sandlek i SS6 skal få trygg atkomst fra planområdet innenfor avstandskravet på i kommuneplanen.

Trafikk og parkering

De fleste leilighetene får parkeringsplass i kjeller, og noen er planlagt i 1.etasje/underetasje der det også skal være parkering for gjester.

Med forholdsvis tett utbygging av blokkbebyggelse nær et senterområde, og med godt kollektivtilbud og g/s-veinett, anslår utbygger at hver boenhet skaper 3-3,5 bilturer pr. dag (ÅDT-basis). Statens vegvesens vegnormal angir 3,5 som en normalverdi.

Eksisterende trafikkproduksjon innenfor planområdet samt til boliger som betjenes av Nordre Hovedgårdsvei anslås til ca 120 kjt/døgn. Dette skapes av 10 boliger med rundt 17 boenheter, samt eiendomsmekler, tannlegekontor, lager for rørlegger og kinarestaurant. Trafikkproduksjon fra bestående næringsvirksomhet er usikker.

I tillegg er det noe trafikk til Vågsbygd skole. Det er parkeringsmulighet for 18-20 biler der. Med utskiftning pr. plass på 3, samt ca 90% belegg vil det skape ca 50 bilturer pr. yrkesdag i tillegg til service/varelevering, anslagsvis rundt 10 turer pr. dag. Det foregår også noe kjøring til et område i front av eksisterende bebyggelse i SS6, anslått til ca 100 bilturer pr. dag. Tilsammen gir dette en trafikkmengde på ca 280 kjt/døgn.

Sol

Planlagt bygg kaster skygge på fortauet langs Vågsbygdveien, fortauet langs Nordre Hovedgårds vei og uteoppholdsarealet på vestsiden av bygget
På eiendommene på østsiden av Vågsbygdveien
På eiendommene på vestsiden av Nordre Hovedgårds vei

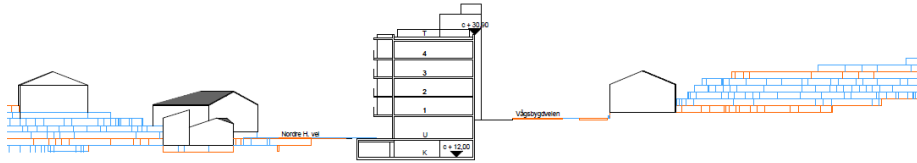
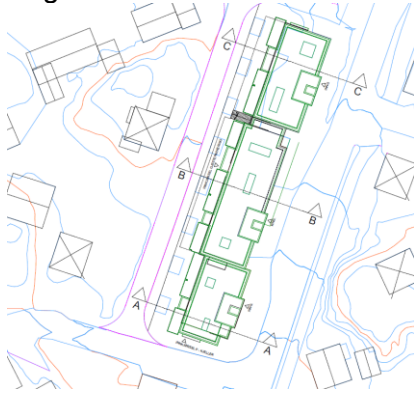
Universell utforming

Alle boliger vil bli utformet som tilgjengelig boenhet med hovedfunksjoner på inngangsplanet, og med tilgjengelig atkomst.

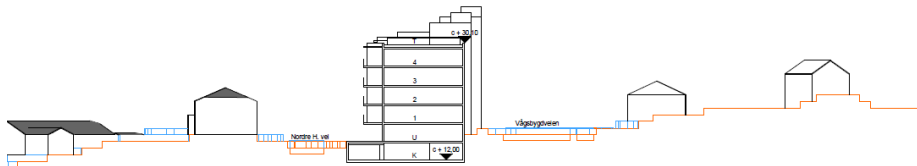
Estetikk

Byggeprosjektet består av en bygningskropp over kjeller og underetasje, med til sammen 34 leiligheter. Bygningene tenkes å få et moderne preg i både arkitektonisk utforming, farge og materialvalg. Fasader mot Nordre Hovedgårdsvei er åpne og gir maksimalt med lys og oppholdsareal på balkongene, mens fasadene mot Vågsbygdveien er mer lukkede. Innganger til leilighetene er plassert på denne siden. Prosjektet vil gi fjernvirkning sett fra vest. Det er derfor viktig at det brukes ikke-reflekterende materialer i fasadene. Prosjektet gir

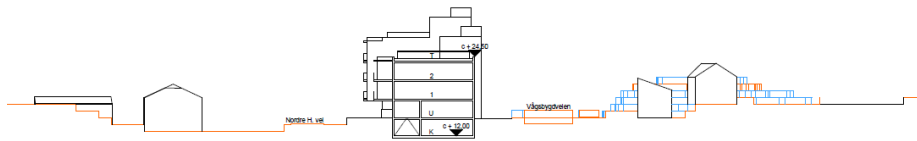
ikke silhuettvirkning sett fra Skyllingsheia, men noe silhuettvirkning på vei opp Auglandsbakken



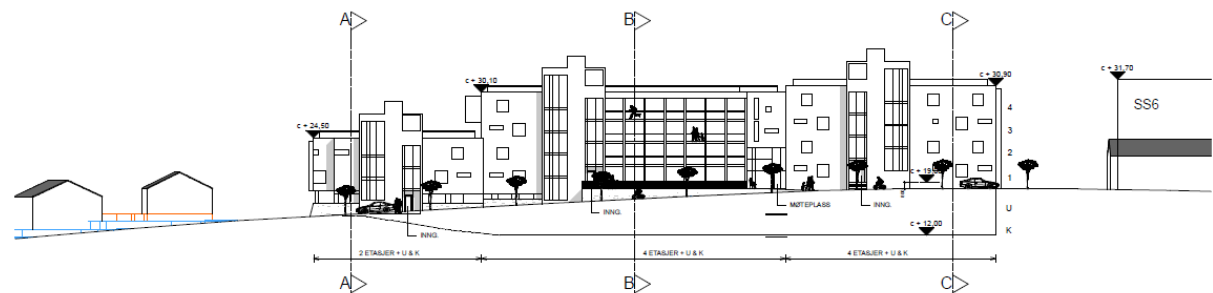
SNITT C - C



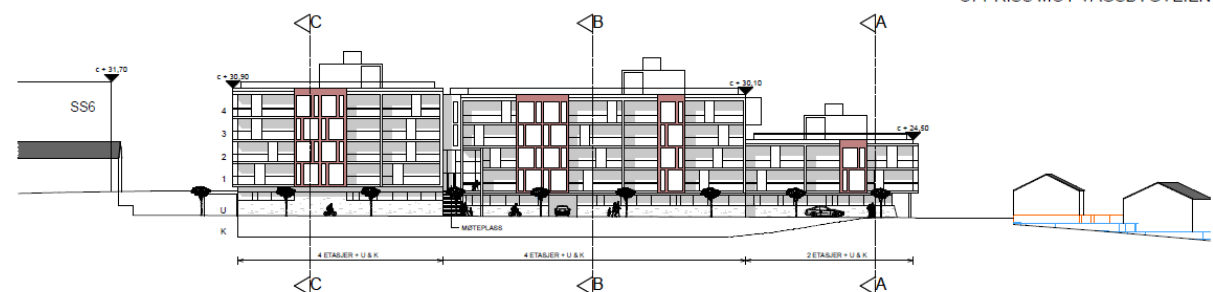
SNITT B - B



SNITT A - A



OPPRISS MOT VÅGSBYGVEIEN



OPPRISS MOT NORDRE HOVEDGÅRDS VEI

PLANPROSESSEN

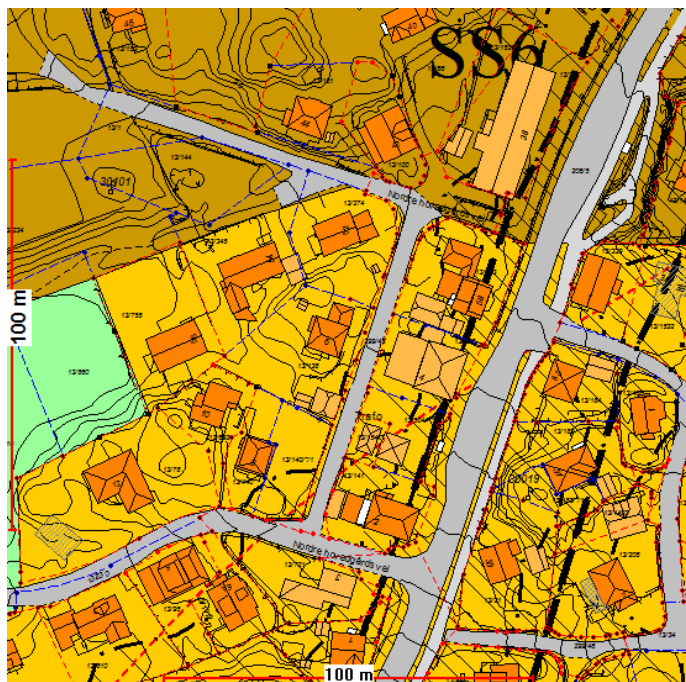
Planprosessen ble varslet i 2007, oppstartsmøtet var i februar 2008 for et større planområde. Det overordnede grepet for trafikksystemet ble i 2008 vurdert i en trafikkanalyse for hele området.

På et drøftingsmøte med grunneiere i planområdet i august 2012 ble det konkludert med at planområdet skulle snevres inn. Årsaken var at flertallet av de berørte grunneiere ønsket å beholde dagens situasjon for deres eiendommer, og nye krav til blant annet gjennomføringsevne i ny plan- og bygningslov.

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Det er ikke areal i planområdet som er i bruk av barn og unge i dag.



Kommuneplan

Utsnitt som viser planområdet som eksisterende bebyggelse og anlegg. Det er rød støysone nærmest Vågsbygdveien og gul støysone innenfor.

Kommunedelplan for ekspressykkelvei

Planarbeidet er startet opp, og den er foreslått lagt på østsiden av Vågsbygdveien.

Reguleringsplan

Rv. 456 Vågsbygdveien, Kirsten Flagstads vei – Auglandsbukta, plan nr. 950 vedtatt 24.01.1994: Busslomme langs Vågsbygdveien foreslås å endre formål til bebyggelse og anlegg med parkeringskjeller under den.



Plannr. 1107 reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6 og detaljregulering for Vågsbygd nærmiljøpark grenser inntil.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 02.04.2007 med frist 01.05.2007. Det kom inn seks merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Hovedproblemstillingene i merknadene var vektlegging av trafikkstøy så lenge dagens riksvei opprettholdes, tilgjengelighet for alle, bebyggelsesstruktur, volum og utforming.

Medvirkning

Utbygger inviterte alle grunneiere til informasjonsmøte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Den 23.08.12 ble det avholdt et nytt informasjonsmøte med representanter for utbygger, teknisk sektor i kommunen samt grunneiere/naboer.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa i vest. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at planlagte bygg får en sentral plassering i forhold til kollektivakse, nærmiljøpark og handelstilbud i senterområdet, og at senket høyde gir en bedre tilpasning til omgivelsene.

Planforslaget bidrar positivt til lokalmiljøet med å sørge for trygg atkomst innenfor kommuneplanens avstandskrav til sandlek i SS6, bidrag til kvartalsleketilbud i nærmiljøparken og flere leiligheter i området.

Planens hovedgrep er å fortette med leilighetsbygg slik at bebyggelsestrukturen fra senterområdet fortsetter videre langs Vågsbygdveien utenfor senterområdet. Forskjellen er imidlertid at det skal være næring i 1. etasje innenfor senterområdet, mens det i dette planområdet er planlagt leiligheter i deler av 1. etasje, og parkering i resten.

Det legges til rette for at Nordre Hovedgårds vei kan utvides til riktig bredde i forhold til veinormalen i forbindelse med framtidig utvikling av området på vestsiden av veien.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Planområdet er i dag bebyggt med små hager og ellers asfaltert. Det er ingen registreringer i naturbaser eller i artsdatabanken.

§9 Førevar prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent.

§§10 -12 Samlet belastning, kostnader, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode vurderes som uaktuelle for planområdet.

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

Kulturminner

Ingen registreringer

Barn og unges interesser

Planen legger til rette for et bedret tilbud for gående og syklende langs Vågsbygdveien. Det er planskilt g/s-kryssing av Vågsbygdveien rett nord for planområdet. Det er også g/s-bru over Kirsten Flagstads vei mellom skolene på hver side av veien, nordvest for planområdet. Eksisterende friområde/lekeplass vil bli gitt en standardheving med tilskudd fra nye boliger, og eksisterende gang/sykkelforbindelse til Vågsbygd skole blir opprettholdt.

Gode nærmiljøer for barn og unge karakteriseres av god tilgang på trygge og varierte områder for lek og aktiviteter uten støy og forurensning. Det blir ikke mye uteoppholdsareal på terreng i planlagt prosjekt, men sandlek rett nord for planområdet i SS6 og nærmiljøparken med kvartalslek, idrett og park vurderes å bli et godt tilbud for barn og unge i hele området.

Uteoppholdsareal

Terreng - 730 m²/21 m² pr. leilighet. Kvalitet: Smalt, balkonger krager utover og privatiserer Balkong og takterrasse - 1340 m²/ 39 m² pr. leilighet
Jevndøgn kl. 15 vil planlagte bygg kaste skygge på fortauet langs Vågsbygdveien opp til planlagte bygg i vedtatt naboplan SS6

Universell utforming

Det er søkt ivare tatt i forhold til HC-plasser ved heis i kjeller, og med trinnfri atkomst til heishus.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det blir driftsutgifter for kommunen av rundt 110 meter fortau langs Nordre Hovedgårds vei.

Senterstruktur

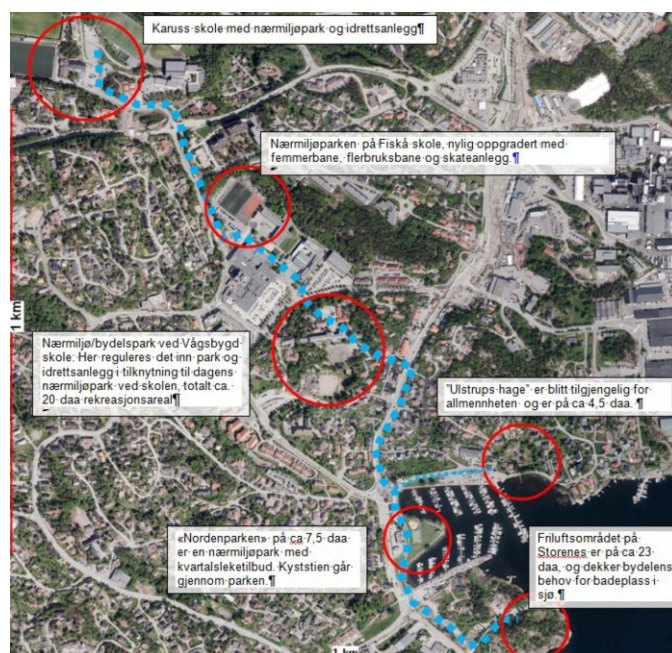
Planområdet grenser inntil Vågsbygd senterområde.

Næringsareal

Kommuneplanen har formål bebyggelse og anlegg, mens næring er lagt til senterområdet. Siden dagens næringsareal foreslås regulert til bolig, har det vært diskutert å ha næring i 1. etasje i den sørlige enden av planlagt bygg med fasader som henvender seg til publikum. Dette var særlig aktuelt siden Vågsbygdveien stiger, og hele underetasjen blir liggende over terreng i den delen av bygget. Det ble konkludert med at det var utfordrende å løse parkering til næringsvirksomhet, og at innkjøring til parkeringskjeller under planlagte bygg best kunne løses på sørfasaden.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser flere gang- og sykkelforbindelser gjennom og i nærheten av planområdet. Gangbrua over Kirsten Flagstads vei er en del av sammenhengende turvei mellom marka, boligområder, barnehager og skoler i Midtre Vågsbygd og Jaktodden/Auglandsbukta.



Rekreasjon og friluftsliv i Vågsbygd

Transport

AKT har uttalt at det ikke er noen ruter som trafikkerer her i dag siden alle kjører via Vågsbygd senter. De har ingen planer om å endre på dette. Det som kan bli aktuelt er å kjøre direkteruter denne traséen. Direkteruter skal i så fall ikke stoppe på Skyllingsheia. På denne bakgrunn kan holdeplassene i begge retninger nedlegges.

Estetikk

Det vurderes som positivt at planlagte bygg har redusert høyden mot SS6 i nord og mot barnehagen i sør. Fortsatt vil småhusområdet både langs Nordre Hovedgårds vei og Vågsbygdveien få nybygg i tre, fire og fem etasjer tett innpå seg. Fasadene mot Vågsbygdveien og Nordre Hovedgårds vei i den sørlige delen av planlagte byggs 1.etasje, kalt underetasje på illustrasjoner, må utformes slik at de henvender seg til gatenivået. Den foreslåtte utkragingen av 2. etasje, kalt 1.etasje på illustrasjoner rundt to meter utover fortauet må vurderes. Leilighetene nord i planområdet må vurderes i forhold til høyde over gatenivå.

Risiko- og sårbarhet

Utbygger har vurdert at det ikke er behov for ytterligere utredninger.

Støy

I følge støyretningslinjens punkt 3.2.2 om rød sone er det på grunn av høyt støynivå lite egnet til støyfølsomme bruksformål, og kommunen bør derfor ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Det står også at kommunen bør være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål. I punkt 3.2.3 om avvik fra anbefalingene i rød og gul sone står det at i sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Dersom kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor rød sone og/eller avvik fra grenseverdiene i tabell 2 i gul sone.

Planområdet ligger nær senterområde og kollektivakse. Planlagte boliger vil skjerme bakenforliggende bygninger og uteområder mot støy fra Vågsbygdveien. I forhold til refleksjonsstøy må det vurderes utforming av fasaden mot Vågsbygdveien eller andre tiltak for å begrense dette. Det vurderes at støysituasjonen for planlagte boliger blir bedre etter at Vågsbygdveien legges i tunnel etter 2024.

Støyrapport utarbeidet av Sinus AS i 2009 viser at østfasaden vender mot Vågsbygdveien og blir liggende i rød sone med støy over 65 dBA. Rapporten er utarbeidet for et større planområde og større høyde på planlagte bygg. Den konkluderer med at tette rekkverk på balkonger og takterrasser mest sannsynlig vil gi tilfredsstillende utendørs lydforhold på samtlige uteplasser. Sinus har vurdert endret planområde og planlagte bygg, og konkluderer med at vestfasaden mot Nordre Hovedgårds vei vil bli stille side.

Luftforurensning

Det vil være luftforurensning fra Vågsbygdveien fram til tunnelen kommer. I planbeskrivelsen er det tatt med at svevestøv og eksos kan føre til ubehag fram til Vågsbygdveien legges i tunnel, men at ventilasjon i leilighetene skal utføres slik at ulemper for beboerne minimaliseres.

Energi

Prosjektet planlegges koblet til fjernvarme, jf. planbeskrivelsens punkt 4.10. Dette følges opp i byggesaken.

Utbyggingspolitikk

Boligprosjektet ligger inne i utbyggingsprogrammet med utbygging etter 2017.

Gjennomføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at grunneiersamarbeidet må avklares før sluttbehandling for å sikre gjennomføring av planen.

Trafikksituasjonen må vurderes i forhold til krysset Nordre Hovedgårds vei/Vågsbygdveien og trafikk på veien gjennom nærmiljøparken. Gatebildet i Vågsbygdveien før og etter omlegging med tunnel må også vurderes.

Før sluttbehandling av planforslaget må plankartene justeres i forhold til sosi-standarder og tekniske krav til byggegrenser formålsgrenser. Sørvestre hjørnet av planlagt bygg ligger innenfor siktsonen på plankart for 1. boligetasje, og det må sjekkes om bygget må trekkes noe tilbake. Det må vurderes om sikt begge veier er oppfylt.

Plan- og bygg- og oppmålingsetaten vurderer at planlagte bygg med senket høyde i forhold til vedtatte leilighetsbygg og barnehagen i sør får en bedre tilpasning til omgivelsene, og anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Saksbehandler Anne Mari Aasaaren
Dato 25.3.2014

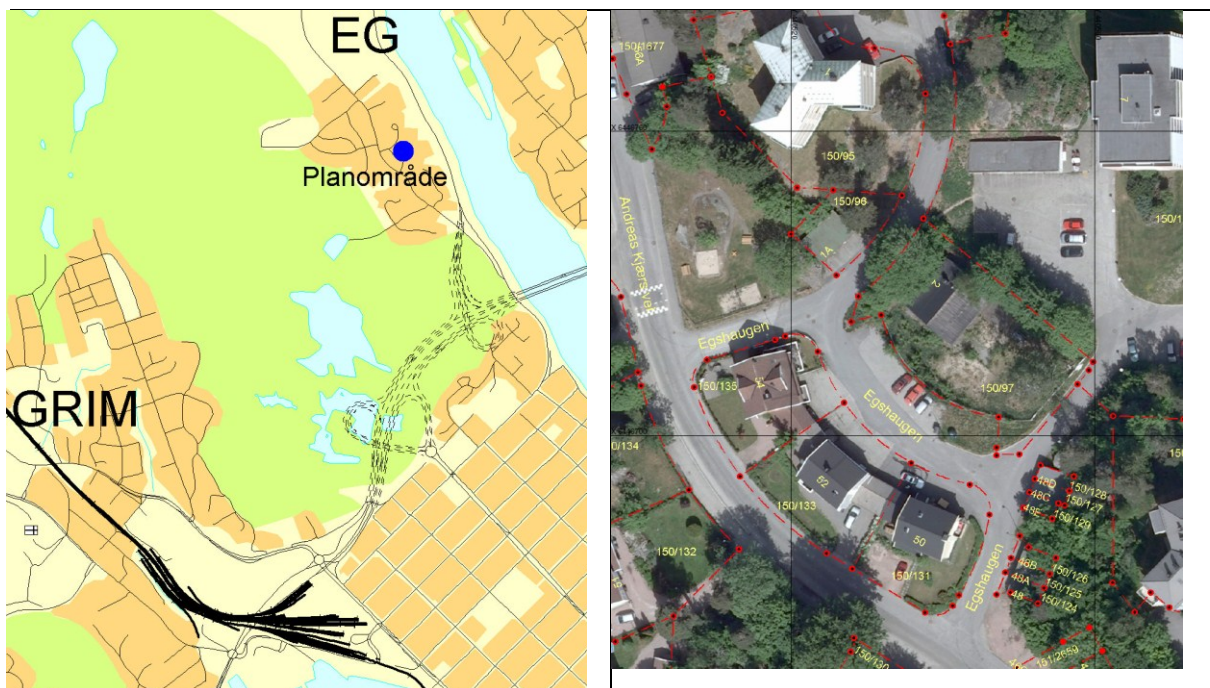
Sak 77/14: Egshaugen 2 - detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart bakkenivå sist datert 15.03.14.
2. Plankart kjellernivå sist datert 15.03.14.
3. Reguleringsbestemmelser sist datert 15.03.14
4. Planbeskrivelse sist datert 15.03.14
5. Snitt, fasadar, etasjeplanar
6. Sol og skygge
- 7 ROS-sjekkliste
8. ROS - analyse
9. Ingeniørgeologisk rapport
10. Samledokument med referat av politiske vedtak
11. Mulighetstudie datert 17.03.09, rev. des. 09

Møtedato
24.04.2014

Egshaugen 2 - detaljregulering. Offentlig ettersyn



Samandrag

- Egshaugen 2 er ei tidlegare barnehagetomt sentralt på Eg.
- Tomta blir foreslått regulert til bustadblokk i 4 etasjar for 20 bueiningar på knappe 1,4 da.
- Reguleringsprosessen for Egshaugen 2 har pågått i ca 10 år der formålet har veksla mellom bustad, kvartalsleik og nå igjen bustad.
- Sentral problemstilling har heile tida vore manglande kvartalsleik på Eg og spørsmål om Egshaugen 2 bør nyttast til det eller til bustad. Byutviklingsstyret godkjente 13.02.14 administrasjonens forslag om å legge denne i tilknytning til Solbergveien 12-14.
- Planen er ei oppfølging av bystyrevedtak 20.06.12.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Egshaugen 2 sist datert 15.03.14, med bestemmelser sist datert 15.03.14, ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Renovasjonsplass o_R og parkeringsplasser o_P flyttes 3 meter mot Andreas Kjærs vei og sti fra Dovreveien 14 b/l legges nord for o_R

2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må rekkefølgebestemmelsene tilføyes rekkefølgekrav til opparbeiding av kvartalslekeplass ved Solbergveien.
3. Før planen kan godkjennes må regulant dokumentere disposisjon av alt areal som trengs for å opparbeide i samsvar med plan.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart bakkenivå, sist datert 15.03.14
2. Plankart kjellarnivå, sist datert 15.03.14
3. Bestemmelser, sist datert 15.03.14
4. Planbeskrivelse, sist datert 15.03.14
5. Snitt, fasadar og etasjeplanar
6. Sol og skygge
7. Sjekkliste ROS
8. ROS - analyse
9. Ingeniørgeologisk rapport
10. Samledokument med blant anna referat av vedtak i saksprotokollar for:
Bystyret 20.06.12, sak 101/12
BUS 24.05.12, sak 113/12
BUS 25.10.11 sak 190/11
BUS 14.01.10 sak 2/10
BUS 10.09.09 sak 252/09
BUS 27.08.09 sak 226/09
BUS 16.08.07 sak 233/07
BUS 15.06.06 sak 235/06
BUS 15.09.05 sak 392/05
BUS 25.08.05 sak 352/05
BUS 18.08.05 sak 314/05,
11. Mulighetsanalyse av Egsområdet, datert 17.03.09, rev. des.09 .

BAKGRUNN FOR SAKA

Planens grunnlag er vedtak i bystyret 20.06.12:

Bystyret ber om at det utarbeides en reguleringsplan ut fra alternativ planskisse som fremkommer i saken. (31/19), 50 av 53 repr. tilstede.

Alternativ planskisse:



Saka vedtaket var knytta til var forslag til reguleringsplan for Egshaugen 2 til kvartalsleik - godkjenning. Den alternative skissa er utgangspunktet for reguleringsplanen som nå blir lagt fram.

Dagens situasjon

Dagens situasjon i reguleringsområdet er ei tomt med eit barnehagebygg som har stått ubrukt og utan vedlikehald i ein del år. Tomta ligg sentralt på Eg omgitt av bustader, garasjar og sandleikeplassen. Trafikktryggleiken er relativt god.



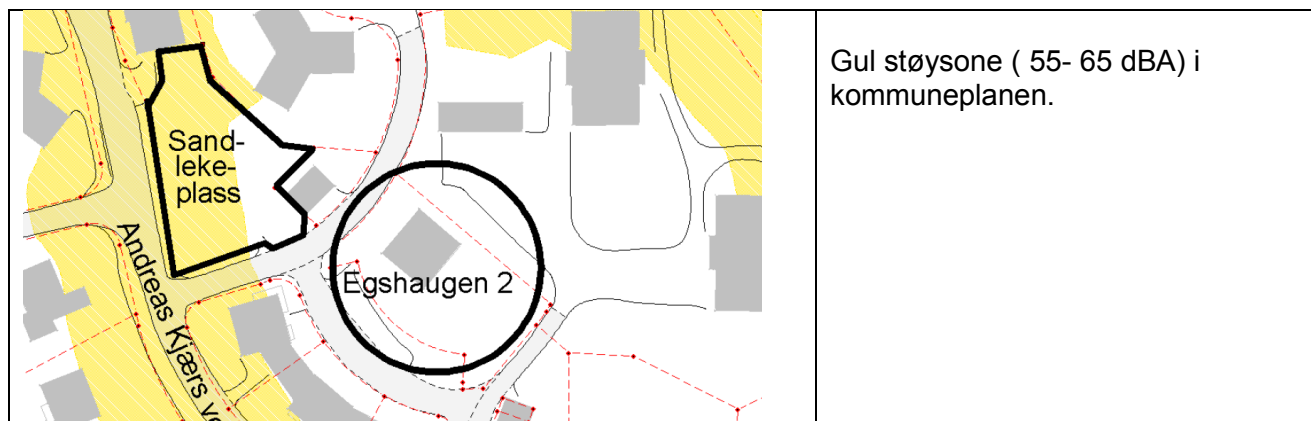
Planinnhald

Formål i planen er byggeområde for bustadblokk med 20 leiligheter med tilhøyrande grønnstruktur og kommunalteknisk anlegg.

Bustadtomta er 1360 kvm stor. Parkering er fellesparkering i kjellar i samsvar med kommunens norm og gjesteparkering i offentlig anlegg på bakken. Sandleik blir løyst med å oppgradere eksisterande sandleikeplass, Uteopphaldsareal blir foreslått å vere 60 kvm pr. bueining.

Soltilhøva er gode.

Støy



Egshaugen 2 er skjerma fra trafikkstøy.

Eksisterende sandleikeplass ligg i følgje kommuneplanen delvis i støysone 55 – 65 dBA .

PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge har som mål:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn

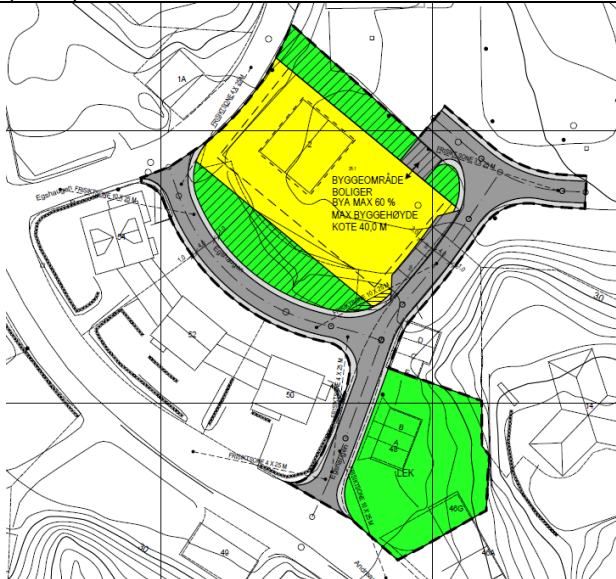
Kommuneplanens «byen som drivkraft» har i denne saka fått større vekt enn «byen det er godt å leve i». Saka må blir vurdert som nøytral i høve til Klimabyen.

Gjeldande reguleringsplanar er ID 35 frå 1953 (skole) og ID 295 frå 1975 (barnehage og aldersbustader).

Tidlegare saksgang

Første planforslag- bustad, Strek arkitekter på vegne av Boligen Sør AS v/ Erik Langeland

Dato	
2004	Igangsetting planarbeid bustad
15.06.06	BUS 1.g. behandling, vedtak: <i>Byutviklingsstyret legger reguleringsplan for Egshaugen 2, med to alternative reguleringsbestemmelser, vedlegg 4 og 8, ut til offentlig</i>

	ettersyn på følgende vilkår: a. Planområdet utvides til å omfatte areal for lekeplass og fellesareal og risiko og sårbarhetsanalyse. b. Skygge av nybygg illustrert kl. 15 og 19, 20.mars og 21.juni. c. Ubebygd boligareal som ikke skal være privat, reguleres til felles. d. Reguleringsbestemmelser kvalitets-kontrolleres, og revideres i samsvar med utvida plan. 2. Grad av utnyttning og parkeringskrav samt sykkelparkering vurderes etter høring.(Enst) 3. Utomhusplan for ballbane / flerbruksareal fremmes som bilag til reguleringsplanen ved annen gangs behandling i byutviklingsstyret. (Enst)
	 Reguleringsplan sist datert 22.01.07.
09.03.-12.04.07	Offentleg ettersyn
16.08.07	BUS Godkjenning. Vedtak: Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og manglende oppfølging av tidligere vedtak samt manglende høring på deler av B&U interesser. Saken sendes tilbake for bearbeiding av disse forhold. Hele området bør sees i sammenheng. (Enst)

Sak mulighetsstudie Eg, plan og bygn

27.08.09	BUS	Orientering om mulighetsstudie Utsett for synfaring
10.09.09	BUS	Byutviklingsstyret sender saken tilbake for å få en utvidet og ny gjennomgang av mulighetsstudie for aktuelle nye lekeplasser og grøntstruktur på Egsområdet. Det vises til befaringen, og velforeningen bør være representert i det videre arbeidet. (Enst)
14.01.10	BUS vedtak:	Byutviklingsstyret slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefalinger om plassering av kombinert kvartalslek /sandlek på Eg i område K4 / S2. Balløkke plasseres i K4. Byutviklingsstyret henstiller til kommunalutvalget å starte sak med formål å få tilgang til K4 for omregulering til friområde. (6/3)

	2. Det anbefales forhandlinger om kjøp av eiendommen "Egshaugen 2". (Enst) 3. Byutviklingsstyret ber om at administrasjonen og kommunalutvalget sikrer at saken behandles så snart som mulig. (Enst)
	Kart som viser vurderte alternativ i mulighetsanalysen
2010-2011	Kristiansand Eiendom prøver å finne erstatningsareal for utbygging, men lukkast ikke med å kome fram til ei løsning.

Andre planforslag – kvartalsleik, plan&bygn

Mai 2011	Melding om oppstart	
25.10.11	BUS 1.g.beh.	<i>Før saken legges ut til offentlig ettersyn skal informasjon fra ny eier innhentes. (6/3)</i>
02.03.12 –13.04.12	Offentleg ettersyn	To planforslag ut til offentlig ettersyn
24.05.12	BUS	<i>Byutviklingsstyret ber om at det utarbeides en reguleringsplan ut fra alternativ planskisse som fremkommer i saken. (5/4)</i>
20.06.12	Bystyret.	<i>Bystyret ber om at det utarbeides en reguleringsplan ut fra alternativ planskisse som fremkommer i saken. (31/19). 50 av 53 repr. tilstede.</i>

Sak om balløkke 20X30 meter med kunstgras

26.03.09	<i>Bystyret ber administrasjonen igangsette arbeidet med å oppgradere Fant Olsens stykke med kunstgress, bedre lys, nytt utstyr og bedre adkomst. Det vises til vedtak i bystyret den 06.12.06. Administrasjonen bes straks søke fylket om forlenget frist for ferdigstilling av spillemiddelprosjektet. (6/3)</i>
22.04.09	Bystyret, ikkje kunstgras på Fant Olsen, ber adm. finne annan stad for balløkke med kunstgras.
13.02.14	BUS vedtar: <i>Kvartalslekeplass integreres som del av reguleringen for Solbergveien 14. Kunstgressbane legges i friområde i marka.</i>

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 15.01.13 med frist 18.02.13 Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og delvis kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Viktigaste problemstilling i innkomne merknader er at det blir stilt spørsmål til i kva grad omsyn til barn og unge er sikra på ein god måte i denne saka.

Eg vel ønskjer primært Egshaugen 2 til leik, men ønskjer også å gjere det beste ut av «nest beste» løysning.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har uttalt seg til ei skisse som viser ballbinge sprengt inn i skråninga opp mot Dovreveien 14. Miljøvernavdelinga gir råd om ikkje å gå vidare med planutkastet som inneber den løysinga.

Fylkeskommunen gir same rådet som miljøvernavdelinga. I tillegg signaliserer fylkeskommunen motsegn til planen.

Regulant kommenterer uttale frå eigar av garasje som ikkje er interessert i å selje med: *Merknaden har blitt besvart i form av brev. Det gjøres der klart at utbygger ikke har planer om å innløse garasjerekken på eiendommene gnr. 150, bnr. 127, 128 og 129.*

Medverknad

- Regulant opplyser at det er halde ope møte med Eg vel. Plan- og bygningsetaten var ikkje invitert til møtet.
- Plan og bygningsetatens saksbehandlar har hatt kontakt med representant for Eg vel.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Utkast til planforslag blei diskutert i samarbeidsgruppa 08.05.12 og ferdig planforslag 11.12.13. Samarbeidsgruppas innspel er innarbeida i planen.

PLAN- BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Barn og unges interesser (vurder erstatningsareal jf RPR)

Leikeplasssituasjonen på Eg har blitt forverra steg for steg, etter som regulert friområde i bydelen har blitt bygd ut og bruken av privatbil har auka. Dette er klart kommunens ansvar.

Plan bygg- og oppmålingsetaten har ikkje problem med å forstå at bydelens barn og unge og foreldre deira meiner kommunen ikkje har sikra barn og unge på best mulig måte i denne saka, då det best eigna arealet for kvartalsleik og sosial møteplass nå blir regulert til bustad.

Plan og bygningsetaten og parketaten har i fellesskap kome fram til at kvartalsleik og balløkke kan få plass i Baneheias ytterkant og i Solbergveien 12 - 14. Eiga sak om plassering av ballbane vart behandla byutviklingsstyret i møte 13.02.14.

Den eksisterande sandleikeplassen er innarbeida i planen for å stadfeste arealet som grønstruktur og fordi den treng oppgradering.

Stiforbindelse til Dovreveien 14 blir sett på som viktig å ta vare på og oppgradere i denne sammenhengen. Planforslaget viser den over parkeringsarealet. Det er ei dårleg løysing. For å sikre den delen av stien som går mot felt BB og eksisterande leikeplass o_G1, bør renovasjonsfelt o_R og parkeringsplass o_P flyttast ut mot Andreas Kjærs vei og stien leggst på innsida.

Biologisk mangfald jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Tilgjengelege naturbasar har ingen registreringar av verdfullt biologisk materiale.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert å vere i belyst tilstrekkelig grad.

Universell utforming ligg terrenget godt til rette for, bortsett frå sti som snarvegforbindelse til Dovreveien 14.

Estetikk. Foravtrykket til blokka synest ute av dimensjon i høve til fotavtrykket til bustadbygga omkring. Vil den framstå som ein gaukunge i småfuglreir? Krav om skjerming av renovasjonsanlegg og om ivaretaking av trerekke mellom blokka og naboens asfalterte parkeringsplass er viktige estetiske element.

Risiko- og sårbarhetssjekk tilseier behov for geoteknisk undersøking før rammetillatelse og sikring av skjeringar / stup. Krav om dette går fram av teknisk forskrift.

Bumiljø

Innsendte etasjeplanar viser ein heis og svalgang langs inngangs- og soveromside mot aust. På 1. etasjeplan er her også plassert ein felles terrasse. Svalgang er inga god løysing kombinert med soverom. Men for så få bustader pr. etasje vil det kanskje fungere. Terrasse lagt til inngangssone på austsida, er å legge til rette for konflikt med sovande. Den fungerer som, og kan med fordel endrast til, bare tak over sykkelparkering.

Økonomiske konsekvensar

Anlegg innanfor plangrensene medfører ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen. Opparbeiding av kvartalsleik og ballbane utanfor planområdet vil medføre ca 30 mill. i opparbeidingskostnad som må dekkast av utbygging og 30.000 i årlege driftskostnader for kommunen. I tillegg kan det bli aktuelt med mindre tiltak for trafikksikring av vegen fram. Utbyggar av Egshaugen 2 og Solbergveien 12-14 vil måtte dekke del av opparbeidingskostnaden.

Grønnstruktur

Trerekke i grense mot parkeringsplass til Egshaugen 7, felt G2, er viktig miljøelement som enten må gis vilkår for vidare liv. Dersom det ikkje er mulig skal det plantast nye tre, jf. Reguleringsbestemmelsene § 3.

Transport

Området er godt dekket med buss.

Barn og unge

Skole- og barnehagesituasjonen er god.

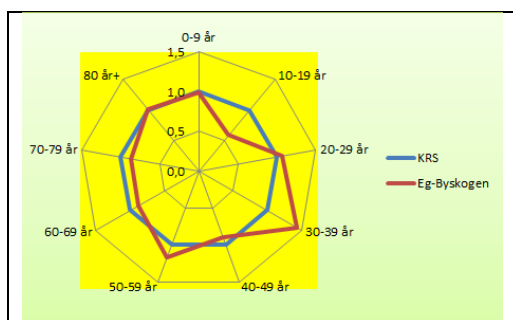
Støy

Eventuelle støyverntiltak for sandleikeplassen må vurderast ved utarbeiding av utomhusplan.

Utbyggingspolitikk

Egshaugen 2 står oppført med 15 bueiningar i kommunens *Boliprogram 2014 – 17, som område der avtale kan forhandles og utbygging gjennomføres, uten vesentlig bidrag fra kommunen.*

Alderssamansettinga på Eg har i høve til gjennomsnitt for kommunen fleire 30 – 39 åringar og tilsvarande færre 10-19 åringar. Sjå figur:



Tyder dette på at familiar med barn flyttar ut når ungane blir store, og at det bur mange einslege på Eg?

Det kan tyde på behov for store leiligheter. Eg velforening har hevda dette behovet i mange år. Det tilseier reduksjon i kor mange bustader som kan byggast på Egshaugen 2. Kommunen ser mangfald som positivt, også når det gjeld alderssamansetting og befolkningsgrupper. Leilighetene i dette prosjektet er ca 60 – knappe 90 kvm store.

Gjennomføring

Regulant må før planen kan godkjennast legge fram dokumentasjon på at han har tilgang til areal for opparbeiding av kommunalteknisk anlegg i samsvar med planen. Det står private garasjar på areal til kjørevege og fortau. Så langt har regulant ikkje tilgang til dette arealet. Før planen kan godkjennast endeleg må regulant ha disposisjonsrett over nødvendig areal til opparbeiding i samsvar med plankart og rekkefølgebestemmelser.

Konklusjon

På bakgrunn av bystyrevedtak som grunnlag for planen, er plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon at planen, med ei mindre justering, er klar for offentlig ettersyn.

Ålaug Rosseland
(29.01.14) 26.03.14

Sak 78/14: Tryms vei 9- 11. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1_Trymsvei 9-11_plankart_A4_1000_2014-03-14.pdf

2_Trymsvei 9-11_bestemmelser_2014-03-14.pdf

3_Trymsvei 9-11_planbeskrivelse_2014-03-14.pdf

4_Trymsvei 9-11_illustrasjoner.pdf

Arkivsak-dok. 201308123-25
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Tryms vei 9- 11. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Planområdet ligger i Tryms vei på Lund. Det grenser til Steinerskolen, parkdraget hvor E18 tidligere gikk, ny blokkbebyggelse i Tryms vei, og eksisterende rekkehus/ leilighetsbygg sør for Tryms vei. Like nord for planområdet ligger Oddernes kirke.

Området inngår som felt B2 i reguleringsplan for Tryms vei 1-11, vedtatt 17.06.2009. I denne er det krav om bebyggelsesplan før B2 kan bebygges. I tillegg er det stilt en rekke detaljkrav til utnyttelse og utforming av arealet; det tillates 25 boenheter i et bygg med 3 etasjer med gesimshøyde c+25,5.

Foreliggende planforslag er i hovedsak utarbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan for Tryms vei 1-11, men forslagsstiller utfordrer høydene i gjeldende plan. Det foreslås et bygg i 3 etasjer med inntrukket 4. etasje, og gesimshøyde c+28,3. Det planlegges 19 boenheter.

Da gjeldende plan ble utarbeidet i 2008/2009 reiste fylkeskommunen innsigelse til 4 etasjers bygg, fordi det ble oppfattet som for massivt i forhold til den småskala verna kirkebygningen (Oddernes) og dens omgivelser. I tillegg var det et poeng at kommunedelplan for Lund hadde angitt 3 etasjes byggehøyde for feltet. Innsigelsen ble trukket da de to blokkene mot øst (altså Tryms vei 9-11 som nå reguleres, og Tryms vei 7 som er bygget) ble redusert til 3 etasjer + heishus, mens de to blokkene mot vest (Tryms vei 3 og 5) ble redusert til 3 etasjer + inntrukket 4. etasje. I tillegg ble byggegrensen ved B2 trukket tilbake.

Naboer i Tryms vei og Sigyns vei, samt Steinerskolen, er opptatt av sol- og lysforhold på sine eiendommer. Forslagsstiller argumenterer med at bebyggelsen vil trekkes lenger mot vest enn det som ligger i vedtatt plan, og at solforholdene dermed ikke endres vesentlig i forhold til de rammene gjeldende plan setter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at fremlagte illustrasjoner viser at 4 etasjers bebyggelse i overgangssonen til Steinerskolen og eksisterende rekkehusbebyggelse er for høyt.

Gjeldende plan er 5 år gammel, og i forhold til naboene mener vi det er lite forutsigbart å justere opp høydene så kort tid etter vedtak av planen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler å opprettholde byggehøydene i vedtatt plan, med 3 etasjer på gesimshøyde c+25,5

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Tryms vei 9-11 sist datert 14.03.2014, med bestemmelser sist datert 14.03.2014 ut til offentlig ettersyn.

1. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at bebyggelsens høyder reduseres i tråd med gjeldende plan til c+25,5.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må bestemmelsene justeres i samsvar med vedtak om reduserte byggehøyder.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 14.03.2014
2. Bestemmelser, sist datert 14.03.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.03.2014
4. Illustrasjoner: Illustrasjonsplan, fotomontasje, fasader/plantegninger, snittegninger sol/skyggeanalyse.

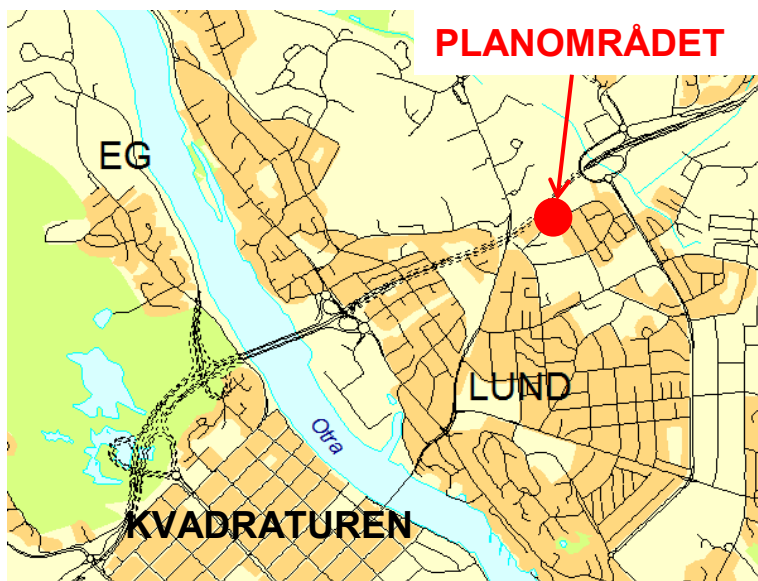
Utrykte vedlegg

1. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 21.03.2014
2. Geoteknisk vurdering, datert 06.12.2014
3. Illustrasjon, uteoppholdsareal, datert 25.10.2013
4. Illustrasjon, parkeringskjeller, datert 20.11.2013

BAKGRUNN FOR SAKEN

Detaljregulering for Tryms vei 9-11 fremmes av Basis Arkitekter på vegne av Fennefoss Eiendom AS. Hensikten med planen er å legge til rette for boligblokk på eiendommene.

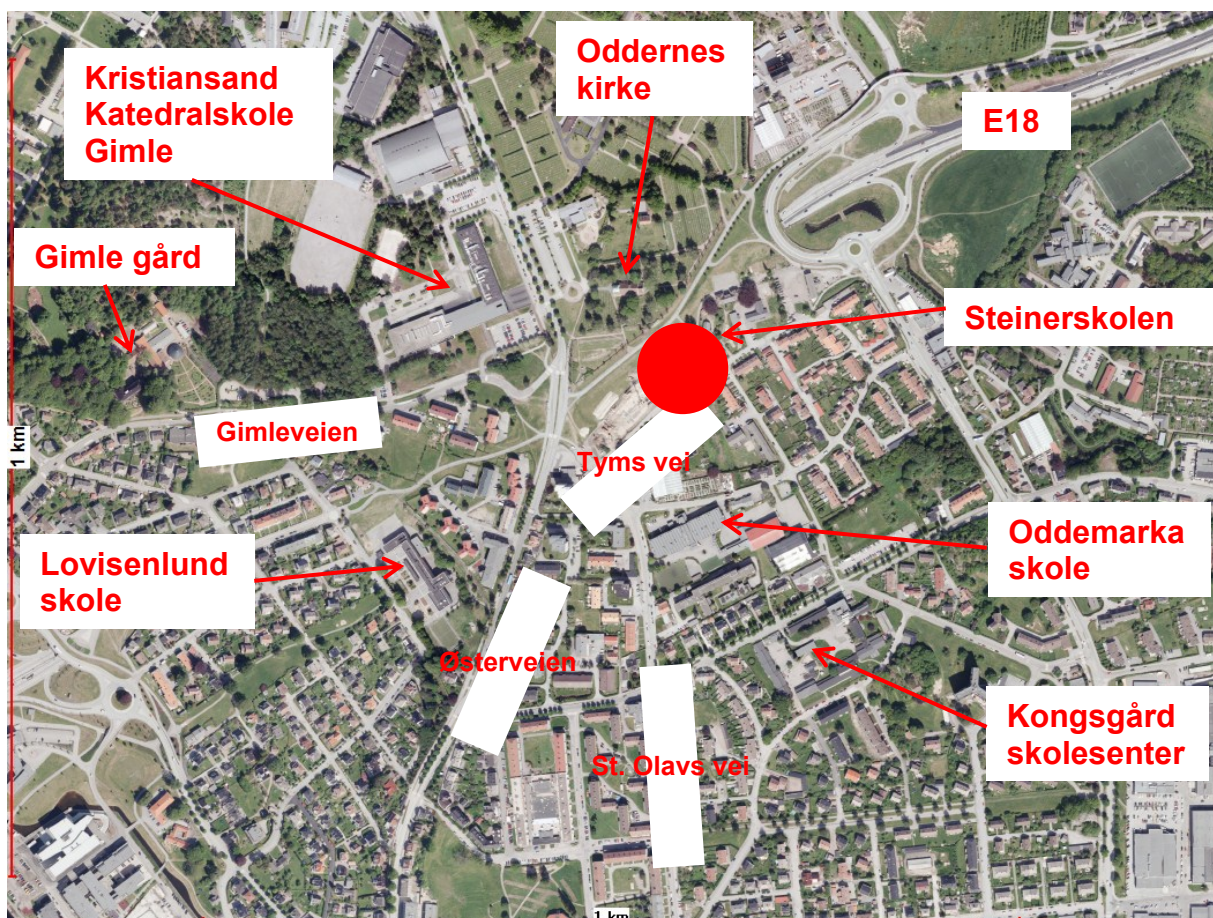
Dagens situasjon



Planområdet ligger i Tryms vei på Lund. Like vest for området ligger de nye boligblokkene i Tryms vei 3-7. I øst grenser planområdet til Steinerskolen. Sørøst for Trymsvei ligger et område bestående av eldre rekkehus og nyere leilighetsbygg.

Området grenser til parkdraget hvor E18 tidligere gikk.

Det er flere offentlige funksjoner i umiddelbar nærhet.



Planens innhold

Planområdet utgjøres av byggeområde B2 og del av tilstøtende friområde i reguleringsplan for Tryms vei 1-11, som ble vedtatt 17.06.2009. I reguleringsplanen er det stilt krav om bebyggelsesplan for B2 før området kan bebygges. Ettersom bebyggelsesplan er tatt ut av plan- og bygningsloven som plantype, utarbeides planen som en detaljregulering.



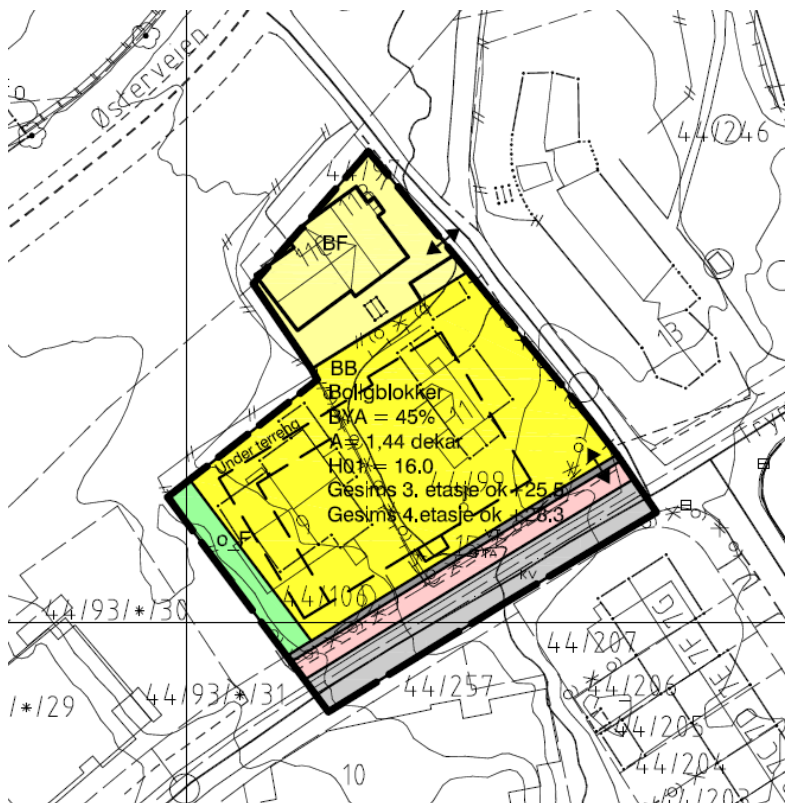
I gjeldende reguleringsplan er det stilt en rekke detaljkrav til utnyttelse og utforming av B2. De mest sentrale bestemmelsene er:

- Maks. 25 boenheter i B2
- 3 etasjer
- Gesimshøyde c+25,5
- BYA = 39 %.

På plankartet er det vist byggegrenser som ligger tett mot formålsgrensene.

Atkomst til parkeringskjeller er vist fra Tryms vei, ganske midt på delfeltet.

Eksisterende bolig i Tryms vei 11B/C ligger utenfor byggegrense, men er vist som eksisterende bebyggelse som inngår i planen.



I nytt forslag til detaljregulering som nå er utarbeidet er det lagt opp til følgende:

- Maks. 19 boenheter i BB
- 4 etasjer
- Gesimshøyde c+28,3
- BYA=45%

Byggegrenser er tegnet inn med større avstand mot Steinerskolen, i forhold til gjeldende plan.

Atkomst er flyttet lenger ned i Tryms vei, nærmere Steinerskolen.

Eksisterende bolig i Tryms vei 11B/C er fortsatt vist som bebyggelse som inngår i planen.

PLANPROSESSEN

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 24. oktober med frist for innspill 16. desember. Det kom inn 12 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Naboene er i hovedsak opptatt av høyder og solforhold.

Fylkeskonservatoren varsler innsigelse dersom planarbeidet legger opp til vesentlige andre rammer enn det som ble avtalt i 2009.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 26.02.2014. De fleste tilbakemeldingene fra gruppa er fulgt opp av forslagsstiller. Det som ikke er fulgt opp må endres før planen vedtas, se eget punkt under Plan,- bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

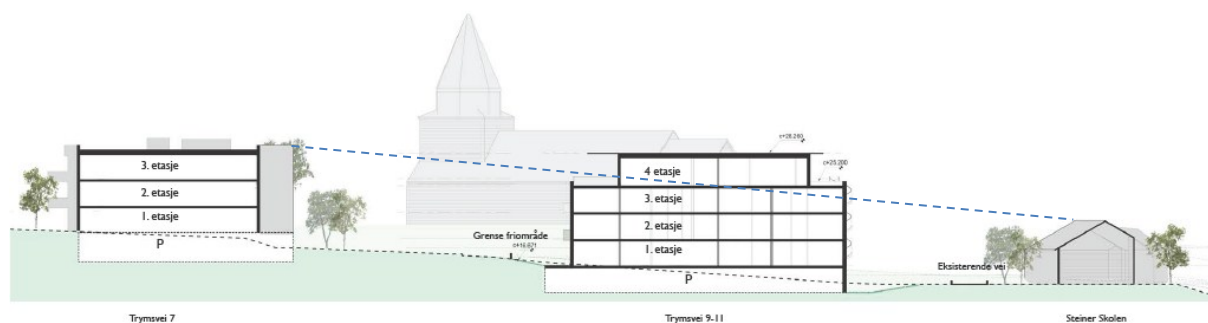
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er i hovedsak utarbeidet i tråd med gjeldende reguleringsplan for Tryms vei 1-11, men forslagsstiller utfordrer noen temaer i vedtatt reguleringsplan.

Høyder på bebyggelsen

Da gjeldende plan ble utarbeidet i 2008/2009 reiste fylkeskommunen innsigelse til 4 etasjers bygg, fordi det ble oppfattet som for massivt i forhold til den småskala verna kirkebygningen (Oddernes) og dens omgivelser. I tillegg var det et poeng at kommunedelplan for Lund hadde angitt 3 etasjers byggehøyde for feltet. Innsigelsen ble trukket da de to blokkene mot øst (altså Tryms vei 9-11 som nå reguleres, og Tryms vei 7 som er bygget) ble redusert til 3 etasjer + heishus, mens de to blokkene mot vest (Tryms vei 3 og 5) ble redusert til 3 etasjer + inntrukket 4. etasje. I tillegg ble byggegrensen ved B2 trukket tilbake.

Naboer i Tryms vei og Sigyns vei, samt Steinerskolen, er opptatt av sol- og lysforhold på sine eiendommer. Forslagsstiller argumenterer med at bebyggelsen vil trekkes lenger mot vest enn det som ligger i vedtatt plan, og at solforholdene dermed ikke endres vesentlig i forhold til de rammene gjeldende plan setter.



Snitt A-A 1:400

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten mener at illustrasjonen over viser at 4 etasjers bebyggelse i overgangssonen til Steinerskolen og eksisterende rekkehusbebyggelse er for høyt. Å ta bort 3. etasje vil gi en bedre overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse, se stipla linje.

Gjeldende plan er 5 år gammel, og i forhold til naboene mener vi det er lite forutsigbart å justere opp høydene så kort tid etter vedtak av planen.

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten anbefaler å opprettholde byggehøydene i vedtatt plan, med 3 etasjer på gesimshøyde c+25,5

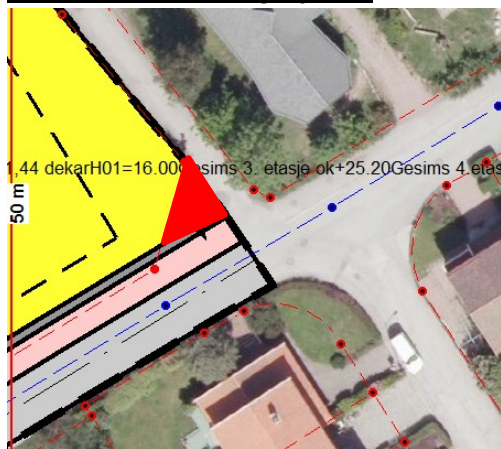
Utforming, utnyttelse og uteareal

Bestemmelsene i gjeldende plan er videreført mht. utforming av bygg, fasadeinndeling mv. Dette er et godt grep for å sikre kontinuitet i gateløpet.

I planforslaget er det lagt inn en bestemmelse (§1.5, første ledd) som muliggjør private balkonger utenfor regulerte byggegrenser. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det må være god avstand mellom private balkonger og offentlige utearealer, for å sikre kvalitet på både de private og de offentlige arealene. Etaten har tidligere meldt tilbake til forslagsstiller at all bebyggelse, også balkonger, skal etableres innenfor angitte byggegrenser. Bestemmelsen må tas ut før vedtak av planen.

Krav i gjeldende plan om 50 m² uteareal pr boenhet er videreført i planforslaget. Det er lagt fram en illustrasjon som viser at tilgjengelig areal på bakkenivå, balkonger i 1.-3. etasje samt terrasse på 4. etasje til sammen utgjør 50 m² uteareal pr boenhet.

Atkomst til parkeringskjeller.



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har stilt seg positiv til å flytte atkomsten til parkeringskjeller lenger mot øst. Dette gir en enklere løsning mtp. terrenghøyder.

Løsningen krever at utbygger får til en avtale om kjøp av kommunalt areal, markert med rød trekant på illustrasjonen. Før planen kan vedtas må det dokumenteres at dette lar seg gjennomføre, slik at planen faktisk lar seg gjennomføre.

Det må sikres en buffer mellom nedkjøringa til parkeringskjeller og eks. vei mellom Steinerskolen og planområdet. Dette må tegnes inn på plankart, eller sikres i bestemmelsene før planen vedtas.

Eksisterende bolig i Tryms vei 11B/C

I gjeldende plan ligger boligen i Tryms vei 11B/C utenfor byggegrensa, men er vist som eksisterende bygg som inngår i planen. Dette er videreført i foreliggende planforslag, og jf. forslag til bestemmelser anses eiendommen som ferdig utbygget. Når eksisterende boliger i Tryms vei 9 og 11 erstattes av blokkbebyggelse, vil boligen i Tryms vei 11B/C være den eneste eneboligen mellom blokkene og Oddernes kirke. I forhold til den nye strukturen, vil eneboligen fremstå som fremmed. I utgangspunktet burde også denne eiendommen blitt innløst i forbindelse med E18-utbyggingen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har utfordret utbygger mtp. innløsning av boligen, men dette har ikke latt seg gjennomføre.

Forutsatt at boligen skal bestå, må planen vise en fornuftig løsning for garasje på eiendommen. Dersom eksisterende garasje må rives i forbindelse med utbygging av blokkene på delfelt BB, må alternativ plassering vurderes i planprosessen.

Barn og unges interesser

I planbeskrivelsen er det vist til at det er opparbeidet sandlekeplass i forbindelse med utbygging av Tryms vei 3-7 inntil planområdet. Sandlekeplassen sammen med kvartalslekeplass på friområdet nord for planområdet, gir samlet sett et godt tilbud for barn og unge i området.

Universell utforming

Det er stilt krav om at alle leiligheter skal være tilgjengelige og ha atkomst jf. krav i TEK10. Offentlige utearealer skal opparbeides i tråd kommunens veinormal og normal for utomhusanlegg. Universell utforming er godt ivarettatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Skjema for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut, med kommentarer. Det er utarbeidet geoteknisk notat knyttet til grunnforholdene i området. Konklusjonen er at stabilitet i utbygging både i byggefase og permanent situasjon er tilfredsstillende, forutsatt at beskrevne løsninger og detaljer benyttes. Dette må følges opp i utbyggingsfasen.

Naturmangfold

Området omfattes av allerede bebygde tomter, og utbyggingen vil i liten grad berøre naturmangfold. I Miljødirektoratet sin naturbase og i Kristiansand kommunes base er det ikke registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 kan oppsummeres slik:

§8	Kunnskapsgrunnlaget	Anses å være tilstrekkelig
§9	Føre-var – prinsippet	Ikke relevant, kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig
§10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Ikke relevant siden det ikke er registrert verdifull biologisk mangfold i forbindelse med artsdata, naturtyper, vern mv innen planområdet
§11	Kostnader dekkes av tiltakshaver	
§12	Miljøforsvarelige teknikker og driftsmetoder	

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

Kulturminner

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Oddernes kirke som er verna. Høydene i planområdet ble i 2009 fastsatt av hensyn til kirka og landskapsrommet rundt, se punkt over, «høyder på bebyggelsen».

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomiske konsekvenser for kommunen er minimale som følge av planforslaget. Eksisterende sandlek ved Tryms vei 7 og 9 utvides noe, og fortau langs Tryms vei 7-9 skal opparbeides. Det er kun disse arealene kommunen skal overta.

For øvrige utredninger vises det til forslagsstillers planbeskrivelse.

Detaljer i planen

I tråd med punktene over, må det gjøres justeringer på planmaterialet før planen vedtas. I tillegg til det som allerede er beskrevet, så må § 2 - punkt om ras og fallsikring tas ut, og plankart må tegnes opp etter nasjonal tegnestandard.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til punktet «høyder på bebyggelsen» i vurderingen over, og anbefaler at byggehøydene i gjeldende plan fra 2009 videreføres i detaljreguleringen. Dette endres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Elin Aabel Bergland
25.03.2014

Sak 79/14: Krooddveien 9B - 7/557 - klage på tillatelse til tilbygg og bruksendring av sjøbod

Vedlegg

201310139-8 Krooddveien 9 B - klage på kommunens vedtak.pdf

Arkivsak-dok. 201310139-10
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

**Krooddveien 9E - 7/557 - klage på tillatelse til tilbygg og bruksendring av sjøbod
Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 6.2.2014 vedr. godkjenning av tilbygg til, og bruksendring av eksisterende sjøbod. Plan- og bygningssjefen ga i vedtaket dispensasjon fra formål i reguleringsplan og plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 29-4. Fylkesmannen frarådet dispensasjon.

Vedtaket er påklaget av nabo i brev datert 9.2.2014, mottatt 14.2.2014. Klagen går ut på at de ikke ønsker å få en fritidsbolig helt i grensen. Nabo mener hensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 blir vesentlig tilsidesatt ved endring fra sjøbod til fritidsbolig, og at det derfor ikke kan gis dispensasjon. Det bemerkes også at det ikke kan brukes som argument at tiltakshaver mister en hytte i forbindelse med utbygging av Kroodden.

Plan- og bygningssjefen har ikke begrunnet dispensasjonen med at søker har en annen fritidsbolig som forsvinner som følge av veifremføring mot Kroodden. Forholdet knyttet til tidligere fritidsbolig er beskrevet i vedtaket som en begrunnelse for søknaden fra søkers/tiltakshavers side.

I følge søker vil bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig ha liten innvirkning på bruken av bygget, da det brukes jevnlig slik det står i dag. Tilbygget er lite, og vil i liten grad bli synlig fra klagers eiendom. Det blir ingen nye vinduer mot klager, og det er stilt krav om brannsikring av hele bygningen som følge av bruksendringen.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 6.2.2014 bør endres. Plan- og bygningssjefen mener det ikke er nødvendig å gi utsatt iverksetting av vedtaket.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 6.2.2014.
Klagen fra nabo datert 9.2.2014 tas ikke til følge. Saken oversendes
fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1 Klage på vedtaket av 9.2.2014

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



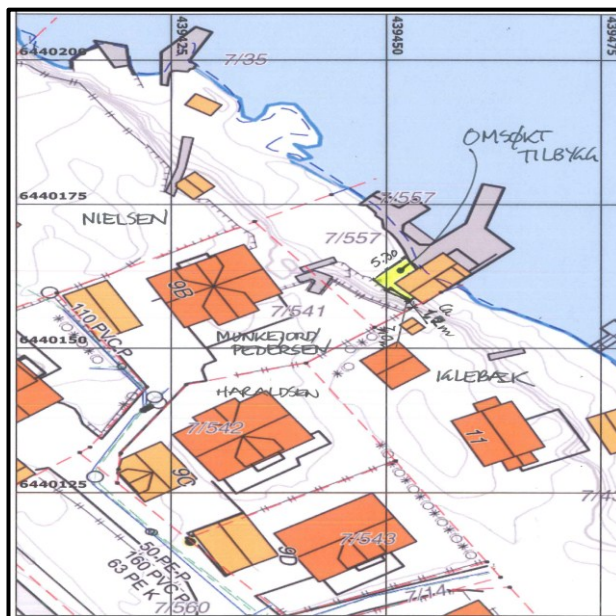
Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Spinneren/Sandvika. Plan nr. 1001-718. Godkjent 19.11.1997. Formål: fellesareal – losseområde for rettighetshavere.

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger ned mot sjøen med atkomst fra Krooddveien over Krooddveien 9B. Hele området rundt er avsatt til byggeområde.

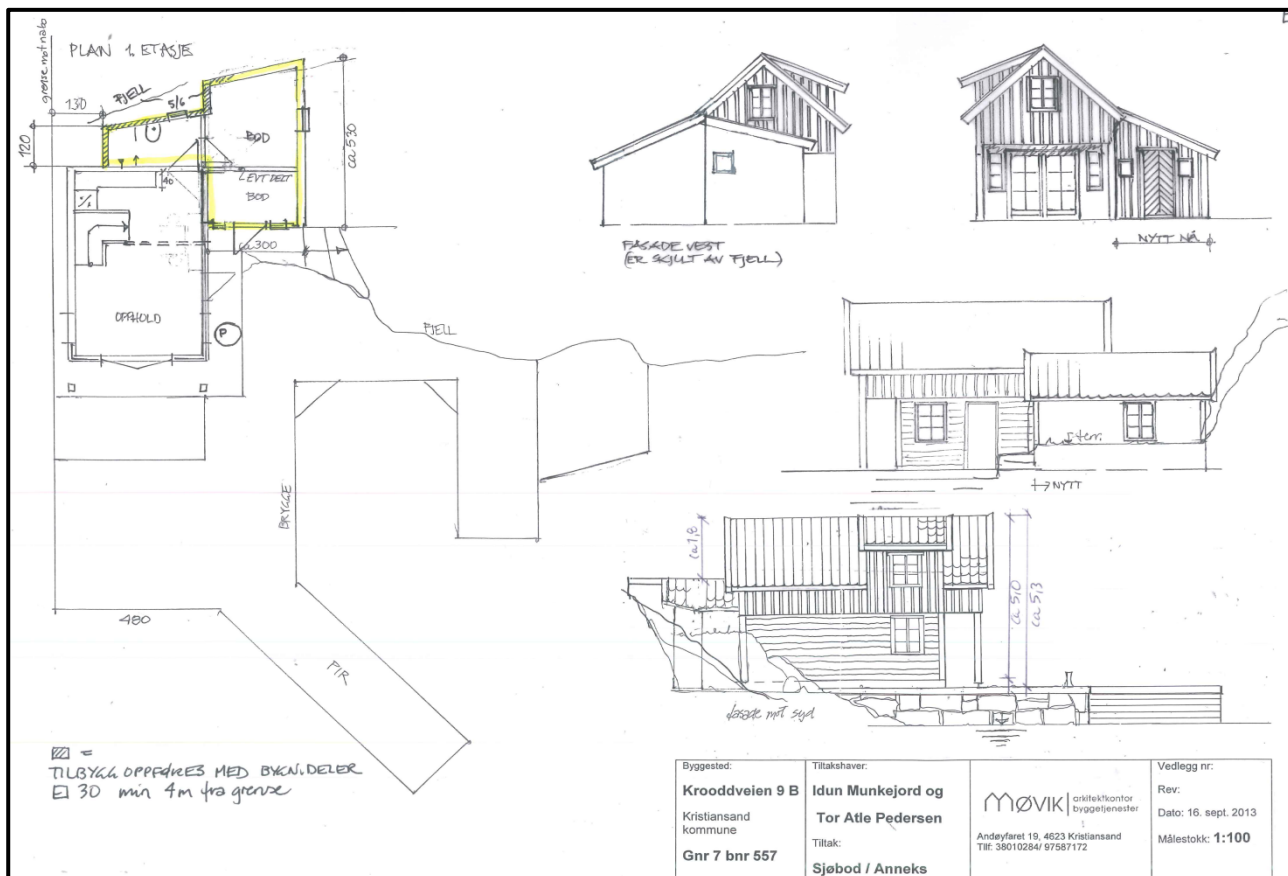
Mellom Krooddveien 9B og aktuell eiendom går det en skråning/fjellskjæring, slik at bebyggelsen på eiendommen blir liggende noe lavere enn hovedbebyggelsen på naboieidommene.



Søknaden

Søknad om tilbygg til eksisterende sjøbod og bruksendring av sjøboden til fritidsbolig er mottatt 13.11.2013. BRA for tilbygget er oppgitt til 15 m². Sjøboden har i dag BRA på 38 m², og etter tiltaket vil sjøboden være på 53 m².

Det er i søknaden oppgitt at sjøboden søkes bruksendret til annekst til bolig. Det er imidlertid også søkt om å legge inn vann og avløp i bygget. Bygningen vil derfor ikke kunne regnes som annekst (forutsettes uten bad/toalett). Søknaden behandles derfor som bruksendring til fritidsbolig. Saksbehandler har avklart dette med ansvarlig søker pr. telefon 29.1.2014.



Bakgrunn for søknaden oppgitt av tiltakshaver

I forbindelse med reguleringsplanen på Krooddan har kommunen vært nødt til å ekspropriere vår familiehytte på Krooddan (7/534). Vi har forsøkt å finne erstatningstomt eller alternativ fritidsbolig i nærområdet, men dette er umulig å oppdrive. Hytta har vært av stor betydning for min familie, ikke minst på grunn nær beliggenhet til oss barna. Vi mister nå denne muligheten, og det er en stor påkjenning for oss. Familien ønsker nå å søke kommunen om bruksendring av denne sjøboden for å kunne benytte den til soving og opphold. Samtidig søkes det om å få godkjent et lite tilbygg med vann/avløp.

På nabotomten er det fra gammelt av oppført både hytte og anneks, samt sjøbod og brygge. Dette benyttes regelmessig til opphold og overnatting. Nylig ble det oppført ny stor brygge og sjøbod, samt for kort tid siden ny flytebrygge i forbindelse med annekset. Hytta består med andre ord av to sjøboder, tre brygger og et anneks.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernabdelingen og Vest-Agder fylkeskommune v/regionalavdelingen for uttalelse.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvernabdelingen skriver:

«(...) Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. (...)

Eksisterende sjøbod har et bruksareal på 38 m². Med tilbygget får boden et bruksareal på 53 m². I kommuneplanens bestemmelse § 7, er det satt en begrensning på at boder ved sjøen ikke skal være større enn 15 m² bruksareal. Tillatelse til en betydelig større bod enn det kommuneplanen åpner opp for, vil bidra til å svekke kommuneplanen som styringsdokument.

Tilbygget er vist i bakkant av eksisterende bod og vil kun i begrenset grad bidra til økt bebyggelse på eiendommen.

Det søkes også om bruksendring av boden til anneks. Boden ligger på en selvstendig eiendom, helt nede ved sjøen. Omdisponering av boden til boligformål vil gi rom for etablering av en ny boenhet i strandsonen. Det er veldig mange boder langs sjøen i Kristiansand. Dersom det etableres en praksis for omdisponering av lagerbebyggelse til boformål, kan det gi en økt privatisering av strandsonen i Kristiansand.

Både tilbygget og omdisponeringen av boden er etter vår vurdering i strid med de nasjonale føringene med hensyn til forvaltningen av strandsonen. I denne saken vektlegger vi spesielt at en innvilget dispensasjon vil gi uheldige føringer for framtidig behandling av lignende saker. Noe som på sikt kan gi en uheldig utvikling av arealbruken i strandsonen i Kristiansand. De nasjonale føringene skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. På denne bakgrunn fraråder miljøvernavdelingen at det gis dispensasjon. Vi viser i denne forbindelse til pbl § 19- 2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.(...).»

Det har ikke kommet uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune v/regionalavdelingen.

Plan- og bygningssjefens kommentar til uttalelser:

Vedrørende mindre vesentlig reguleringsendring, se avsnitt «Gjeldende plangrunnlag» over.

Størrelse på sjøbod i kommuneplanen: sjøboden søkes bruksendret til fritidsbolig, og størrelsesbegrensningen i kommuneplanen for sjøboder kommer ikke til anvendelse.

Protester

Inger Iglebæk, eier av 7/43, Krooddveien 11, har kommet med protest til søknaden. Iglebæk skriver at hun ikke kan akseptere at det bygges og/eller bruksendres som omtalt i nabovarselet, og at hun ikke samtykker i plassering av bygg nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen. I protesten er det også kommentert plassering av vinduer mot hennes eiendom.

Ansvarlig søkers tilsvare til protester

Omsøkte tiltak vil slik vi ser det ikke forringe for eier av bnr. 43.

Tiltaket kommer ikke nærmere grense enn bygget som står der i dag. Tiltaket er prosjektert mellom sjøboden og fjellsiden og er underordnet hovedbygget.

Dette stedet ligger på nordsiden av tomta til bnr. 43 og tiltaket ligger høydemessig mye lavere enn hytta på bnr. 43. Tiltaket er prosjektert underordnet til eksisterende bygg og blir knapt synlig fra bnr.43.

Brannsikring av tilbygget vil bli foretatt på omsøkt bygg.

Omsøkte tiltak vil ikke generere mer ulempe enn det eventuelt oppleves i dag. Bnr. 557 tilhører boligen på stedet, og fastboende på stedet benytter dette hele året.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 6.2.2014

Plan- og bygningssjefen ga i vedtak av 6.2.2014 rammetillatelse til tiltaket som omsøkt etter følgende dispensasjonsvurdering:

Formål i reguleringsplan

Hensikten med formålet «losseplass for rettighetshavere» var å ha et areal avsatt til nettopp dette. Tidligere var området fellesareal, men nå har eiendommen kun én hjemmelshaver. Rettighetene ble ifølge ansvarlig søker avlyst når området ble privatisert tidligere. Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av sjøbod og brygge på eiendommen. Arealet fungerer ikke lenger som losseområde.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse anses formålet i reguleringsplanen ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Plan- og bygningsloven § 1-8

Området omsøkt eiendom ligger i er bebygd. Det er ikke snakk om urørte sjønære arealer. Eiendommen er allerede bebygd med sjøbod og brygge. På begge sider av eiendommen ligger det bebygde eiendommer som er regulert til bebyggelse helt ned til sjøen.

Omsøkt tiltak er lite (15m²). Tilbygget er plassert i bakkant av eksisterende bygningskropp. Eksisterende sjøbod er utført i to etasjer, mens tilbygget kun vil være i én etasje. Tilbygget vil derfor underordne seg den eksisterende bygningen, og vil ikke virke fremtredende.

Tilbygget og bruksendringen av bygningen vil ikke endre områdets karakter ved å gjøre det mindre tilgjengelig eller brukbart for allmennheten. Den eksisterende sjøboden er allerede i privat eie, med tilhørende privat brygge. Eiendommen har atkomst over privat boligtomt, og det er ikke et attraktivt eller naturlig område for allmennheten å ferdes. Området fremstår også allerede som privatisert fra sjøsiden. Tilbygget vil heller ikke øke det bebygde preget i området.

Sjøboden ligger i dag på eget gårds- og bruksnummer. Dette medfører at dersom det innvilges dispensasjon, vil man få en ny selvstendig boenhet helt nede i sjøkanten. Det er stort press på strandsonen i Kristiansand, og det er svært mange sjøboder i kommunen. Veldig mange av disse ligger på egne eiendommer. Omdisponering av sjøbod/lager til fritidsbolig i stor utstrekning vil kunne medføre økt privatisering av strandsonen. Det er anledning til å gi dispensasjon på vilkår, jf. pbl. § 19-3. Dersom det stilles krav om sammenføring av eiendommen 7/541, Krooddveien 9B, og 7/557 vil dette medføre at fritidsboligen ikke vil kunne omsettes fritt som selvstendig enhet. Dette vil også begrense tiltakets presedensvirkning for eventuelle andre søknader om tilsvarende tiltak.

Områdene nord og syd for eiendommen er regulert til bebyggelse helt ned til sjøen, med byggegrense på toppen av kollen som går parallelt med sjøkanten litt inn på land. Dersom det ikke hadde vært behov for losseplass på reguleringsstidspunktet, er det sannsynlig at også denne eiendommen ville bli regulert til bebyggelse. Sjøboden er imidlertid plassert utenfor den angitte byggegrense i planen.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse finner bygningsmyndigheten at hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken dersom det stilles vilkår om at eiendommen 7/557 sammenføres med 7/541 slik at 7/557 ikke kan omsettes som selvstendig enhet.

Plan- og bygningsloven § 29-4

Etter tilbygget vil bygningskroppen ha bruksareal på 53 m². I tillegg vil bruksendringen medføre en endring av bruk fra sjøbod til opphold. I følge ansvarlig søker er nærmeste vegg på eksisterende bygning ca. 0,5 meter fra grensen. Avstand fra tilbygget til grensen blir ca. 1,2-1,5 meter. Det foreligger ikke samtykke til plassering nærmere grensen enn 4 meter.

Ansvarlig søker skriver at de deler av tilbygget som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter vil brannsikres. Hele bygningen må imidlertid sees under ett. Etter tiltak vil bygningen overskride areal på 50 m², og i tillegg gå fra å være bod til rom for varig opphold. Dette innebærer en endring i forhold til brannkrav og -sikring. Avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 skal bl.a. ivareta brannhensyn. Det er imidlertid mulig å gi dispensasjon på vilkår, jf. pbl. § 19-3, av at hele bygget brannsikres slik at det ikke legger begrensninger på naboeiendom utover det eksisterende bygning gjør.

Tilbygget til sjøboden er lite i utstrekning og ligger på et lavere terrengnivå enn nærmeste bygning på naboeiendommen 7/43. Hovedbygningen på 7/43 ligger et stykke syd for den aktuelle sjøboden. Sjøboden på 7/557 ligger også plassert nedenfor og innunder en

skråning. Tilbygget vil ikke endre bygningen slik at den vil ta mer utsikt eller gi endrede solforhold i forhold til dagens bygning.

Tilbygget har ingen vinduer vendt direkte mot naboeiendom, men et lite vindu som vender mot vest (mot huset på Krooddveien 9B). Den eksisterende sjøboden har imidlertid vinduer vendt mot eiendommen 7/43 i begge etasjene. Vinduene er plassert i den delen av bygningen som er nærmest sjøsiden. Bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig vil endre bruken av bygningen. Det kan også endre opplevelsen av innsyn/sjenanse for naboer fra vinduer i bygninger nærme eiendomsgrense. Plasseringen av eksisterende sjøbod i terreng, samt plassering av vinduene i bygningen, gjør at plan- og bygningsetaten mener at disse forholdene vil endre seg lite som følge av omsøkt bruksendring.

På bakgrunn av ovenstående begrunnelse finner bygningsmyndigheten at hensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det settes vilkår om at hele bygningen skal brannsikres mot naboeiendom.

Vurdering av fordeler vs ulemper

Bakgrunnen for søknad om bruksendring av sjøboden til fritidsbolig, og tilbygg for å få inn vann og avløp, er at tiltakshavers tidligere hytte er blitt ekspropriert i forbindelse med utbyggingen av Kroodden og fremførelse av vei dit. Regulering av nye boligområder og opparbeidelse av infrastruktur til disse er samfunnsmessig svært positivt og nødvendig.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ulemper med omsøkt tiltak. Det forutsettes at det settes nødvendige vilkår for dispensasjonen. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra anses i så tilfelle ikke å bli vesentlig tilsidesatt. En dispensasjon anses da ikke å påvirke samfunnsmessige eller reguleringsmessige forhold negativt.

På bakgrunn av ovenstående vurdering og begrunnelse finner bygningsmyndigheten at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om dispensasjon skal gis

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses oppfylt dersom det stilles vilkår til dispensasjonen; det vises til ovenstående vurderinger. Det forutsettes da at kommunen må ha saklig grunn for ikke å dispensere, og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon som omsøkt på visse vilkår.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten gir på vilkår angitt under dispensasjon som omsøkt for tilbygg til og bruksendring av eksisterende sjøbod til fritidsbolig.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Eiendommen 7/557 må sammenføres med 7/541 Krooddveien 9B.
- Hele bygningen må brannsikres mot naboeiendom 7/43.

Klage

Plan- og bygningssjefens vedtak er påklaget av nabo, Inger Iglebæk, i brev datert 9.2.2014, mottatt 12.2.2014. Iglebæk har rettslig klageinteresse, og klagen er rettidig innkommet.

I klagen skriver Iglebæk: «Jeg må dessverre klage over ovennevnte vedtak, datert 6.2.14, mottatt av meg 8.2.14. Saken gjelder omgjøring og utvidelse av sjøbod på BRA 38 m² til fritidsbolig på BRA 53m². Det blir en selvstendig boenhet med vann og strøm. Jeg viser til kommunens redegjørelse for premissene saken, bl.a. Fylkesmannens klare og begrunnende fraråding av dispensasjon. Også de øvrige premissene i kommunens saksfremstilling, taler imot dispensasjon.

Som argumenter for dispensasjon anføres for det første at søker er fastboende. I vedtaket er søker oppført med adresse i Spania. Videre argumenteres med at søker eier annen fritidsbolig i området, som kan bli ekspropriert som følge av veiltak. Selv om man kan forstå at kommunen kan forsøke å «gjøre opp for seg» overfor en søker som har måttet tåle ulempe i en annen sak, må det være forholdene i den aktuelle byggesaken som er avgjørende. Evt. ekspropriasjon av annen fritidsbolig som søker eier, må være denne saken uvedkommende.

Det ses også tilsynelatende fullstendig bort fra at omgjøringen vil føre til at fritidsbolig på 53m², i to etasjer, blir liggende i eller over grensen til naboeiendom. Jeg er ikke enig i at dette ikke er i strid med intensjonen i Plan- og bygningslovens § 29-4. Det er ikke bare hensynet til brannsikkerhet som skal ivaretas av byggegrensen på 4 meter. Det er åpenbart ikke riktig at omgjøringen ikke vil øke ulempene ut over det som er i dag. Sjøboden ble i sin tid oppført ulovlig nær grensen. Det kan ikke tale for, men i mot, den omsøkte utvidelsen og omgjøringen til fritidsbolig. Det er åpenbart en større ulempe å ha en fullverdig fritidsbolig i tomtegrensen enn en sjøbu. Jeg viser også til mitt brev av 10.10.13, som ikke synes å være reelt hensyntatt.

Kommunen krever sammenføring av de to nevnte bruksnumrene, slik at fritidsboligen ikke skal kunne omsettes separat fra boligeiendommen, hvilket man åpenbart ser at kan være et motiv. Senere salg av nåværende sjøbod omgjort til fritidsbolig i vannkanten, vil gi betydelig gevinst. En sammenføring nå er ingen garanti mot en senere fradeling.

Fylkesmannen har klart frarådet at det gis dispensasjon. Jeg ber om at Fylkesmannen benytter sin rett som klageinstans til å omgjøre vedtaket.»

Tilsvaret til klagen

Ansvarlig søker har kommet med følgende tilsvaret til klagen:

«Tiltakshaver har vært og er bosatt i utlandet i embeds medfør, og skal flytte tilbake til boligen denne sommeren.

Bygget som omsøkes nå blir brannsikret mot naboen slik at dette ikke hindrer naboeiendommen. Tvert imot blir forholdene bedre ved å brannsikre bygget mot eiendomsgrense i vestsiden av bygget. Da blir tillatt byggeavstand for nabo tilnærmet 0m. Tomtene tilhørende 9b er nå sammenføyd.

Bruken av eiendommen blir ikke særlig endret, da det vanligvis er sommergjester på eiendommen, og har vært det så lenge boligen har eksistert. Utearealet for tiltakshaver ligger på nordsiden av det omsøkte bygget og kan derfor ikke være til særlig ulempe for nabo. Dersom bygget hadde vært trukket bort fra grensen kunne opphold mellom bygg og grense vært til større sjenanse for naboen.

Tiltakshaver opplyser at klager ikke oppholder seg i lange perioder på stedet selv, men leier ut på sin eiendom. Og at klager også har bygd nærmere grenser enn 4 m.

Vi synes ikke klagen inneholder tilstrekkelig med argumenter som kan endre på vedtaket, da vi ikke ser at klagende part får direkte ulemper som følge av tiltaket, så som tap av utsikt, lys eller får mer innsyn.»

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke bedt om at det gis utsatt iverksetting av vedtaket i klagen.

Plan- og bygningssjefen gir ikke utsatt iverksetting av vedtaket av 6.2.2014. Begrunnelsen er at tiltaket er lite og reversibelt. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltakshaver igangsetter tiltaket på egen risiko dersom arbeidene påbegynnes før klagesaken er endelig avgjort.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Søker har i sin begrunnelse for dispensasjonssøknaden skrevet at: «(...) Bnr. 557 tilhører boligen på stedet, og fastboende på stedet benytter dette hele året». Dette forstår plan- og bygningssjefens som at de som bor i boligen også benytter sjøboden og arealene på bnr. 557. Det er ikke nødvendigvis tiltakshaver selv som bor der og benytter det. Poenget til søker, må etter plan- og bygningssjefens vurdering, være at arealene på bnr. 557 benyttes året rundt også pr. i dag.

Plan- og bygningssjefen har ikke begrunnet dispensasjonen med at søker har en annen fritidsbolig som forsvinner som følge av veifremføring mot Kroodden. Forholdet knyttet til tidligere fritidsbolig er beskrevet i vedtaket som en begrunnelse for søknaden fra søkers/tiltakshavers side.

I vedtaket av 6.2.2014 ble det imidlertid skrevet om fordelene ved regulering av nye boligområder og opparbeidelse av infrastruktur til disse. Dette ble knyttet sammen med at tiltakshaver mister sin nåværende fritidsbolig som følge av slike forhold. Plan- og bygningssjefen ser at det dermed kan fremstå som at dispensasjonen er begrunnet med at tiltakshavers nåværende fritidsbolig blir ekspropriert. Dette er imidlertid ikke tilfelle. Dispensasjonssøknaden er vurdert i henhold til lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon, og det vises til vurderingene og begrunnelsene gitt i vedtaket (6.2.2014).

Iglebæk skriver i sin klage at sjøboden er oppført ulovlig nærme eiendomsgrensen. Plan- og bygningssjefen tok i sitt vedtak av 6.2.2014 ikke stilling til plasseringen av opprinnelig sjøbod, da det ikke var tema verken i søknaden eller i protest fra Iglebæk. Det har heller ikke vært tatt opp på et tidligere tidspunkt som egen sak i forbindelse med oppføring av boden eller i tiden frem til nå. Sjøboden ble omsøkt og gitt rammetillatelse 3.12.2001. Den ble oppført i årene etter dette (2002/2003). Sjøboden er godkjent 0,5 m fra eiendomsgrensen. Det er ikke spesifisert nærmere i vedtaket om avstanden knytter seg til veggliv eller takutstikk. Plan- og bygningssjefen legger derfor praksis i kommunen til grunn, og anser at det er veggliv som skal være 0,5 meter fra eiendomsgrensen. Plan- og bygningssjefen gjør oppmerksom på at vedtaket av 6.2.2014 ikke medfører endringer i godkjent plassering av eksisterende sjøbod.

Plan- og bygningssjefen satte vilkår om at eiendommen 7/557 måtte sammenføres med boligeiendommen 7/541 slik at 7/557 ikke kunne omsettes som egen eiendom. Iglebæk skriver i sin klage at dette ikke er noen garanti for senere oppdeling igjen. Plan- og bygningssjefen er enig i at det ikke er noen absolutt garanti. Samtidig er det et vilkår for at dispensasjonsvedtaket skal være gyldig.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ miljøvernavdelingen har ikke påklaget vedtaket.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye argumenter i klagen som tilsier at vedtaket av 6.2.2014 bør endres. Det vises til vurderinger og begrunnelser for dispensasjonen i det opprinnelige vedtaket, samt ovenstående vurdering av klagen.

Sak 80/14: Hyllelia 4 - gnr. 13/887 - søknad om dispensasjon fra formål og søknad om byggetillatelse for basestasjon for mobil kommunikasjon

Vedlegg

201312242-1 Merknad til VAD023.4 Hyllelia.docx 15232435_1_1.pdf

201312242-2 Merknader til nabovarsel - VAD023.4_Hyllelia.pdf 15233636_1_1.pdf

201312242-3 Nabovarsel VAD023.4_Hyllelia Øvre ringvei 62.msg 15240241_1_1.pdf

201312242-5 vad023.4_Hyllelia.pfd.pdf 15245021_1_1.pdf

201312242-4 Mast_Hyllelia 2A_2J.docx 15240253_1_1.pdf



Arkivsak-dok. 201312242-12
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Hyllelia 4 - gnr. 13/887 - søknad om dispensasjon fra formål og søknad om byggetillatelse for basestasjon for mobil kommunikasjon

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsformål friområde for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast ca. 24 m og utstyrshytte ca. 6 m²). Siden avslaget på forrige søknad ved Grågåsvæien ble gitt i 2013, har Technogarden pva av tiltakshaver Mobile Norway AS funnet dette alternativet til plassering som løser deknings-problemet.

Det foreligger flere protester fra naboer som følger saken som vedlegg. Hovedargumentene i klagen er usikkerhet rundt strålefare og uheldig plassering.

Tiltakshaver forholder seg til grenseverdiene vedtatt av Statens Strålevern, samt strålevernforskriften.

Plan- og bygningsetaten viser til at byutviklingsstyret 11.10.07 anmodet om en samlet plan fra operatørselskapene for utbyggingsplaner for antenneanlegg. Ansvarlig søker oppgir at teleoperatørene er pliktig til å tilby andre operatører plass i eksisterende infrastruktur for å unngå at unødige stasjoner settes opp. Andre aktører vil derfor kunne benytte seg av omsøkt basestasjon dersom den blir realisert.

Utbygging av mobilnettet i Agderfylkene er prioritert og er et samfunnsmessig svært viktig tiltak. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vil være langt større enn evt. ulemper.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir dispensasjon fra reguleringsformålet iht. pbl § 19-2 for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast og utstyrshytte) som omsøkt.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om byggetillatelse som omsøkt. Tegninger og situasjonsplan mottatt 8.1.2014, ligger til grunn for godkjenningen.

Det er allerede ei mast på stedet og det er et vilkår at eksisterende og framtidige aktører får plass i både mast og teknisk bygg.

I medhold av forvaltningsloven § 42, besluttet at tiltaket ikke kan igangsettes før klagefristen er utløpt eller før en eventuell klage er avgjort.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

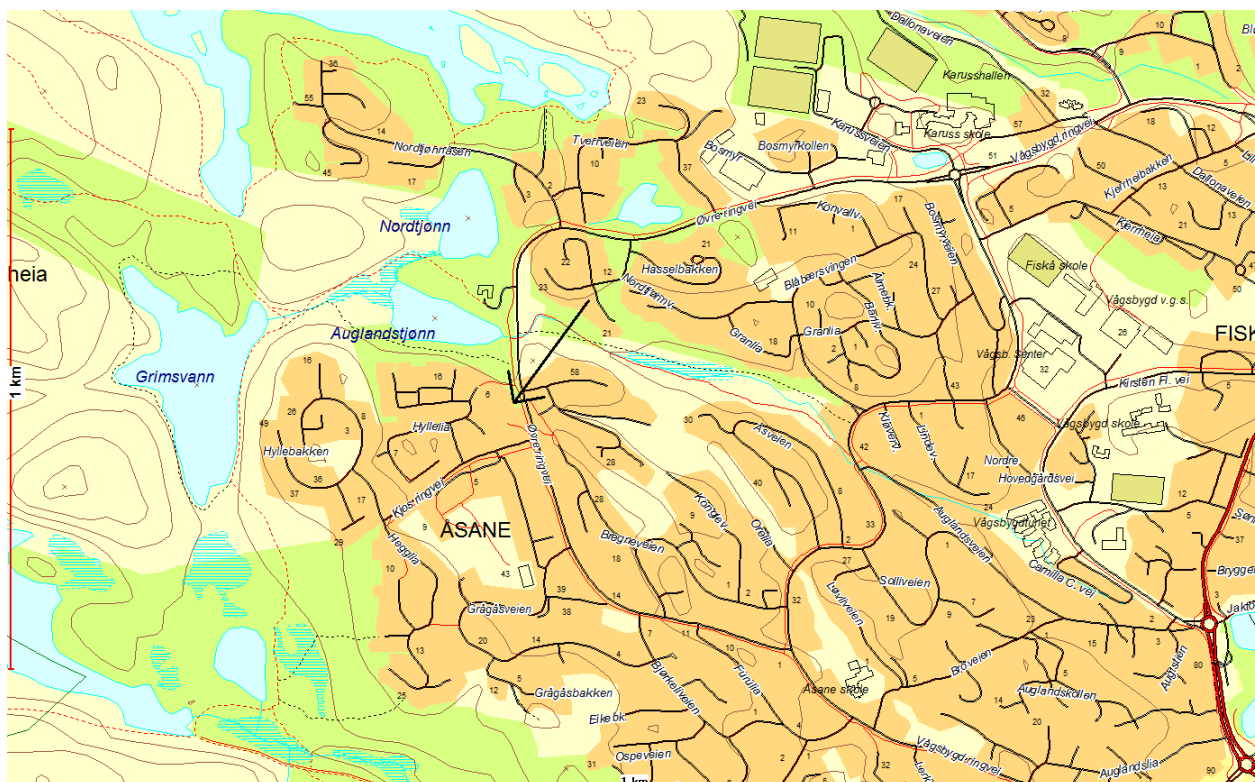
Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1 Protester/ kommentar til disse

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart (plasseringen er vist med pil omtrent midt på bildet)



Eksisterende mast

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Åsane (gnr. 13, bnr. 1 og 9). Stadfestet 12.6.73. Formål friområde.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som angitt på planen. Byplanrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

Søknaden

Søknad om rammetillatelse – søknad om dispensasjon mottatt 8.1.2014. Søknaden omfatter etablering av en ca. 24 m høy antennemast med tilhørende utstyrshytte. Masten har et fotavtrykk på ca. 2,1 x 2,1 m og påmonteres klatrevern av stående trepanel nederst.

BRA for utstyrshytte er oppgitt til 6 m². Det skal ikke anlegges veg frem til anlegget og de generelle inngrepene i terrenget under etableringen opplyses å bli små. Minste avstand til nabogrense er ca. 8 meter.

Tiltaket ønskes plassert på en kolle ca. 71 m.o.h. - ca. 8 meter sør øst for en eksisterende mast eid av velforeningen. Avstand til nærmeste bolig er ca. 25 m i luftlinje.

Det fremheves spesielt i søknaden at tiltakets funksjon er betinget av høyde og plassering.

Kristiansand kommune eier grunnen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formål friområde, for oppføring av basestasjonen. Det er også søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4, dvs. å bygge nærmere enn byggverkets halve høyde.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Det følger av pbl § 19-2 annet ledd første punktum at «hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke må bli vesentlig tilsidesatt» ved at det gis dispensasjon. Det må dreie seg om et sterkt brudd med hensynene, mindre tilsidesettelser er ikke relevante. Basestasjonen søkes etablert på et friområde men som er omgitt av garasjer, parkeringsarealer og veger. Fra før er området belastet med en liten mast, trafostasjon og høgspenlinje. En dispensasjon vil legge beslag på et lite bakkeareal og tiltaket er plassert slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for eksisterende bebyggelse, adkomst eller allmenn ferdsel i området. Rundt mast og hytte er det trær som bidrar til at synligheten av stasjonen blir redusert og demper høydevirkningen av masta. Stasjonen vil ligge avskjermet og vil ikke skjerme for nabobebyggelsen eller for omliggende områder. Det skal ikke anlegges veg fram til anlegget og de generelle inngrepene i terrenget under etableringen er små slik at miljømessige konsekvenser for naturen blir minimale. Tiltaket vil ikke estetisk eller på andre måter forringe naboeiendommene, nærmiljøet, området rundt eller bruken av disse. En dispensasjon til bygging av stasjonen vil i liten grad virke inn på den estetiske utformingen av omgivelsene eller vesentlig forringe bruken av området. Det kan altså ikke være tale om at hensynet til estetisk utforming, eller bruken av området blir «vesentlig tilsidesatt».

Hensynet til sikkerhet ivaretas ved at det etableres klatrehinder på masten og Statens Strålevern har allerede vurdert de helse- og miljømessige konsekvensene ved slike basestasjoner. Mobile Norway som tiltakshaver og utbygger forholder seg til de retningslinjer som foreligger for slike utbygginger. Konsesjonsvilkårene er strenge og Mobile Norway er pålagt å holde seg innenfor de regler og strålingsverdier som er satt av relevante myndigheter ved slike etableringer. Det tekniske utstyret har preaksepterte løsninger og er blitt testet og godkjent av norske myndigheter for denne type installasjoner. Noen «vesentlig tilsidesettelse» av hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er det altså heller ikke tale om her.

Det neste som må vurderes, er om «fordelene er klart større enn ulempene» ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering. Om dette uttales i Ot prp nr (2007 – 2008) at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Videre uttales at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige mål tillegges vekt. Blant annet i formålsparagrafen i pbl 2008 § 1-1 annet ledd er det fastslått som et sentralt formål med plan- og bygningsloven å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Nettopp dette står helt sentralt i denne saken. Mobile Norway mottok 14. januar 2008 tillatelse til bruk av frekvenser fra Samferdselsdepartementet. Frekvenstillatelsen inneholder en rekke krav til Mobile Norway. Selskapet er pålagt å tilby mobilkommunikasjonstjenester i egenutviklet nett som dekker boligene til 40% av befolkningen i Norge innen seks år fra tidspunktet for tildeling av konsesjonen. Statsrådene i Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet påpeker i brev av 27. september 2010 at kommunene og fylkeskommunene har et viktig ansvar for å legge til rette for elektronisk kommunikasjon, og at det er et sentralt mål for regjeringen å fortsette arbeidet med etablering av et tredje mobilnett i Norge for å kunne møte fremtidige behov. Det fremgår at samfunnsinteressene bak utbygging av mobilnett er meget sterke. Det omsøkte tiltaket inngår nettopp som et steg på veien mot ovennevnte mål. Det skapes større konkurranse, noe som gir et rimeligere tilbud til forbrukerne samtidig som en oppnår bedre dekning for tale og datatrafikk. Det foreligger således tungtveiende samfunnsøkonomiske hensyn som taler for at omsøkte tiltak skal innvilges. Avslag på dispensasjonssøknaden vil fremstå som sterkt motstridende til statlige mål herunder målsetningen om å øke konkurransen innen markedet for mobiltelefoni ved å legge til rette for etablering av ett tredje mobilnett i Norge.

Avslutningsvis: Mobile Norway ønsker primært ikke å sette opp nye stolper eller master da dette er kostnads- og ressurskrevende. Det er ønskelig å benytte eksisterende telekommaster, bygninger eller annen infrastruktur til denne utbyggingen. I dette området er det ikke funnet noe fullverdig alternativ som det har lyktes å etablere seg på. Mobile Norway er positive til at også andre teleoperatører kan leie seg inn på deres installasjoner. Tilbud om mulig innplassering vil bli sendt andre teleoperatører så snart det eventuelt foreligger en godkjenning til etableringen.

Hensynet til samfunnets behov for elektronisk kommunikasjon, krav satt i frekvenstillatelsen samt samordning fra offentlig virksomhet taler for at dispensasjon bør gis.

Vi mener de negative konsekvensene er små og at det i tiltaket er klar overvekt av positive hensyn og konsekvenser slik at det bør gis dispensasjon i denne byggesaken.»

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

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

§ 9. Føre – var – prinsippet

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

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har vært oversendt til Fylkesmannens miljøvernnavdeling, Vest- Agder Fylkeskommune og Parkvesenet i Kristiansand kommune til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling skriver i sitt brev av 3.2.2014 følgende:

«Det søkes om dispensasjon for å sette opp en gittermast på om lag 24 meter og en tilhørende utstyrshytte på 6m² for etablering av basestasjon for mobiltelefon og mobilt bredbånd på gnr/bnr 13/887. Den aktuelle eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplan for Åsane (gnr. 13 bnr. 1 og 9)/Åsane gnr. 13 bnr. 887 og 888 boligfelt C. De omsøkte tiltakene krever dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen.

Miljøvernnavdelingen er i utgangspunktet av den oppfatning at slike installasjoner som omsøkt bør legges utenfor regulerte friområder. Den omsøkte gittermasta er høy, og kommunen må derfor legge vekt på eventuelle landskapsvirkninger ved vurderingen av om det kan innvilges dispensasjon. Vi ber videre om at det gjøres en vurdering av hvorvidt det omsøkte tiltaket vil få uheldige konsekvenser for eksisterende bruk av friområdet.

Vi minner også om at det av pbl. § 19-2, annet ledd, følger at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.»

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken.

Parkvesenet i Kristiansand kommune uttaler følgende etter å ha vært på befaring:

«Parkvesenet peker på at installasjoner for samferdsel i utgangspunktet er i strid med reguleringsformål friområde. Men en ser samtidig både behov og samfunnsnytte, og det er ikke mange alternative plasseringsmuligheter i området. Det er et viktig prinsipp at en prøver å samlokalisere slike installasjoner mest mulig, og i det aktuelle området er det allerede ei mobilmast med teknisk tilbygg. Parkvesenet anbefaler derfor at en gir tillatelse til å føre opp ny mobilmast på samme sted. Vilkår bør være at installasjonene dimensjoneres slik at eksisterende og framtidige aktører får plass i både mast og teknisk bygg».

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest fra Nedre Hyllelia Velforening v/ Terje Kvanvig, Roar Kvalsnes, Dorte Kvist og Rolf Jacobsen, Beboerne i Hyllelia 2A-2J v/Helge Rosendahl.

Flere naboer ønsker ikke basestasjonen så nær inntil boligene og viser til at Hyllelia er et boområde med rundt 100 boliger med betydelig andel småbarnsfamilier. Nedre Hyllelia, består av 54 boenheter, og det er lagt til rette for barnefamilier ved at det er regulert som bilfritt område og derfor er ansett som meget trygt bo- og oppvekstområde for barn.

Om strålefarene anføres..... *«Vi er svært engstelig og bekymret for strålefarene ved en slik etablering av elektroniske sendere. Statens strålevern har ingen dokumentasjon på påvirkning elektroniske sendere av denne typen gir på personer som oppholder seg i nærheten av slike basestasjoner. Forskning kan verken konkludere med at stråling av en slik art er farlig eller trygt, og i slike sammenhenger mener vi at "føre var prinsippet" bør tillegges stor vekt. Det er mye barn som leker og oppholder seg i området i umiddelbar nærhet av den planlagte masten og bruker gangveier i nærområdet til både skolevei og til busstoppet ved Øvre Ringvei (Åsane)*

Strålefareargumentet vil forsterkes ytterligere ved at evt. andre elektroniske sendere settes opp hvis Mobile Norway AS leier ut masta til andre aktører (noe som er ønskelig fra myndighetens side, slik vi har forstått). Da vil det totale stråleomfanget øke betraktelig. Mere stråling gir større fare for helseplager og økt kreftisiko.»

Videre anføres:

«Lynstrømmer: Vi er også engstelig for lynnedslag pga høyden til masten. Ved lynnedslag vil spenninger kunne overføres både til de nærmeste boliger og ikke minst til det felles kabelanlegget (TV) i garasjen tilhørende velforeningen. Her har Canal Digital sin sentral for hele Hyllelia.

Fare for nedfall av is og snø

Området er regulert til friområde for: Turveier, leik, idrett og sport. Området er mye brukt av barna i Hyllelia. Det finner sted lek i området daglig, spesielt på vinterstid. En slik høy mast vil kunne være en fare ved at snø og is vil feste seg til konstruksjoner og diverse opphengt utstyr. Vi frykter da at is/istapper vil kunne falle ned og skape stor fare for de som beveger seg under og i nærheten av masten. Ved vind kan denne faren øke i et større område rundt masten. I tillegg til fare for personer, vil det også kunne komme nedfall på hus og biler. Vi mener dette gjør at området forringes, og barn og andre brukere ikke alltid vil kunne nytte området til det er tiltenkt for.

Regulert til grønt- og friområde

Området er regulert grøntområde/friområde. Vi mener et tiltak som en slik basestasjon vil være, er i strid med formålet for området.

Estetikk

En høy mast vil være et ruvende element i landskapet. Masten, med nærliggende hytte, er plassert på en høyde, og vil forringe området betraktelig. Masten vil være et monument og hytten vil stå i silhuett og gjøre grovt innhugg i naturen.

Slike store ruvende byggverk vil uten tvil medføre tap av verdi på nærliggende eiendommer.

Vi synes ikke et tiltak av et slikt omfang som en høy mast og tilhørende hytte er, ikke hører hjemme i et boligområde.

Avslutningsvis vil vi påpeke at det virker urimelig at man sender ut nabovarsel på en så viktig sak, med svarfrist på 14 dager fra brevet er sendt ut. Fra den enkelte er varslet må man sette seg inn i en så

viktig sak på veldig kort varsel. Brevet ble sendt ut like før en helg, noe som gjør at en da knapt har en uke for å komme med merknader.

Vi synes også det er underlig at ikke Hyllelia 2 A-J, Åsane borettslag og Bregneveien har fått nabovarsel i en slik viktig sak med de konsekvenser en mobilmast har for nærmiljøet.»

Roar og Sandra Kvalsnes (Hyllelia 8) er eiere av den nærmeste boligen skriver i sine merknader dat. 2.12.2013 bl.a. følgende... «1. Tiltak i friområde.

Det omsøkte området er, som nevnt i søknad om dispensasjon av 27. november 2013, regulert som «friområde for turveier, lek, idrett, sport». Det anføres i søknaden fra tiltakshaver at området allerede er belastet med en liten mast, trafostasjon, og en høyspentlinje. Vi kan ikke se at dette skal være et argument for et nytt tiltak. Som tiltakshaver selv har anført er området «fra før belastet» og vi kan ikke se at det da er grunnlag for å belaste dette området ytterligere.

Dette friområdet er i dag et populært område for barn og benyttes daglig til lek. Hyllelia er for det meste bebodd av barnefamilier og det omsøkte området er, i tillegg til to andre lekeplasser i Hyllelia, det barna benytter til lek i umiddelbar nærhet. Dette oppleves som en trygghet både for foreldre og barn at lek kan skje så nærme hjemmet. Vi er overbevist om at dette området vil bli ytterligere forringet som et område for lek og fritid for våre barn hvis dette tiltaket gjennomføres.

Tiltak i sentrumsnære friområder er etter vår mening noe som bør unngås da slike «grønne lunger» i ellers bebygde områder blir færre og færre i kommunens krav om fortetting av allerede utbygde områder.»

Dessuten viser de til verdiforringelse, stråling, sikkerhet, estetikk og avstand til eiendomsgrensen, jfr. vedlagte protest.

Dorte Kvist og Rolf Jacobsen, Øvre ringvei 62 mener det foreligger saksbehandlingsfeil da de ikke har fått nabovarsel. De ber om at planene skrinlegges og at man finner plass utenfor bebodd område til dette tiltaket.

I tillegg er det innkommet protest og henstillinger fra beboere i Hyllelia 2A - 21 v/ Helge Rosendahl som ikke regnes som naboer etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Klagene skriver at de støtter fullt opp om protest fra Øvre Hyllelia og de påpeker at de ikke ønsker denne masten i nærområde og at det vil kunne være en helseis risiko for alle som bor der.

Henstillingene angir i hovedsak at det ikke ønskes basestasjon for mobiltelefon på det omsøkte sted.

De temaene som er tatt opp av beboere som ikke har fått nabovarsel er tatt opp av beboere som har rettslig klageinteresse og de er kommentert av ansvarlig søker. Anførlene blir derfor i alle tilfeller vurdert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

For å oppfylle behovet for dekning trengs tilnærmet fri sikt fra antenner til brukere for å kunne tilby den kvaliteten som både Mobile Norway som operatør ønsker, men også for å oppfylle krav fra kundene. Det gjør at basestasjonene må plasseres i område der folk bor og ferdes. Planlagte plassering er valgt med bakgrunn av de forutsetninger som foreligger og de ulike aspektene som er beskrevet over.

Elektromagnetiske felt og helse: En basestasjon vil på samme måte som mobiltelefonene sende ut svake radiobølger som lager elektromagnetisk felt (EMF): Nivåene er imidlertid lave og godt under anbefalte grenseverdiene fastsatt av den internasjonale Strålevernskommisjon for ikke ioniserende stråling (ICNIRP). Det er bare ved opphold nærmere enn 5 meter fra antennen i hovedstråle retning at nivåer kan være i nærheten av grenseverdiene. Siden antenne er plassert mange meter over bakken, er det ikke mulig for personer å oppholde seg i dette området. Alle andre steder er nivåene langt under grenseverdiene.

Det er feil det som skrives i nabomerknaden om at Statens strålevern ikke har dokumentasjon på denne typen elektronisk utstyr. Statens strålevern og Folkehelseinstituttet er klare på at plassering av basestasjoner der folk ferdes og oppholder seg ikke er farlig. Dette bygger på mye anerkjent forskning som viser at det ikke er noen sammenheng mellom basestasjoner/ mobilbruk og helseplager.

Ansvarlig søker viser til en rapport fra en ekspertgruppe som ble offentliggjort høsten 2012 og er publisert på Folkehelseinstituttets hjemmeside på internett. Ekspertgruppen konkluderte med at de lave nivåene fra basestasjoner ikke er farlig, og at det ikke er grunnlag for et «føre var prinsipp».

Mobilantenne på omsøkte tiltak monteres i en høyde på 20- 24 meter over bakkenivå. Avstanden til nærmeste bolighus er ca. 25 meter og på denne avstanden er eksponeringen fra det elektromagnetiske feltet på ca. 1% av tillatt grenseverdi. Antennene befinner seg i en høyde på 20- 24 meter over bakkeplanet. Selv rett under masten så fører høyde til at det ikke er mulig å komme i en avstand slik at eksponeringen nærmer seg tillatt grenseverdi.

Det gjøres oppmerksom på at det er Statens Strålevern og ikke bygningsmyndighetene som vurderer de helsemessige forholdene rundt elektromagnetisk felt – EMF – for slike anlegg.

Lynstrømmer / lynnedslag: Gittermast og utstyr jordes slik at eventuelle lynnedslag føres til jord og vil ikke påvirke omgivelsene.

Nedfall av is og snø: Masten er kon og eventuelt nedfall vil da falle inn i masten. Ellers så er ikke nedfall av is og snø fra masten til større fare eller sjenanse enn nedfall fra omliggende trær osv.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formål friområde, for oppføring av basestasjonen. Det er også søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4, dvs. å bygge nærmere enn byggverkets halve høyde.

Generelt:

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

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Det følger av pbl § 19-2 annet ledd første punktum at «hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke må bli vesentlig tilsidesatt» ved at det gis dispensasjon. Det må dreie seg om et sterkt brudd med hensynene, mindre tilsidesettelser er ikke relevante. Basestasjonen søkes etablert på et friområde men som er omgitt av garasjer, parkeringsarealer og veger. Fra før er området belastet med en liten mast, trafostasjon og høgspenstlinje. En dispensasjon vil legge beslag på et lite bakkeareal og tiltaket er plassert slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for eksisterende bebyggelse, adkomst eller allmenn ferdsel i området. Rundt mast og hytte er det trær som bidrar til at synligheten av stasjonen blir redusert og demper høydevirkningen av masta. Stasjonen vil ligge avskjernet og vil ikke skjerme for nabobebyggelsen eller for omliggende områder. Det skal ikke anlegges veg fram til anlegget og de generelle inngrepene i terrenget under etableringen er små slik at miljømessige konsekvenser for naturen blir minimale. Tiltaket vil ikke estetisk eller på andre måter forringe naboeiendommene, nærmiljøet, området rundt eller bruken av disse. En dispensasjon til bygging av stasjonen vil i liten grad virke inn på den estetiske utformingen av omgivelsene eller vesentlig forringe

bruken av området. Det kan altså ikke være tale om at hensynet til estetisk utforming, eller bruken av området blir «vesentlig tilsidesatt».

Hensynet til sikkerhet ivaretas ved at det etableres klatrehinder på masten og Statens Strålevern har allerede vurdert de helse- og miljømessige konsekvensene ved slike basestasjoner. Mobile Norway som tiltakshaver og utbygger forholder seg til de retningslinjer som foreligger for slike utbygginger. Konsesjonsvilkårene er strenge og Mobile Norway er pålagt å holde seg innenfor de regler og strålingsverdier som er satt av relevante myndigheter ved slike etableringer. Det tekniske utstyret har preaksepterte løsninger og er blitt testet og godkjent av norske myndigheter for denne type installasjoner. Noen «vesentlig tilsidesettelse» av hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er det altså heller ikke tale om her.

Det neste som må vurderes, er om «fordelene er klart større enn ulempene» ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering. Om dette uttales i Ot prp nr (2007 – 2008) at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Videre uttales at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige mål tillegges vekt. Blant annet i formålsparagrafen i plbl 2008 § 1-1 annet ledd er det fastslått som et sentralt formål med plan- og bygningsloven å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Nettopp dette står helt sentralt i denne saken. Mobile Norway mottok 14. januar 2008 tillatelse til bruk av frekvenser fra Samferdselsdepartementet. Frekvenstillatelsen inneholder en rekke krav til Mobile Norway. Selskapet er pålagt å tilby mobilkommunikasjonstjenester i egenutviklet nett som dekker boligene til 40% av befolkningen i Norge innen seks år fra tidspunktet for tildeling av konsesjonen. Statsrådene i Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet påpeker i brev av 27. september 2010 at kommunene og fylkeskommunene har et viktig ansvar for å legge til rette for elektronisk kommunikasjon, og at det er et sentralt mål for regjeringen å fortsette arbeidet med etablering av et tredje mobilnett i Norge for å kunne møte fremtidige behov. Det fremgår at samfunnsinteressene bak utbygging av mobilnett er meget sterke. Det omsøkte tiltaket inngår nettopp som et steg på veien mot ovennevnte mål. Det skapes større konkurranse, noe som gir et rimeligere tilbud til forbrukerne samtidig som en oppnår bedre dekning for tale og datatrafikk. Det foreligger således tungtveiende samfunnsøkonomiske hensyn som taler for at omsøkte tiltak skal innvilges. Avslag på dispensasjonssøknaden vil fremstå som sterkt motstridende til statlige mål herunder målsetningen om å øke konkurransen innen markedet for mobiltelefoni ved å legge til rette for etablering av ett tredje mobilnett i Norge.

Avslutningsvis: Mobile Norway ønsker primært ikke å sette opp nye stolper eller master da dette er kostnads- og ressurskrevende. Det er ønskelig å benytte eksisterende telekommaster, bygninger eller annen infrastruktur til denne utbyggingen. I dette området er det ikke funnet noe fullverdig alternativ som det har lyktes å etablere seg på. Mobile Norway er positive til at også andre teleoperatører kan leie seg inn på deres installasjoner. Tilbud om mulig innplassering vil bli sendt andre teleoperatører så snart det eventuelt foreligger en godkjennelse til etableringen.

Hensynet til samfunnets behov for elektronisk kommunikasjon, krav satt i frekvenstillatelsen samt samordning fra offentlig virksomhet taler for at dispensasjon bør gis.

Vi mener de negative konsekvensene er små og at det i tiltaket er klar overvekt av positive hensyn og konsekvenser slik at det bør gis dispensasjon i denne byggesaken.»

Hensyn:

Hensynet bak byggeforbudet i et regulert friområde er å ivareta området som et mest mulig urørt naturområde for rekreasjon og lekeområde for barn. I den konkrete saken søkes det om tillatelse til oppføring av 24 meter høy antennemast med tilhørende utstyrshytte på 6 m².

Tiltaket tar liten plass og er til lite til hinder for de aktiviteter som skal finne sted. Med henvisning til befaring med Parkvesenet og uttalelse fra Parkvesenet og Fylkesmannens miljøvernavdeling vurderes tiltaket ikke å være i vesentlig strid med de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er bl.a. å ivareta brannvern hensyn og hensynet til lys, luft og åpenhet mellom eiendommer og byggemønstre i området ved å holde et 4-metersbelte eller et område tilsvarende bygningens halve høyde ubebygd.

Masta og utstyrshytta har et begrenset bebygd areal og tiltaket anses ikke å være i vesentlig strid med de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Vurdering:

Statens strålevern har ved å sette grenseverdier for stråling gitt en fagkyndig anvisning på hva som anses som grensen for en forsvarlig eksponering av stråling. Når tiltaket er innenfor de grenseverdier

som er satt av fagkyndige på området, må Plan- og bygningsetaten forholde seg til dette ved vurdering av tiltaket etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket er innenfor gjeldende retningslinjer og derfor innenfor en forsvarlig eksponering av stråling. Det vises til at nærmeste bolig er ca. 25 meter unna. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at tiltaket vil gjøre omkringliggende boligområdet mindre egnet for beboelse.

Videre er det lagt til grunn at de helse- og miljømessige konsekvensene ved slike basestasjoner og omsøkte tiltak ligger innenfor de verdiene som er pålagt å følges. Anlegget vil gi bedre dekning i nærområdet. Fordelene ved å gi dispensasjon er dermed vesentlig større enn ulempene.

Mht. lynstrømmer / lynnedslag nedfall av is og snø så er dette kommentert av ansvarlig søker.
Gittermast og utstyr jordes slik at eventuelle lynnedslag føres til jord og vil ikke påvirke omgivelsene. Masten er kon og eventuelt nedfall vil da falle inn i masten. Ellers så er ikke nedfall av is og snø fra masten til større fare eller sjenanse enn nedfall fra omliggende trær osv.

Etablering av basestasjoner er nesten alltid konfliktfyllt. Alle ser verdien i et godt utbygd mobilnett, men det er vanskelig å finne steder der det ikke vil komme protester.

Tiltaket tar liten plass og er til liten hinder for de aktiviteter som skal finne sted.

Mht. avstandskravet i pbl. § 29-4, så åpner pbl. § 19-2 for at det kan gis dispensasjon, dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Eiendommen er regulert til friområde og omsøkte tiltak er i strid med formålet. Det er derfor søkt om dispensasjon fra regulert formål for oppføring av nytt anlegg for mobilkommunikasjon.

Byutviklingsstyret har avslått en annen søknad om oppføring av basestasjon i Grååsveien fra samme firma. Det er ikke lett å finne bedre egnet plassering og det må tas hensyn til departementets brev av 27.9.2010, til kommuner og fylkeskommuner om oppfordring om tilrettelegging for framføring av bredbånd.

Utstyrshytta vil få en grunnflate 6 m² og fotavtrykket på masta er 2,1 m x 2,1 m. Tiltaket plasseres på en kolle som er regulert til friområde. Det er godt med plass og relativt store avstander til tilstøtende bygninger og eiendommer, slik at tiltaket ikke vil være til hinder for ferdsel på området.

Tiltaket tilsidesetter i liten grad regulert formål da tiltaket tar svært liten plass og hindrer i liten grad de aktiviteter som finner sted, jf. uttalelse fra Parkvesenet.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak reguleringsformål og avstandskrav ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger.

Det vises til føringer fra Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet og det faktum at anlegget vil gi bedre dekning i nærområdet. Anleggets visuelle kvaliteter er vurdert til å tilfredsstille kravene i pbl.

Sak 81/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.04.2014

Vedlegg

Varsel om igangsetting av gang og sykkelvei langs Slettheiveien 32 - 25B

Kjerrheibakken 52 - 14/185 - Klage på godkjent dispensasjon oversendes for endelig avgjørelse

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Oddemarka kryssområde

Regional plan for Kristiansandregionen 2011-2050 (L)(35206).pdf



Arkivsak-dok. 201400006-10
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 24.04.2014

- 43/14 GBNR. 11/396, Klipperveien 58. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, herunder dispensasjon fra reguleringsplan. Fylkesmannens skriv 06.03.2014. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 44/14 Varsel om igangsetting av detaljregulering av gang- og sykkelvei langs Slettheiveien 32 – 25B. Byingeniørens skriv 30.01.2014. Trykt vedlegg.
- 45/14 GNR. 152 BNR. 955, Marviksveien 125. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av midlertidige boligbrakker. Fylkesmannens skriv 11.03.2014. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 46/14 GNR. 14 BNR. 185, Kjerrheibakken 52. Klage på godkjent dispensasjon. Plan- og bygningssjefens skriv 20.03.2014. Trykt vedlegg.
- 47/14 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Oddemarka kryssområde. Byingeniørens skriv 17.03.2014. Trykt vedlegg.
- 48/14 Kommunal og moderniseringsdepartementet tar Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050 til orientering. Det kongelige kommunal- og moderniseringsdepartementets skriv 24.03.2014. Trykt vedlegg
- 49/14 E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet. Konsekvensutredning til offentlig ettersyn. Statens vegvesens skriv 27.03.2014

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgsekretær

Sak 82/14: Oversendelsesforslag - Kartlegging av oljetanker, forslag til oppfølging

Dato 25. mars 2014
Saksnr.: 201402923-1
Saksbehandler Marianne Bliksås

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
24.04.2014

Oversendelsesforslag - Kartlegging av oljetanker, forslag til oppfølging

Byutviklingsstyret vedtok 24.10.13 følgende etter forslag fra Solveig Nilsen, V:

«Kommunen bes vurdere hvordan man kan kartlegge oljetanker i private hager og melde tilbake til byutviklingsstyret»

Saken ble diskutert på møte 26.2.14 mellom Kristiansand brann og redning (KBR), teknisk direktør og by- og samfunnsenheten.

I 2020 vil det bli forbudt å benytte fyringsolje til oppvarming. Svært mange har allerede fjernet oljefyren, og sanert oljetanken. Noen har tatt oljefyren ut av bruk uten å sanere oljetanken, men den er vanligvis brent tom (mindre restvolum). Ikke alle anlegg har en nedgravd tank, noen har små innvendige tanker eller fat.

Det har vært noen tilfeller av oljeforurensning de siste årene, ofte knyttet til større tanker. Men problemet er begrenset. Vi fraråder derfor at det brukes store ressurser på kartlegging og oppfølging av oljetanker.

Oppfølging i saken er lagt som forslag til vedtak under.

Dersom byutviklingsstyret ønsker en mer omfattende oppfølging må ressurser til dette innarbeides i handlingsprogrammet.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret anmoder om at:

Tanker over 3200 liter

- Eksisterende register i KBR videreføres.
- KBR stiller krav om tømning, rengjøring og fylling/fjerning når oljetanker tas ut av bruk.
- Kommunen koordinatfester disse tankene.

Tanker under 3200 liter

- Kommunen gjør en enkel kartlegging av forbruket av fyringsolje og stipulerer antall tanker som fortsatt er i bruk
- Kommunen sender informasjonsskriv til alle huseiere i områder med oljetanker hvor det opplyses om gjeldende regelverk, og huseierens ansvar ved eventuell forurensning. Det bes også om tilbakemelding på status når det gjelder oljetanken hos huseiere som har dette.
- Kommunen utarbeider aktsomhetskart for områder med mange oljetanker for å gjøre det lettere å finne forurensningskilden ved eventuell forurensning.
- KBR mottar meldinger fra huseiere som har sanert oljetanker og registrerer dette. Meldinger som gis til kommunen videreformidles til KBR.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Finn Aasmund Hobbesland
Enhetsleder By- og samfunnsenheten