

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 31-01-2008**

**Møtedato** Torsdag d. 31. januar 2008 kl. 09:00

**Møtested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.01.08.....	3
Stenging av Marviksveien ved Wilds Minne skole - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret.....	5
Etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret.....	8
Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - Vedtak.....	12
Reguleringsplan for Bergtorasvei - 40/556 m.fl. - Gimlekollen Mediasenter. Klage på bystyrets vedtak.....	18
Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - kanal og småbåthavn. Sluttbehandling.....	23
Klage på byutviklingsstyretsvedtak, Tangen B2-2.....	29
Myrbakken 13, -dispensasjon fra plankrav, Klage på avslag.....	32
Vågsbygd ringvei 52, gnr.13 bnr.189 - Oppføring av to boliger - Klage på vedtak.....	37
Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod - klage fra Fylkesmannen.....	42
Gnr.87 bnr.1 - søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder.....	45
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08.....	48
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08.....	51
Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune.....	53
Reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49. Plan nr. 1071 - Sluttbehandling.....	60

## **Sak 23/08: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.01.08**



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200800007-4  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.01.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 17.01.08

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

**Sak 24/08: Stenging av Marviksveien ved Wilds Minne skole -  
oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 06.12.07**

**Vedlegg**

Ulykker-trafikk



Dato: 18.01.2008  
Saksnr.: 200712794-1  
Arkivkode E: 033 Q80  
Saksbehandler: Per Kjelsaas

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Stenging av Marviksveien ved Wilds Minne skole - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 06.12.07

Sammendrag:

Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å stenge Marviksveien fra lyskrysset og ned til Industrigata som et prøveprosjekt. Intensjonen er å styre trafikken via Torsgate til Industrigata. (7/2)

Vi har diskutert forslaget på møte med byutviklingsenheten, Agder kollektivtrafikk, Statens vegvesen og politiet på et møte 17.01.2008. Konklusjonen på møtet er at evt. stenging eller enveisregulering forbi Wilds Minne skole vurderes når veimodelleringsprogrammet Contram er operativt for Lund. Begrunnelsen er gitt i saksframstillingen.

**Forslag til vedtak:**

1. Byutviklingsstyret tar redegjørelsen til orientering.

Med hilsen

Terje Lilletvedt  
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: kartskisse med ulykker og dagens årsdøgntrafikk på de viktigste veiene

Utrykte vedlegg: ingen

Bakgrunn for saken :

I kommunedelplanen for Lund er det forutsatt etablert miljøgate i deler av Marviksveien og Østre ringvei for å begrense gjennomgangstrafikken i bydelen. Begge veier har hatt høye ulykkestall. Vedlagt kart viser ulykker i perioden 2000-2006. I Marviksveien har det skjedd spesielt mange sykkelulykker og i Østre ringvei spesielt mange fotgjengerulykker. Det er i de senere årene anlagt flere nye opphøyde gangfelt i begge veiene, slik at fartsnivået og ulykkesrisikoen er gått ned.

Marviksveien ved Wilds Minne skole er fortsatt svært opptatt av å få ned gjennomgangstrafikken i området. De ønsker stenging av Marviksveien forbi skolen for at flere skal velge E18 - Østre ringvei og Stadionveien som atkomst til butikkene i Kongsgård industriområde.

En stenging av Marviksveien vil medføre at besøkende til butikker og bedrifter som i dag velger Marviksveien - Industrigata/Nye Teglverks vei, enten må kjøre via E18 eller Marviksveien - Østre ringvei - Stadionveien - Industrigata/Nye Teglverks vei. Ved bruk av Marviksveien vil stengingen gi en omvei på opptil 600 m. For større kjøretøyer vil omveien bli lengre pga begrensede snumuligheter i Industrigata. Det er usikkert om dette vil være nok til at et stort antall vil benytte E18. Dersom bare en liten del vil benytte E18, vil effekten av stengingen først og fremst bli økning i trafikkarbeid, transportkostnader, lokal støy- og luftforurensing. For å kunne si noe sikrere om dette, bør det foretas en trafikkmodellkjøring.

Stengingen vil medføre økt trafikkbelastning i Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien av trafikk til og fra Teglverksveien. Det vil også bli en økning av tyngre kjøretøyer fra Industrigata som må benytte Nye Teglverks vei for å komme tilbake til hovedveinettet pga manglende snumuligheter. Her er det boliger på østsiden av veien som i mange år har vært engasjert i å begrense trafikk og støybelastning. Matbutikkene Mega og Rema 1000 vil få mer tungvint kjøreatkomst og det må forventes sterke protester også fra disse.

Alternativer til stenging kan være enveisregulering. Dersom Marviksveien enveisreguleres fra Østre ringvei til Industrigata vil en opprettholde kjøreatkomsten til Mega og Rema 1000, mens trafikkøkningen i Nye Teglverks vei blir noe lavere. Dersom enveisreguleringen blir fra Industrigata til Østre ringvei vil en antakelig få enda lavere trafikkøkning i Nye Teglverks vei, men kjøreatkomsten til butikkene vil bli dårligere.

Alle alternativer vil gi økt trafikk i Stadionveien og spesielt på strekningen Østre ringvei - Industrigata. Kryssene Østre ringvei-Stadionveien og Industrigata-Stadionveien har en dårlig utforming allerede i forhold til dagens trafikkbelastning, og det vil være uheldig å øke denne før kryssene er ombygd (fortrinnsvis til rundkjøringer).

Det går i dag buss i Marviksveien forbi Wilds Minne skole. Ved stenging må enten busstraseen legges til Nye Teglverks vei-Stadionveien eller stengingen må skje med busstyrte bommer.

I kommunedelplan for Lund er det antydnet at Marviksveien skal benyttes som atkomst til søndre del av Marvika-området. Det må avklares hvordan dette atkomsten skal ivaretas.

Ovennevnte ble diskutert på et møte med byutviklingsenheten, Agder kollektivtrafikk, Statens vegvesen og politiet på et møte 17.01.2008. Konklusjonen var at stenging av Marviksveien ved Wilds Minne skole ikke anbefales før en har utredet konsekvensene på tilstøtende veinett bl.a. gjennom en trafikkmodellkjøring. Dette vil tidligst kunne skje i april i år.

# **Sak 25/08: Etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 11.10.07**

## **Vedlegg**

Kirkegata skilttabell

Kirkegata skiltplan

Notat fra Rambøll - Stenging av Kirkegt



Dato: 21.01.08  
Saksnr.: 200712541-1  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Per Kjelsaas

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Etablering av gågate i Kirkegata mellom Tollbodgt. og Gyldenløvesgt - oversendelsesforslag fremsatt i byutviklingsstyret 11.10.07

#### Sammendrag

Både byutviklingsstyret og formannskapet har nylig fattet vedtak om etablering av gågate i Kirkegata mellom torvene.

Det er laget en egen trafikkanalyse av konsekvensene av prosjektet og saken er diskutert med aktuelle etater.

På bakgrunn av ovennevnte fremmes følgende [forslag til vedtak](#):

1. Byutviklingsstyret går inn for en prøveordning med oppstart 1. april 2008 med gågate i Kirkegata mellom Tollbodgata og Gyldenløves gate som vist på skiltplan datert 12.12.2007.
2. Velforeninger i Kvadraturen, næringsforeninger, huseierforeningen og gårdeiere i Kirkegata mellom Dronningens gate og Skippergata tilskrives. Eventuelle merknader fremmes for byutviklingsstyret.
3. Dersom det blir uheldige trafikale konsekvenser av ordningen, forutsettes at politiet som vedtaksmyndighet opphever skiltingen.

Terje Lilletvedt  
byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: notat datert 09.10.2007 fra Rambøll  
skiltplan datert 12.12.2007

## Bakgrunn for saken

Følgende oversendelsesforslag ble vedtatt i byutviklingsstyret 11.10.2007:

"Byutviklingsstyret ber administrasjonen vurdere å snarest fremlegge en sak om etablering av gågate i Kirkegaten mellom Gyldenløvesgate og Tollbodgata. Dette for å binde sammen Øvre og Nedre Torg og skape et mer brukervennlig byrom. De trafikale konsekvenser av forslaget bes vurdert i samme sak."

(8/1 – mot Rune W. Rasmussens FRP stemme)

I forbindelse med behandling av sak 03/08, søknad om belønningsmidler for 2008, vedtok formannskapet på møte 09.01.08 bl.a.

"3. Gågatenettet utvides, som en forsøksordning i perioden april-september ved å stenge Kirkegaten mellom Øvre og Nedre Torv, jfr. Kvadraturplanen.

Trafikale konsekvenser av utvidelsen evalueres før ordningen gjøres permanent."(11/2)

Gågate i Kirkegata er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og Kvadraturplanen. Belegget mellom torvene ble allerede i 1991 opparbeidet med brostein og gangbaneheller med tanke på fremtidig gågate. Biltrafikken i Kirkegata mellom torvene gikk ned fra ca. 4.800 kjt/døgn i 1994 til ca. 1.900 kjt/døgn i 2002 pga omleggingen av E18.

Forslag om etablering av gågate i Kirkegata har vært diskutert i Byforum, et uformelt samarbeidsforum mellom teknisk sektor og næringsforeninger i Kvadraturen. Det er enighet blant de næringsdrivende i forumet om at dette ønskes.

## Trafikkanalyse

Byutviklingsenheten har engasjert konsulentfirmaet Rambøll til å foreta en modellkjøring av de trafikale konsekvensene av etablering av gågata. Denne viser at stengingen vil ha forholdsvis begrenset effekt på tilstøtende gater. I maksimaltiden mellom kl. 15.00 og 16.00 er det beregnet at stengingen vil gi en følgende endringer i timetrafikken i nærliggende gater:

Gate	Strekning	Før	Etter
Tollbodgata	Festningsgt.-Kirkegt.	135	202
Tollbodgata	Kirkegt.-Vestre Strandgt.	159	171
Kirkegata	Dronningensgt. - Tollbodgt.	219	243
Kirkegata	Tollbodgt. - Gyldenløvesgt.	210	0
Kirkegata	Skippergt. - H. Wergelandsgt.	133	133
Vestre Strandgate	Rådhusgt. - Gyldenløvesgt.	1407	1488
Dronningens gate	Kirkegt. - Markensgt.	468	474
Festningsgata	Gyldenløvesgt. - Tollbodgt.	772	911

I kollektivtrafikkutredningen for Kvadraturen ligger det forslag om å reservere Tollbodgata for buss mellom Kirkegata og Vestre Strandgate. Dette er ikke tatt med i trafikkmodellkjøringen til Rambøll, men de har laget et notat på dette som konkluderer med at reservert busstrase i Tollbodgata ikke vil medføre vesentlige endringer i trafikkbelastningen på tilstøtende veinett. Evt. reservering for buss vil være et kontroversielt tiltak som vil kreve en lang utrednings- og høringsprosess.

## Uttalelse fra parkeringsselskapet

Parkeringsselskapet har avgitt særskilt uttalelse til forslaget. De er ikke i mot gågate, men anbefaler at etablering av gågate i Kirkegate først gjennomføres når utbyggingen av Meieritomta er slutført. Utbyggingen vil påvirke kjøremønsteret og begrense fremkommeligheten i området. De er uenige i konklusjonen fra Rambøll om betydelig bortfall/helt bortfall av trafikk i Gyldenløvesgt. (mellom Festningsgt. og Kirkegt.) og i Kirkegt (mellom Gyldenløvesgt og Skippergt.). I Gyldenløvesgt og i Kirkegt er det 35 avgiftsparkeringsplasser som fortsatt vil generere trafikk i området. Dessuten er apoteket godt besøkt både på dagtid og kveldstid, hvor det bl.a. er regulert med 10 minutters parkering og HC for å ivareta tilgjengeligheten. I en kortere periode sommeren og høsten 2008, vil den pågående utbyggingen av kvartal 38 (Tollbodgata) ytterligere begrense fremkommeligheten i denne delen av kvadraturen.

## Møte med politiet, Agder kollektivtrafikk og vegvesenet

Planlagte byggeprosjekter og konsekvensene av endrede trafikkstrømmer ved etablering av gågate ble diskutert på møte 17.01.2008 med byutviklingsenheten, Agder kollektivtrafikk, vegvesenet og politiet. Politiet støtter parkeringsselskapet skepsis til stenging av Kirkegata før NAV-bygget er ferdig.

Konklusjonen på møtet var at etablering av gågate kan gjennomføres som en prøveordning og at denne skal evalueres før bygging på Meieritomta igangsettes. Det antas at utbygging av Meieritomta neppe vil påbegynnes før om tidligst ett år. Dersom gågata skaper store trafikale problemer pga byggearbeider eller andre forhold, forutsettes at politiet kan oppheve prøveordningen.

### Skiltplan

Vi har diskutert detaljer om skilting og avgrensing av gågata med parkeringsselskapet og politiet og kommet fram til at gågata bør starte umiddelbart etter innkjøringen til Torvet. Dette for å få en grei atkomst til HC-parkeringsplasser og muliggjøre bilbasert salgsvirksomhet på Torvet. Dette vil også gi av- og påstigningsmuligheter utenfor Wergeland hotell og forenkle varelevering til Kiwibutikken.

### Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte foreslår vi at det innføres en prøveordning med gågate i Kirkegata. Velforeninger, næringsforeninger og berørte gårdeiere tilskrives. Byutviklingsstyrets behandling av evt. merknader foreligger før politiet fatter endelig vedtak. Etableringen forutsettes evaluert før bygging på Meieritomta. Dersom det mot formodning blir uventede og uheldige trafikale konsekvenser, forutsettes at politiet som vedtaksmyndighet opphever prøveordningen.

# **Sak 26/08: Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - Vedtak**

## **Vedlegg**

Vedlegg 7: Tidligere politiske vedtak i saken

Vedlegg 6: Illustrasjon av hus med henholdsvis gamle og nye bestemmelser

Vedlegg 7: Kart som viser høringsuttalelser

Vedlegg 6: Oppsummerte høringsuttalelser

Vedlegg 5: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med endringer og bestemmelser

Vedlegg 4: Forslag til tillegg i bestemmelsene

Vedlegg 3: Forslag til reguleringsendring

Vedlegg 2: Situasjonkart

Vedlegg 1: Oversiktskart



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200710707-21  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Sømsveien 66 og 68 - mindre vesentlig reguleringsendring - Vedtak

### Sammendrag:

Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Gnr. 98 Søm som omfatter Sømsveien 66 og 68, har vært på høring. Forslaget til endring innebærer at de to aktuelle tomtene deles i to i tråd med tidligere delingstillatelser. Endringen endrer også husplassering, høyder, etasjetall etc. for to nye boliger på Sømsveien 68 A og B slik at planen blir i samsvar med vedtak i byutviklingsstyret av 28.06.07. Tilsvarende bestemmelser er satt for Sømsveien 66 for å skape en større helhet i området.

I høringen er det kommet inn 15 uttalelser fra offentlige og private. Fylkeskommunen og fylkesmannen skriver at det bør foretas en miljørevisjon av gjeldende plan og legge hele området ut til friområde. Det er sterke protester fra velforening og naboer. Mange mener det må gjøres en miljørevisjon av planen og ikke tillate nye boliger. Noen av naboene protesterer kun mot at det tillates flere boliger enn opprinnelig plan angav. Mange av naboene mener også at bestemmelser i opprinnelig plan med hensyn på takvinkel og etasjetall må opprettholdes.

Hovedproblemstillingen som byutviklingsstyret må ta stilling til er om det skal tillates bygging eller ikke. Dersom bygging er ønskelig må forslag til planendring vedtas. Dersom bygging ikke er ønskelig må det nedlegges bygge- og deleforbud og startes miljørevisjon av reguleringsplanen.

Dersom bygging er ønskelig er en problemstilling i saken om Sømsveien 66 skal deles og om opprinnelige bestemmelser om etasjetall og takvinkel skal beholdes.

Forsalg til planendring som nå fremmes for behandling inneholder deling av nr. 66 og ny takvinkel og etasjetall i henhold til tidligere vedtak. Plan- og bygningsetaten vil som en følge av byutviklingsstyrets tidligere vedtak i saken anbefale at forslag til mindre vesentlig reguleringsendring vedtas.

### **Forslag til vedtak:**

- 1 Byutviklingsstyret vedtar endring av reguleringsplan for Gnr. 58 Søm vedtatt 03.06.71 som vist på kart datert 15.01.08 med tillegg i bestemmelsene datert 15.01.08 som en mindre vesentlig reguleringsendring, jfr plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 2.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Eirik Martens Svensen  
Saksbehandler

### **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsendring av reguleringsplan for Gnr. 58 Søm, datert 15.01.08.
4. Forslag til tillegg i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Gnr. 58 Søm, datert 15.01.08.
5. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, Gnr. 58 Søm, godkjent av bystyret 03.06.71 med endringer og bestemmelser.
6. Oppsummerte høringsuttalelser med plan- og bygningsetatens kommentarer.
7. Kart som viser høringsuttalelser.
8. Illustrasjon av bolig med henholdsvis gammel og ny takvinkel og etasjetall.
9. Tidligere politiske vedtak i denne saken.

**Utrykte vedlegg:** Høringsuttalelser, tidligere saksfremstillinger og hustegninger.

## **Bakgrunn for saken**

Saken begynner å få en lengre forhistorie. Rammesøknad for oppføring av eneboliger på Sømsveien 68 A og B ble gitt av byutviklingsstyret i møte 28. juni 2007. Vedtaket ble påklaget av nabo og velforening. Fylkesmannen opphevet byutviklingsstyrets vedtak i klagebehandlingen. Plan- og bygningsetaten har som en oppfølging av byutviklingsstyrets vedtak utarbeidet forslag til en mindre vesentlige endring av gjeldende reguleringsplan for de aktuelle tomter. Denne ble vedtatt lagt ut på høring av byutviklingsstyret i møte den 22.11.07. Protokoller fra tidligere behandlinger følger som vedlegg. I høringen innkom det 15 uttalelser fra offentlige og private. Saken fremstilles nå for sluttbehandling.

## **Planstatus**

I gjeldende kommuneplan og kommunedelplan (kystzoneplanen) er tomteområdet avsatt til eksisterende bebygd område (byggeområde - boliger). Området mot sjøen er avsatt til landbruk-, natur-, og friluftsområde med spesielle naturvern og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Gjeldende reguleringsplan er Gnr. 58 Søm, vedtatt 03.06.71. I denne planen er tomteområdet regulert til bolig og området mot sjøen er regulert til friområde. Plankartet angir tomtedeling og husplassering. Bestemmelsene angir boligtype som åpen villamessig bebyggelse i 1 etg. med takvinkel 23<sup>o</sup> m.m. Reguleringsplanen har blitt endret på det aktuelle området ved flere anledninger (mindre vesentlige endringer):

- Endring vedtatt 12.06.96 endrer nedenforliggende friområde til spesialområde – bevaring (fornminner) og deler av boligarealet til kombinert formål bolig og spesialområde – bevaring (fornminner).
- Endring vedtatt 16.01.01 deler Sømsveien 68 i to tomter.
- Endring vedtatt 07.06.01 deler Sømsveien 66 i to tomter.

Gjeldende reguleringsplan, bestemmelser og endringer følger som vedlegg.

## **Endringen**

Forslag til endring av plan og bestemmelser som nå fremmes for behandling bygger på byutviklingsstyrets vedtak av 28. juni 07 da rammetillatelse for to nye boliger på Sømsveien 68 A og B ble realitetsbehandlet. I tråd med vedtaket er det satt byggegrenser, mønehøyde maks kote 31, takvinkel 23 - 35<sup>o</sup> og 2 etasjer. Endringen omfatter også den ubebygde Sømsveien 66 da denne tomten også ble delt ved en mindre vesentlig endring i 2001, og således også har behov for å få definert annen husplassering enn i gjeldende plan som forutsatte en bolig på tomten. Tomten er i endringen foreslått delt i tråd med tidligere vedtak. Høyder og etasjetall er fastsatt tilsvarende som for Sømsveien 68 A og B for å skape en større helhet i området. Det er foreslått lagt inn krav om lekeplass siden antall boenheter i området tilsier behov for dette. Denne er tenkt plassert et egnet sted på kommunalt eid friområde.

Forslag til endring består av et plankart som vil endre opprinnelig reguleringsplan i det aktuelle området, og erstatte de tre tidligere endringene fra 1996 og 2001. Endringen består også av et forslag til en ny paragraf som legges til gjeldende planbestemmelser.

## **Høringen**

Forslag til endring av reguleringsplan ble sendt på høring i perioden 27.11.07 – 19.12.07. Det kom inn 15 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg til saksfremstillingen. Merknadene kan i sin helhet leses som uttrykt vedlegg til saken.

Fylkeskommunen og fylkesmannen skriver at det bør foretas en miljørevisjon av gjeldende plan og legge hele området ut til friområde. Samfunnsmedisinsk enhet i Kristiansand kommune påpeker forholdet til trafikkstøy, sollyss for naboene bak og behov for gang/sykkelvei til nærmeste skoler. Vegvesenet har ingen merknader.

De resterende 11 uttalelsene er fra velforening og naboer. De protesterer mot planendringen og en del mener det må gjøres en miljørevisjon av planen og ikke tillate nye boliger. Noen av naboene protesterer kun mot at det tillates flere boliger enn opprinnelig plan angav. Mange av naboene mener også at bestemmelser i opprinnelig plan med hensyn på takvinkel og etasjetall må opprettholdes, dersom det ikke vedtas miljørevisjon. Deleier i Sømsveien 64, nabo til det aktuelle planområde, protesterer mot at det settes byggegrense nærmere enn 4 meter fra nabogrense. Eier av Sømsveien 66 som ligger innenfor planområdet ønsker at tomten deles.

Hovedproblemstillingene er drøftet i avsnittet under, mens mer detaljert kommentarer til hver høringsuttalelse kan ses sammen med de oppsummerte uttalelsene i trykt vedlegg.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Saken har blitt behandlet i byutviklingsstyret ved flere anledninger. Sist i november med vedtak om å sende forslag til reguleringsendring på høring. Flere av sakens realiteter som ble redegjort for ved forrige behandling blir ikke gjentatt nå. Denne saksfremstillingen retter seg mot sakens hovedproblemstilling og øvrige forhold som høringen belyser.

Noen av de private partene har ment at endringen ikke er mindre vesentlig. Ingen av de offentlige myndigheter har påpekt dette. Plan- og bygningsetaten mener endringen kan behandles som en mindre vesentlig endring etter pbl § 28-1, 2. ledd. Begrunnelsen er at det regulerte byggeområde i endringen holder seg innenfor byggeområde avsatt i gjeldende reguleringsplan, kommunedelplan og kommuneplan. Deling av søndre tomt i opprinnelig plan (Sømsveien 68) er vedtatt og gjennomført. Deling av nordre tomt (Sømsveien 66) er vedtatt 07.06.01, men ikke gjennomført. Da tomtene er vedtatt delt, er det således forutsatt at tomtene kan bebygges. Realitetene i endringen er derfor knyttet til endret bygningsplassering og etasjetall. I praksis vil ikke endringen medføre at mønehøyde kommer høyere enn hjemlene i gjeldende plan tilsier. Etter gjeldende praksis er dette endringer som kan behandles som mindre vesentlige. Store protester er et moment som kan tillegges betydning ved en slik vurdering, men det tungtveiende i denne saken er etter plan- og bygningsetatens skjønne endringene i forhold til gjeldende plan som i dette tilfellet vurderes til å være mindre vesentlige.

Hovedproblemstillingen som byutviklingsstyret må ta stilling til blir om det skal tillates bygging eller ikke. Fylkeskommune, fylkesmannen, velforening og flere av naboene har anbefalte miljørevisjon av gjeldende plan. Dette var et sentralt tema ved byutviklingsstyrets behandling av dispensasjonssaken på Sømsveien 68. Dette ble foreslått, men forslaget falt. Miljørevisjon vil si å ikke vedta planendringen, men istedenfor nedlegge bygge- og deleforbud på tomtene, og starte reguleringsarbeid for å vurdere om en skal fjerne hele eller deler av byggeområdet i planen. En miljørevisjon kan innebære at hele området legges ut til friområde. Den kan også innebære at deler legges ut til friområde ved at det tillates færre boliger, og/eller at boligene komprimeres på en del av området. Ved en miljørevisjon må kommunen være forberedt på å erstatte tomtegrunn etter gjeldende ekspropriasjonserstatningsregler. Det finnes gode faglige argumenter for at kollen burde beholdes ubebygget. De fleste argumentene er påpekt av høringspartene. Plan- og bygningsetaten mener at det tungtveiende i denne saken er forsikbarhet for tomtekjøpere og at tomtene er avsatt til byggeområdet på alle tre plannivåer.

Dersom bygging er ønskelig er en problemstilling i saken om Sømsveien 66 skal deles og om opprinnelige bestemmelser om etasjetall og takvinkel skal beholdes. I forhold til planforslaget som har ligget på høring har det blitt foretatt mindre justeringer av formålsgrenser og gjort tillegg om støy i bestemmelsene. Forslag til planendring inneholder deling av nr. 66 og ny takvinkel og etasjetall i henhold til i tidligere vedtak.

Byutviklingsstyret vedtok at det i høringen skulle vurderes et alternativ der Sømsveien 66 ikke deles, og et alternativ der atkomstveien tas med i endringen og reguleres enten som offentlig vei eller fellesområde. Sømsveien 66 (angitt som tomt 3 og 4 i forslag til

reguleringsendring) er godkjent delt i to tomter, men delingen er ikke gjennomført. Eier ønsker deling opprettholdt ihht til tidligere vedtak, og har i høringen vist en skisse med to eneboliger. For å få plass til dette er byggegrensen satt to meter fra nabogrensen mot Sømsveien 64. Dette har naboen protestert mot. Byggegrensen er trukket tilbake der denne lå nære huset på nr. 64, men den er fremdeles 2 meter fra eiendomsgrensen et lite stykke der avstanden til nabohuset er lengre. Plan- og bygningsetaten mener dette kan aksepteres da avstand til hus på nr. 64 blir over 8 meter og at tiltakhaber på nr. 66 må etablere brannskillevegg på sin bolig. For Sømsveien 66 har man to alternativer. Beholde tomten som en eneboligtomt, eller dele tomten i to som tidligere vedtatt. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at to boliger har veldig mye å si i forhold til privatisering av friområdet da denne tomten ligger i midten av byggeflukten. To boliger vil også være en bedre arealøkonomisk utnyttelse når området først tas hull på. En bolig vil på den andre siden bety mer luft mellom boligene som er til gunst for beboerne i området og bedre utsiktsforhold til boligene på oversiden av Sømsveien. Plan- og bygningsetaten anbefaler under tvil at tomtene deles i henhold til tidligere vedtak, og har lagt dette inn i forslag til planendring.

Atkomstvei er ikke tatt med i endringen. Ingen høringsparter har skrevet noe om dette i innspillene. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at atkomst ikke tas med i endringen, men at regulert vei i gjeldende plan er tilstrekkelig.

Flere av høringspartene har påpekt at takvinkel og etasjetall bør fastholdes som i gjeldende plan fra 1971, det vil si med én etasje og 23<sup>o</sup> takvinkel. Ved byutviklingsstyrets behandling av rammesøknad for Sømsveien 68 A og B ble det lagt vekt på at ny takvinkel og 2. etasjer, som da ble vedtatt og nå er innarbeidet i planendringen, ikke vil medføre at topp møne vil bli høyere enn hus bygget på bakgrunn av bestemmelsene i plan fra 1971. Dette fordi at man nå sprenger seg ned i terrenget, noe som ikke gjeldende plan krever. Ved denne behandlingen var saken godt opplyst med hustegninger, snitt, kart, naboprotester etc., samt at byutviklingsstyret var på befarung. Byutviklingsstyret har således tatt stilling til ny bebyggelse på sømsveien 68 A og B (angitt som tomt 1 og 2 i forslag til reguleringsendring). Dokumentene er derfor ikke vedlagt, men kan sees som uttrykt vedlegg. Hvis de omsøkte husene på sømsveien 68 skulle bygges i tråd med gjeldende plans bestemmelser og man samtidig sprenger bebyggelsen ned i terrenget, kan mønehøyden bli senket ca 1 - 1.5 m. Mønehøyden på kartet må da samtidig senkes og dette vil innebære at husene må tegnes om. Dette kan bedre bakenforliggende boligens utsiktsforhold. Det er utarbeidet en illustrasjon som viser hvordan bolig på Sømsveien 68 kan bli med henholdsvis nye og gamle bestemmelser. Mange av boligene på oversiden av Sømsveien er bygget med underetasje i tillegg til hovedetasje slik at disse heller ikke er helt i tråd med bestemmelsene i gjeldende plan. I forhold til den arkitektoniske helheten i området vil hus bygget etter de opprinnelige bestemmelsene passe bedre med bebyggelsen på oversiden av Sømsveien. De aktuelle tomtene ligger på nedsiden av Sømsveien og utgjør en egen byggeflukt. Dette kombinert med at boligene etter plan- og bygningsetatens skjønn ikke kommer høyere i terrenget enn hva som er påregnelig etter gammel plan, gjør at nye bestemmelser kan anbefales.

Forholdet til støy har blitt påpekt i høringen. Området er klarert for boligbygging i gjeldende plan og det ble ikke da krevd støytiltak. Boligene vil få sine utearealer på andre siden av husene i forhold til Sømsveien. Det er derfor ikke foretatt støyberegninger som en del av planarbeidet, men det er tatt inn bestemmelser om at støynivå skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse og nødvendig skjermingstiltak gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten vil som en følge av byutviklingsstyrets tidligere vedtak i saken anbefale at forslag til mindre vesentlig reguleringsendring vedtas.

Eirik Martens Svensen, 15.01.08

# **Sak 27/08: Reguleringsplan for Bergtorasvei - 40/556 m.fl. - Gimlekollen Mediasenter. Klage på bystyrets vedtak**

## **Vedlegg**

Bergtorasvei saksframstilling

Bergtorasvei vedtak

Bergtorasvei bestemmelser

Bergtorasvei plankart

Bergtorasvei klage 2

Bergtorasvei klage 1

Bergtorasvei situasjonskart

Bergtorasvei oversiktskart



Dato: 15.01.2008  
Saksnr.: 200605113-73  
Arkivkode O: PLAN: 1081  
Saksbehandler: Margrete Havstad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Reguleringsplan for Bergtorasvei - 40/556 m.fl. - Gimlekollen Mediesenter. Klage på bystyrets vedtak

### **Sammendrag:**

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Bergtorasvei – 40/556 m.fl. – Gimlekollen Mediesenter, sak 153/07 i møte den 24.10.2007. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

### Klagene omhandler i hovedsak:

- Den nye utbyggingens negative konsekvenser for eksisterende boliger i området. Det gjelder spesielt med tanke på tillatte byggehøyder, økt innsyn, støy, den trafikale situasjonen, hogst i grøntbelte mellom Sigridsvei og Bergtorasvei og verdiforringelse av naboeiendommene.
- Det reageres også på at teknisk direktør endra sin innstilling direkte i byutviklingsstyrets møte, da den nye innstillingen gikk helt i mot sakspapirene som var tilgjengelig på forhånd.
- Det etterlyses også en befarings.

### Plan- og bygningsetatens vurdering:

Plan- og bygningsetaten synes fortsatt ikke at alle funksjonene innenfor planavgrensinga har fått en tilfredsstillende løsning. Ved sluttbehandling konkluderte plan- og bygningsetaten med at løsningen ikke ville gi et godt nok bomiljø, og foreslo derfor et vedtak om at planforslaget skulle sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding. Teknisk direktør fremma et alternativt vedtak i møte, og planen ble vedtatt med kun små endringer.

Ubygger har prøvd å i møtekomme punktene som pekes på i klagene gjennom planprosessen, men det er vanskelig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og i tillegg få et godt nytt boligfelt på dette arealet.

Saken var redegjort for da den ble behandlet i byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det gjennom klagene er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner dermed ikke grunnlag for å anbefale at reguleringsvedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningsjef

---

Margrete Havstad  
Saksbehandler

**Trykte vedlegg:**

- 1: Oversiktskart
- 2: Situasjonkart
- 3: Klager
- 4: Reguleringsplan datert 18.01.07, sist rev. 05.11.07
- 5: Reguleringsbestemmelser datert 03.09.07
- 6: Kopi av saksprotokollen
- 7: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg

Utrykte vedlegg: Sakspermen med sakens øvrige dokumenter.

### **Bakgrunn for saken:**

Bystyret i Kristiansand har vedtatt reguleringsplan for Bergtorasvei – 40/556 m.fl. – Gimlekollen Mediesenter, sak 153/07 i møte den 24.10.2007. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- 1 - Kirsti og Vemund Myhre, Bergtorasvei 77
- 2 - Asbjørn Odd Berge og Turid Janne Kvaløy, Sigridsvei 20 og Tor Einar Andersen og Marit Honganvik, Sigridsvei 18

### **Klagen:**

Klagene omhandler følgende forhold:

Klage 1 – Bergtorasvei 77 er den eiendommen som blir sterkest berørt av utbyggingen. Hele eiendommen, både ute- og inneareal vil få innsyn fra de nye boligene. At nedkjørselen til parkeringskjelleren er flytta, har forverra situasjonen deres ytterligere, da de også blir påført økt støy. De synes det er urimelig at politikerne har vedtatt planen uten at de har vært på befaring der alle parter fikk være tilstede. Mener at den vedtatte planen vil føre til sterk verdiforringelse av deres eiendom og også få konsekvenser for deres livskvalitet. De etterlyser også forbedringer av krysset Bergtorasvei/Maudsvei. Deres ønske er at byggehøyden i felt B1 reduseres til kote 87, dvs. 2 etasjers høyde på byggene.

Klage 2 – Sigridsvei 18 og 20: Synes det er beklagelig at teknisk direktør fremma forslag til vedtak dirkete i møte, slik at informasjonen om dette vedtaket ikke var tilgjengelig i forkant av møte. Synes også det er underlig at det å flytte bebyggelsen 3,5 meter var det eneste som skulle til for å endre konklusjonen i vedtaket. Etterlyser en befaring der alle berørte parter får anledning til å delta. Er bekymra for at all vegetasjonen i skrenta mellom Sigridsvei og Bergtorasvei skal fjernes for å gi best mulig solforhold for den nye bebyggelsen. Ønsker at § 4 i bestemmelsene tas ut. Etterlyser støymålinger.

Klagers argumentasjoner kan leses i klagene som i sin helhet følger denne saksfremstillingen som trykt vedlegg.

### **Plan- og bygningsetatens vurderinger:**

Plan- og bygningsetaten er fortsatt skeptisk til planforslaget. Det er mange funksjoner som løses innenfor et begrensa areal, og plan- og bygningsetaten har fortsatt vanskelig for å se at disse funksjonene har fått en tilfredsstillende løsning.

Etter en samla vurdering, som var vanskelig, konkluderte plan- og bygningsetaten ved sluttbehandling med at løsningen ikke ville gi et godt nok bomiljø, og foreslo et vedtak om at planforslaget skulle sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding. Teknisk direktør fremma et alternativt vedtak i møte, og planen ble vedtatt med kun små endringer.

Alle punktene som pekes på i klagene er vurdert tidligere i planprosessen, og ubygger har prøvd å i møtekomme punktene, men det er vanskelig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og i tillegg få et godt nytt boligfelt:

- For å redusere innsyn til eksisterende boliger er det lagt begrensninger på størrelsen på vindusflatene mot nord i den nye bebyggelsen.
- Nedkjørsel til parkeringskjeller er lagt tidligst mulig i feltet for å redusere trafikken inn i området. Dette er gunstig både med tanke på støy og trafikksikkerhet.
- Krysset Bergtorasvei og Maudsvei er kontrollert og godkjent av ingeniørvesenet. Det er rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av busstopp og fortau før brukstillatelse for den nye bebyggelsen.
- Byggehøyden har vært diskutert gjennom hele planprosessen. 3 etasjes bygg vil ikke sjenere bebyggelsen i Sigridsvei pga den høye skrenta i bakkant. For bebyggelsen i Bergtorasvei er det mer uheldig, men med tanke på sol- og lysforhold i de nye feltene, vil det være best jo høyere opp i etasjene man kommer.

- Angående befaring av området, har det tidligere byutviklingsstyret ikke befart område, men i forbindelse med en annen befaring i området, ble det informert kort om denne saken, uten at verken utbygger eller naboer var tilstede.
- Å flytte bebyggelsen 3,5 meter nordover, jf. vedtaket, er ingen forbedring i forhold til eksisterende bebyggelse i område, men vil trolig gjøre forholdene for den nye bebyggelsen bedre med tanke på sol og lys.
- Jamfør bestemmelsene § 4 skal vegetasjon i F1 tillates skjøttet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det åpnes ikke for at all vegetasjon skal fjernes.
- Plan- og bygningsetaten har ikke krevd støymåling i denne saken.

Det er i etterkant av vedtaket kommet et ønske fra Gimlekollen og Fagerholt Vel om at turveien langs Tretjønn fra Gimlekollen Mediesenter til Trollstua barnehage, lyssettes. Velforeningen, i likhet med de fleste beboerne i området, er svært bekymra for trafiksikkerheten for barn på vei til Presteheia skole. Dersom turveien lyssettes, vil denne veien trolig velges i stedet for gang- og sykkelveien langs Bergtorasvei. Dette vil gjøre faren for påkjørsler mindre da gang- og sykkelveien langs Bergtorasvei krysses av en rekke avkjørsler. Velforeningen ønsker at kostnadene til lyssetting av turveien dekkes av utbygger sammen med ingeniørvesenet. Forespørselen er sendt til ingeniørvesenet.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Punktene var belyst, da bystyret vedtok saken, og plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

Margrete Havstad, 15.01.2008

# **Sak 28/08: Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - kanal og småbåthavn. Sluttbehandling.**

## **Vedlegg**

Saksprotokoll

situasjonskart

planbeskrivelse

skisse-10-10-2007

Reguleringsbestemmelser

Plankart-10-10-07

oversiktskart



Dato: 10.01.2008  
Saksnr.: 200607885-22  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Jøran Syversen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
31.01.2008  
13.02.2008

## Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen - småbåthavn med kanal. Sluttbehandling.

### **Sammendrag**

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn i Narviga med ca 38 offentlige båtplasser med tilhørende parkering/vinterlagring, med en bredde på ca. 2,5 meter pr. båtplass. I eksisterende del av båthavna er det i dag ca 220 plasser. Det legges også til rette for 10 båtplasser til privat bruk som en oppfyllelse av avtalen med avståelse av grunn til kryssløsning ved E 18, Kongsgård – Vige industrihavn.

Etter noe omlegging av trasè for kryssløsning ved E 18 i forhold til gjeldende reg.plan, har dette arealet ligget igjen som et restområde. Forslaget viser en fornuftig formålsløsning i forslag til reguleringsplan, i et område som egner seg til småbåthavn med tilhørende anlegg. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig veiareal, LNF – område med spesielle naturvern – og friluftsinnteresser og fremtidig kyststi. I kommunedelplan for Lund (vedtatt 27.04.2005), er planområdet avsatt til trafikkområde i sjø/småbåthavn, fremtidig hovedvei og fremtidig kyststi.

Det vil være begrensede ulemper for nabo i nord som vil få en båthavn i nærområde. Det er viktig at det anlegges en trase hvor det er mulig å passere gjennom området for de myke trafikkantene.

### Forslag til vedtak:

- 1 Bystyret vedtar reguleringsplan for Narviga/Varen, småbåthavn med kanal, sist datert 10.10.2007, med bestemmelser sist datert 10.10.2007

---

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet Målestokk: 1:10.000
2. Situasjonsskart Målestokk:: 1:2000
3. Forslag til reguleringsplan for Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal, datert 10.10.2007
4. Forslag til reguleringsbestemmelser Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal, datert 10.10.2007
5. Planbeskrivelse, datert 10.10.2007
6. Illustrasjon, datert 10.10.2007

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

## 1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Statens vegvesen og Kristiansand Eiendom fremmer forslag til reg.plan for Narviga/Varen, del av småbåthavn med kanal.

Tiltakshavere ønsker å rydde opp etter bygging av veikryss ved E18. Reg.planen legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn med parkering/båtopplag ved Narviga, i et marked som har underskudd av tilbud på båtplasser. Planen legger også til rette for 10 private småbåtplasser med parkering, for å oppfylle en avtale om avståelse av grunn ved utvidelse av E 18 med kryssløsning. En eksisterende kanal er også med i reg.planen, da denne er bygd litt annerledes enn hva gjeldende plan tilsier, og er nå regulert slik den er anlagt i terrenget.

### Tidligere saksgang,

Planområdet ble i sin tid innlemmet i reg.planen for Narviga, med formål - relokalisering av tre båtbedrifter. Etter en befaring ved byutviklingsstyret ble det sendt et oversendelsesforslag til administrasjonen, hvor det ble anbefalt å finne en annen lokalisering da området syntes uegnet til formålet.

### Planens innhold

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende småbåthavn med ca 38 plasser, med en bredde på ca, 2.5 meter. I eksisterende del av båthavna er det i dag ca 220 plasser. Det skal i tillegg etableres parkeringsareal som kan benyttes til båtopplag om vinteren. På eiendommen 46/10 skal det etableres 10 båtplasser med parkering tilrettelagt på land. Det skal etableres gangforbindelse langs småbåtanlegget som opprettholder en forbindelse mellom Varodden og friområdet i Narviga.

Planen skal bevare eksisterende kolle mellom offentlig og privat småbåthavn i mest mulig grad,

### Dagens situasjon

Området er i dag et restareal etter utbyggingen av planfri kryssløsning i Narviga.

## 2. TEMATISK VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

## **Forhold til kommuneplanen**

Behovet for nye båt plasser er stort i kommunen, men det er ikke satt av noen ny områder i kommuneplanen utover de som er regulert men ikke bygget i Ronsbukta og Hånesbukta. Det vil være en oppfølgende planoppgave å utarbeide forslag til politikk for småbåthavner, bade plasser og atkomster til skjærgården.

### Grønnstruktur

Det heter på side 54 i kommuneplanen under overskriften friluftsområder og strandsonen:

- *Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Allmennhetens tilgang til strandsonen sikres gjennom løpende arealplanlegging, erverv av arealer og avtaler. Det rettes fokus på landfaste områder og sikring av friområder.*
- *God tilgang til bade plasser på land prioriteres foran behovet for småbåtplasser.*
- *Kyststien innarbeides i løpende arealforvaltning, planarbeid og tiltaksarbeid slik at den sikres og opparbeides fortløpende og gjennomgående i kommunen*

For biologisk mangfold registreringen på Lund er det avmerket et område som nasjonalt viktig med referanse nr. 760. Her heter det; *"Registrert i viltområdekartleggingen som hekkeplass for fiskemåke og beiteområde for våtmarksfugl, bl.a. vader på trekket. Hekkeholmene for fiskemåke er delvis ødelagt ved utvidelse av E 18, måkene fortsetter delvis å hekke i området også etterpå", Asbjørn Lie 2005.*

Etter oppdrag fra Kristiansand Eiendom er denne registreringen sjekket på nytt i rapport av 29.09.2007 fra Agder naturmuseum, hvor det heter i konklusjonen: *"Område slik det foreligger i dag mindre(liten) verdi for biologisk mangfold. En utvidelse av båthavn, som blant annet innebærer en fjerning av en nyere fylling vil derfor få liten konsekvens for det biologiske mangfoldet. Likevel er det viktig å beholde mest mulig av grunne mudderområder og svaberg med naturlig vegetasjon i området."*

Slik området fremstår i dag etter utbyggingen av E 18 krysset, er ikke området mye brukt som et friområde, men strandarealene lenger mot nord i Narviga er det området som er mest benyttet av allmennheten.

### Miljø- og helse konsekvenser

Området ligger ved innfartsåren til Kristiansand og er svært utsatt for støy. Gjennomføringen av tiltaket vil føre til noe mer støy fra båtmotorer, men vil være begrenset i forhold til eksisterende støykilde fra biltrafikk. Lokalt kan det oppleves noe mer støy for nærmeste bolig som grenser inntil planområdet på sommerstid.

Prøver tatt tidligere ved mudring inne i den midtre pollen tilsier at det ikke er store forekomster av forurensende masser. Det vil i forbindelse med tiltaket søkes om egen tillatelse til mudring/utfylling.

### Universell utforming

En forlengelse av kyststien gjennom området må opparbeides slik at den ivaretar kravene i forhold til universell utforming.

## **Forhold til andre gjeldende planer og/eller utredninger:**

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til fremtidig veiareal, LNF – område med spesielle naturvern – og friluftsinnteresser og fremtidig kyststi. I kommunedelplan for Lund (vedtatt 27.04.2005), er planområdet avsatt til trafikkområde i sjø/småbåthavn, fremtidig hovedvei og fremtidig kyststi.

### Gjeldende reguleringsplan er:

Narviga båthavn, vedtatt 30.04.1968 og der området er regulert til båthavnformål Kongsgård/Vige, havne og industri område, veiforbindelse til E 18, vedtatt 16.09.1998, og er regulert til kjørevei, sideareal/rabatter og veiserviceanlegg.

Narviga/Varen, kanal, vedtatt 30.03.2005 og der området er regulert til kanalløp.

## Risiko- og sårbarhetsvurdering

- Det foreligger ikke undersøkelser vedrørende fare for snø-/ steinskred. Terrengets beskaffenhet med hensyn til topografi, tilsier at det er liten risiko for snø og steinskred.
- Det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller vurderinger av terrenget.
- Ettersom småbåthavna ligger ved havet, er det en potensiell fare for springflo kan ramme planområdet. Det er totalt 3 utløp til sjøen, og dermed ingen fare for oppstuvning av sjøvann, enn ellers hva sjøen kan stige ved en eventuell springflo. Det er ingen stor risiko for personlig fare. For å minske eventuelle materielle skade ved springflo, anbefales det at parkering legges på et høyere nivå enn selve bryggefronten.
- Havneområdet har utløp sørover gjennom en kulvert under E18 ut til havet. Her må en gå ut fra at den tidligere er dimensjonert for store nedbørsmengder og springflo på kort tid. Det anses dermed ikke som et reelt faremoment
- Planområde ligger ved sjøen, og det er dermed tilstrekkelig brannvannforsyning.

### Barn og unges interesser

Området er i dag ikke tiltalende til bruk for barn og unge. Det er støyutsatt og det er begrenset med boliger i nærheten. Kyststien blir mer tilrettelagt ved gjennomføring av tiltaket.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Bystyret har vedtatt at småbåthavnene skal være selvfinansierende, det vil si verken inntekter eller utgifter for bykassa. Småbåthavnene har eget budsjett og handlingsprogram, hvor utvidelsen av Narviga er finansiert for 2007 og 2008.

Når det gjelder de 10 private båtplassene for grunneierne av 46/10, skal kommunen bekoste opparbeidelsen av disse som en del av avtalen om grunnerverv i forbindelse med byggingen av toplanskrysset i Narviga.

## 3. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

### Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.11 – 17.12.2007. Det kom inn 5 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 10.12.2007

Fylkesmannen ser det som viktig at kyststien realiseres og anbefaler at det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding.

*Plan- og bygningsetatens kommentar: Rekkefølgekrav er innarbeidet i planforslaget.*

Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 10.12.2007:

Fylkeskommunen har ingen merknader.

Kystverket sørøst, brev datert 04.12.2007

Kystverket har ingen spesielle merknader, men gjør oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig etter havne - og farvannsloven.

Helse – og sosialenheten, samfunnsmedisinsk enhet, notat datert 04.12.2007

Forutsetter at støy fra båthavna ikke blir ulempe for omliggende boliger. Det anbefales å legge kyststien i bro over de sund der dette er nødvendig for å få en sammenhengende stitrase i sjøfronten fra Varodden til Topdalstø.

*Plan- og bygningsetatens kommentar: Støy ra E18 med inntil 30.000 biler pr.døgn vil være den største ulempen, og båtstøy vil ikke kunne overgå dette. Bro over sund vil være kostbart og vanskelig å få til med tanke på båter som skal inn i området.*

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 28.11.2007

Rådet savner at noen plasser tilrettelegges for alle, og dette gjelder også for serviceanlegg.

*Plan- og bygningsetatens kommentar: Etter samtale med rådet er det ikke denne havnen som bør prioriteres i forhold til tilgjengelighet. Båtplassene tilsier bare små plasser for opptil skjærgårdsjeeps størrelse, pga. bro som må passeres, og denne type båter har dårlige vilkår for rullestolbrukere. Serviceanlegg skal ikke anlegges utover det som er på eksisterende bryggeanlegg, hvor det er en utsettingsrampe for båter.*

Reidar Hægeland, brev datert 10.12.2007

Merknadshaver er bekymret for parkeringsmuligheter for hytte eiere hvor de har tilgang til hytta via båthavna.

*Plan- og bygningsetatens kommentar: Reg.planen forandrer ikke status for gjeldene havneområde og det nye område tilrettelegges for parkering. Det er ikke innkreving av avgift for parkering på disse områdene i følge Kristiansand eiendom.*

Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som uttrykt vedlegg i sakspermen.

### **Samarbeidsgruppen for bydelen**

Tilbakemeldinger fra samarbeidsgruppen er innarbeidet i planforslaget.

## **4. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING**

Reg.planen legger til rette for en utvidelse av småbåthavn i et område som tidligere delvis var regulert til veiformål. Renoveringen av området til dette formålet må sees på som et positivt tiltak, hvor kommunen kan tilby flere båtplasser i et marked som har stor etterspørsel. Småbåthavn i dette området vil også være et godt arealbruksformål hvor det er lite friluftaktiviteter. Støy fra E 18 setter begrensninger til annen arealbruk. Tiltaket ligger i et område som forøvrig er preget av stor utbygging, men det ligger også som en buffer mot Varodden som er et landskapselement som bør bevares. Den private småbåthavna blir liggende inntil eksisterende kolle i syd, og summen av tiltak i denne planen er redusert i forhold til grensende naboskap på Varodden, sammenlignet med gjeldende reg.plan hvor kryssløsningen av E 18 hadde kommet ut i pollen. De private småbåtplassene, må sees i lys av en avtale for å sikre veiareal uten å måtte gå veien om ekspropriasjon, samtidig som de også bidrar til å tilby tiltrengte båtplasser.

Jøran Syversen, 10.01.2008

## **Sak 29/08: Klage på byutviklingsstyrevedtak, Tangen B2-2**

### **Vedlegg**

vedtak, reguleringsplan

klage på reguleringsplan

notat fra syd-kvadraturen vel

brev fra byutviklingsenheten

saksfremstilling

saksprotokoll

vedlegg til klage

klage



Dato: 10.01.08  
Saksnr.: 200702872-31  
Arkivkode O: PLAN: 891B  
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Bebyggelsesplan for Tangen felt B2-2 – klage på byutviklingsstyrets vedtak av 22.11.07

Byutviklingsstyret har vedtatt bebyggelsesplan for Tangen felt B2-2 i møte den 22.11.2007. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.

Klagen fra Syd-kvadraturen Vel omhandler i hovedsak:

- Manglende trafikal konsekvensanalyse
- For rask utbygging i forhold til etapper– klager mener at utbyggingens etapper startes raskere enn hva som er vist til tidligere.

#### **Plan- og bygningsetatens vurderinger:**

Klager viser til manglende trafikal konsekvensanalyse. Samme klage ble gjort i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Den gang var det ikke krav til konsekvensutredning, men det ble gjort andre analyser av trafikksituasjonen og planen ble behandlet i samsvar med de reglene som gjaldt. I brev datert 13.11.07, redegjør byutviklingsenheten for de vurderinger som foreløpig er gjort når det gjelder trafikk i forbindelse med Tangen. Som Syd - kvadraturen Vel påpeker i notat utdelt på møte med plan- og bygningsetaten 08.01.08, er det nå langt fra gode forhold både trafikalt og bomessig i området. Situasjonen slik den oppleves i dag er midlertidig. Det jobbes med en modell som vil vise hvordan trafikkbildet vil være etter endt utbygging. Dette gjør det mulig å danne et grunnlag for hva som vil være hensiktsmessige tiltak når det gjelder trafikkstyringen rundt Tangen.

Utbyggingen og planarbeidet foregår etappevis. Tidspunkt for når etappene settes i gang er markedsbestemt og ikke styrt av reguleringsplanen. Kommunen har i flg. klager begrunnet manglende analyse med at man ved å benytte etappevis utbygging fritas for analyse av gatenettet. Til dette bemerkes at under selve utbyggingen er det vanskelig å lage en

fullstendig vurdering av den fremtidige situasjonen. Trafikkmodellen som nevnt, vil gi en helhetlig og god nok vurdering uavhengig av hvor raskt etappene settes i gang.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet som reguleringsplan av bystyret 16.06.04. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon, og finner derfor ikke grunnlag for å anbefale at vedtaket skal endres. Det anbefales derfor at byutviklingsstyret opprettholder tidligere vedtak.

**Forslag til vedtak:**

1. Klage på byutviklingsstyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Ragnhild Haslestad  
Saksbehandler

Trykte vedlegg.

Vedlegg 1: Klage  
Vedlegg 2: Vedlegg til klage  
Vedlegg 3: Kopi av saksprotokollen  
Vedlegg 4: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg  
Vedlegg 5: Brev fra Byutviklingsenheten  
Vedlegg 6: Notat fra Syd- kvadraturen Vel  
Vedlegg 7: Klage på reguleringsplan  
Vedlegg 8: Vedtak, reguleringsplan

# **Sak 30/08: Myrbakken 13, -dispensasjon fra plankrav, Klage på avslag**

## **Vedlegg**

5.Klage på vedtak

4.Vedtak

3.Søknad om dispensasjon

2.Situasjonskart-tegninger

1.Oversiktskart



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200704886-13  
Arkivkode O: GNBN: 14,66  
Saksbehandler: Helge Røilid

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Myrbakken 13, - dispensasjon fra plankrav, Klage på avslag

### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 06.12.07 vedr. søknad om dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens arealdel. Hensikten med søknaden er oppføring av garasje med loft som er tilrettelagt for egen boenhet.

Plan- og bygningsetaten har i sitt vedtak vist til at søkers begrunnelse for å bygge garasje er positive, men tiltaket er av en slik funksjon at det ikke objektivt fremstår som en garasje.

Vedtaket er påklaget av søker, Flatnes bygg consult i brev av 13.12.07. Klagen omhandler i det vesentligste samme forhold som ble fremhevet i søknaden og bringer ikke nye opplysninger til saken.

Søknaden er avslått med hjemmel i pbl § 74,2 og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-6, da det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal gis. Lovens krav til særlige grunner, jf. pbl § 7, er dermed ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

### Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 06.12.07.  
Klager fra søker mottatt 13.12.07 tas ikke til følge.  
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid  
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart og tegninger
3. Søknad om dispensasjon
4. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 06.12.07
5. Klage på vedtak mottatt 13.12.07

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

### **Søknaden**

Søknad med siste dokument ble mottatt 14.09.07. Det søkes om dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanens arealdel for oppføring av garasje. Søknaden begrunnes med at:

- Det har aldri vært praksis i Kristiansand kommune å kreve utarbeidet reguleringsplan for bygging av garasje på egen tomt. Det vil derfor oppfattes som svært urimelig om kommunen ikke vil gi dispensasjon for dette.
- Tomta har ikke garasje fra før. Det er tidligere i år godkjent en carport oppe ved huset. Den er lagt til innsiden av huset og på grunn av dårlige snuforhold vil den bli mest brukt til sykler, ved og hageredskaper.
- Bakken opp til huset er meget bratt, ca 1:4 på det bratteste. Når det er glatt om vinteren må bilene derfor uansett stå ute, i bunnen av bakken og i all slags vær. Dette er uholdbart for familien.
- Det burde være en selvsagt ting at man skal kunne bygge seg en garasje på sin egen tomt når forholdene ligger så godt til rette som her. Vi bemerker også at alle naboer har samtykket i tiltaket.
- Vi kan ikke se at en plan ville kunne avklare andre forhold enn de som allerede er avklart i denne søknaden.
- Det ville være en stor økonomisk belastning for familien Bjørndal om de skulle bli pålagt å utferdige en reguleringsplan for området. Det ville si det samme som at de måtte skrinlegge planene om garasjeutbygging.

### **Gjeldende regulering**

Eiendommen er uregulert, og det er kommuneplanen som gjelder. Omfattet av generelt plankrav.

### **Uttalelser/ samtykke/ tillatelse fra annen myndighet**

- Fylkesmannen i Vest-Agder har ingen spesielle merknader til saken.
- Kristiansand Ingeniørvesen:  
Veien inn til og forbi eiendommen er privat vei og har lav standard. Ved fortetting i området vil ingeniørvesenet kreve at veien opprustes til kommunal standard. Dersom det skal gis byggetillatelse til garasje, er det viktig at det kan godtgjøres at veien kan opprustes til A1 vei med 6m reguleringsbredde. Garasjen må plasseres 5m fra framtidig veitrase.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden i vedtak datert 06.12.07. Vedtaket begrunnes med at tiltaket ikke fremstår som garasje objektivt sett. Det vurderes samtidig at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal gis, jf. plan- og bygningslovens § 7.

## **Klagen**

Plan- og bygningsetaten mottok klage fra Flatnes bygg consult den 13.12.07. Klagen er å anse som rettidig innkommet.

Klagen anfører at avgjørelsen er fattet på feil grunnlag. Det vises til at det er presisert i søknaden at loftet kun skal være uinnredet. Tiltakshaver har ikke lagt skjul på at det opprinnelige ønsket var å bygge en utleieenhet på garasjeloftet. Etter kontakt med kommunen ble det imidlertid klarlagt at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra plankravet for dette og man ble oppfordret til å endre tegningene til kun å omfatte garasje. Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

## **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Plan- og bygningsetaten har vurdert klagen og kan ikke se at det er opplyst om nye forhold som ikke fremkom av søknaden. I all hovedsak argumenteres det om at søknaden er fattet på feil grunnlag. Det er riktig som det skrives i klagen at det kom tydelig frem av søknaden at det kun skulle være uinnredet loft og ikke egen boenhet. Vedtaket gjengir beskrivelsen under søknads tekst og forholdet er tatt med i vurderingen av søknaden. Det vises til kontakt med kommunen om anbefaling om å endre søknaden til kun å omfatte garasje. Saksbehandler har ikke mottatt informasjon om det ovenfor nevnte men skriver i vedtaket at de særlige grunnene som oppgis for å bygge garasje vil være positive for ett tiltak som objektivt fremstår som garasje. Bygningen har flere takvinduer og store vindusflater og i første etasje er det bod med garderobe. Romløsningen som viser egen boenhet i loftsetasjen er fjernet men ellers fremstår bygningen som en garasje med egen boenhet. I klagen er det oppgitt at loftet skal benyttes til lagring av utstyr og redskap. Det blir da unaturlig å ha takvinduer og store vindusflater i loftsetasjen. Tiltaket har en estetisk utforming som ikke er i samsvar med tiltakets funksjon, jf. pbl § 74,2.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av kommuneplanen. Formålet bak plankravet må vike på en utilsiktet måte dersom bygninger som er tillatt oppført pga. dets begrensede bruksområde skal kunne få et helt annet bruksområde i ettertid med derav mye større belastning på omgivelsene. Forutsetningene for at de særlige grunnene skal gjelde for en garasje er falt bort. Administrasjonen er positiv til oppføring av bygning som egner seg kun til garasje.

Med hensyn på ovennevnte vurderes det at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal gis. Plan- og bygningsetaten har derfor innstilt på at avslaget opprettholdes. Lovens krav til særlige grunner, jf. plan- og bygningsloven § 7, er dermed ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

# **Sak 31/08: Vågsbygd ringvei 52, gnr.13 bnr.189 - Oppføring av to boliger - Klage på vedtak**

## **Vedlegg**

10. Søkers kommentarer til klagen
9. Vedlegg 3-6 til klage
9. Vedlegg 1-2 til klage
9. Klage
8. Plan- og bygningsetatens svar, av 17.12.07, på brev av 04.12.07
8. Kommentar fra naboer til vedtak - tillatelse , i brev av 04.12.07
7. Vedtak - tillatelse av 23.11.07
7. Saksprotokoll, deling av 03.11.05
6. Tilsvar til protesten
5. Naboprottest
4. Uttalelse fra Fylkesmannen i V-A
4. Uttalelse fra V-A fylkeskommune
4. Uttalelse fra Ingeniørvesenet
3. Søknad
2. Situasjonkart og tegninger
1. Oversiktskart

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAKSAVDELING



Dato: 10.01.08  
Saksnr.: 200607958-39  
Arkivkode O: GNBN: 13,189

Saksbehandler: Wibekke Syvertsen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Vågsbygd ringvei 52, gnr.13 bnr.189 - Oppføring av to boliger - Klage på vedtak

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak – tillatelse av 23.11.07 vedr. oppføring av to boliger på eiendommen Vågsbygd ringvei 52. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at omsøkt prosjekt hadde tilpasset seg stedets beskaffenhet og var akseptabelt med tanke på sakens historie. Dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for sentrale deler av Vågsbygd og tillatelse til oppføring av to boliger ble gitt i vedtak - tillatelse av 23.11.07. Vedtaket er påklaget av naboer i brev av 19.12.07. Klagen går ut på: veibredde på adkomstvei, plankrav, terrengheving, tidligere naboprotester og uriktige opplysninger fra søker. Samtlige forhold i klagen er tidligere behandlet i delingssaken, vedtak- tillatelse av 23.11.07 og svarbrev av 17.12.07. Plan- og bygningsetaten kan ikke se av klagen at det fremkommer nye momenter.

**Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 23.11.07. Klagen fra naboer datert 19.12.07 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

Wibekke Syvertsen  
Saksbehandler

## **Trykte vedlegg**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart og tegninger
3. Søknad
4. Uttalelse fra ingeniørvesenet, V-A fylkeskommunen og Fylkesmannen i V-A
5. Naboprotest av 19.10.07
6. Tilsvar på protest av 08.11.07
7. Plan- og bygningsetatens vedtak av 23.11.07 og delingsvedtak av 03.11.05
8. Kommentarer fra naboer til vedtak – tillatelse av 04.12.07 og plan- og bygningsetatens svar av 17.12.07
9. Klage på vedtaket av 19.12.07
10. Kommentar til klage av 20.12.07

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

### **Tidligere forhold i saken**

Delingstillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for sentrale deler av Vågsbygd for deling, ble gitt av byutviklingsstyret i møte 03.11.05. Søknad hadde hatt en lang prosess med tidligere godkjenning, da av 11.12.03, oppheving av Fylkesmannen i V-A, privatrettslig sak om veirett og ny behandling i kommunen.

Søknad om oppføring av firemannsbolig er tidligere avslått av plan- og bygningsetaten, byutviklingsstyret og stadfestet av Fylkesmannen.

Søknad om oppføring av tremannbolig ble mottatt 07.11.06. Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i V-A, fylkeskommunen og ingeniørvesenet grunnet dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for sentrale deler av Vågsbygd for oppføring av bolig. Søknaden inneholdt protester fra omkringliggende naboer. Grunnet tilbakemeldingene av høringsrunden, tidligere føringer fra byutviklingsstyret og Fylkesmannen samt protester fra naboer, valgte plan- og bygningsetaten å gå i dialog med utbygger og berørte naboer.

Utfallet av dialogen ble ny søknad mottatt 25.10.07. Søknaden omfattet to boliger i kjede. Denne søknaden ble behandlet i vedtak – tillatelse av 23.11.07, som nå er påklaget.

### **Søknaden**

Søknaden omfattet oppføring av 2 eneboliger i kjede. Boligene var i tre etasjer inklusiv underetasje. Garasjene var plassert noe nedtrykket fra boligenes 1.etasje. BRA var oppgitt til totalt 311 m<sup>2</sup>. Topp grunnmur for boligene var plassert på cote + 28,2.

Sandlekeplass var utgått av prosjektet da lek ble forutsatt på egen eiendom.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert og omfattes av kommunedelsplanen for sentrale deler av Vågsbygd, godkjent 07.11.01. Eiendommen er avsatt til: Bolig.

Utfyllende bestemmelser sier tiltak etter pbl § 93 a, c, d, h, i og j, ikke kan finne sted før det foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Veinormalen for Kristiansand kommune sier at veier med adkomst til 4 boenheter etter mer og lengde mer enn 50m skal utføres som offentlig vei.

### **Eksisterende forhold**

Eiendommen Vågsbygd ringvei 52 er i dag, før delingen er gjennomført, på 2113m<sup>2</sup> og ligger innerst i en privat adkomstvei. Eksisterende bebyggelse er en eldre enebolig og garasje. Eiendommen grenser til 8 nabotomter med boligbebyggelse, og er lokalisert sentralt til Vågsbygd senter.

Eiendommen har et ulent terreng med 8m høydeforskjell på det mest mot vest. Eiendommen har utsikt mot syd.

Byutviklingsstyret har tidligere gitt dispensasjon fra plankravet i kommunedelsplanen for sentrale deler av Vågsbygd vedrørende deling av eiendommen Vågsbygd ringvei 52. Det er i den forbindelse tatt stilling til at arealet egner seg til boligbebyggelse og at det maks fikk oppføres 3 boenheter.

Byutviklingsstyret har også i den forbindelse konkludert med at det forelå særlige grunner som talte for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

### **Uttalelser fra annen myndighet**

Tidligere søknad om oppføring av tremannsbolig var på høring:

Ingeniørvesenet viste til veinormalen, og mente veien måtte oppgraderes til offentlig vei, type A1. 6m bredde, snuplass og snøopplag.

Fylkesmannen i V-A mente en utbygging burde skje etter at arealhensynene var vurdert i en grundig planprosess, og gav råd om at plankravet ble fastholdt.

V-A fylkeskommune gav råd om å avslå den foreliggende søknaden inntil det forelå en godkjent reguleringsplan. Viktige forhold som utnyttelse/byggehøyder, adkomstvei/parkering og tilgjengelighet for alle måtte ivaretas.

Barn- og unges representant hadde ingen motforestillinger til søknaden der sandlekeplass var utgått.

### **Protest**

Brev ble mottatt 19.10.07 fra omkringliggende naboer. Det var i brevet punktvis kommet med forslag som måtte oppfylles.

1. maks en tomannsbolig
2. komplette tegninger måtte fremvises og godkjennes av naboene
3. visualisering på stedet
4. ingen terrengheving
5. garasje måtte være under 50m<sup>2</sup> og minimum 1 meter fra eiendomsgrense

Naboene kunne ikke videre ta stilling til nabovarslet før punkt 2, 3 og 4 var oppfylt.

Brevet viste videre til at plan- og bygningssjefen, i møte 20.08.07, hadde anmodet søker om å gå i dialog med naboene, og at plan- og bygningssjefen ville foreslå at det måtte lages reguleringsplan om det ikke ble enighet.

### **Tilsvaret til protest**

Tilsvaret til protesten fra søker ble mottatt 08.11.07. Det var gjennomført visualisering på eiendommen, og søker mente nå at kravene fra naboene var oppfylt. I tillegg var det vist perspektivtegninger fra flere vinkler.

Videre viste søker til at saken har pågått i 4 år med flere behandlinger til byutviklingsstyret, Fylkesmannen og rettssak, og at det var på tide å få en sluttbehandling av saken.

### **Plan- og bygningsetatens vedtak**

Plan- og bygningsetaten kunne se viktigheten med å utarbeide reguleringsplan. Potensialet til fortetting var til stedet.

Plan- og bygningsetaten valgte å legge tidligere føringer og beslutninger fra byutviklingsstyret til grunne ved vurdering av dispensasjon fra plankravet. Omsøkt prosjekt ville fint tilpasse seg eksisterende bebyggelse med tanke på volum, plassering og utnyttelse. Omsøkt boliger ville ikke vanskeliggjøre en eventuell framtidig regulering.

Adkomstveien ville fremdeles være privat. Det skulle etableres snuhammer og utvidet veibredde på omsøkt eiendom. Dette ville forbedre dagens situasjon. Byutviklingsstyret hadde tidligere ansett dette som tilfredstillende.

Byutviklingsstyret vedtok i delingsvedtaket av 03.11.05 at det skulle settes vilkår om å sikre allment tilgjengelig lekeplass, og at denne skulle stå ferdig når første boenhet var ferdigstilt. Intensjonene til utbygger var på det tidspunktet en firemannsbolig, og hadde da lagt inn lekeplass på eiendommen.

Omsøkt tiltak/prosjekt var nå redusert til to boenheter. Dette medførte større utareal for beboerne. Plan- og bygningsetaten så derfor vilkår om opparbeidelse av lekeplass for urimelig, og forutsatte lek på egen eiendom.

Videre konkluderte plan- og bygningsetaten at omsøkt prosjekt hadde tilpasset seg stedets beskaffenhet og var akseptabelt med tanke på sakens historie.

Plan- og bygningsetaten godkjente søknad om dispensasjon fra plankravet og oppføring av to boliger i vedtak – tillatelse av 23.11.07.

### **Kommentarer fra naboer til vedtak – tillatelse**

Plan- og bygningsetaten mottok brev av 04.12.07 fra berørte naboer. Brevet gikk på forhold som nabovarsel, usanne påstander fra søker, krav satt i protesten og at godkjenningen var gitt på sviktende grunnlag.

Brevet ble besvart av plan- og bygningsetaten 17.12.07. Vedtaket av 23.11.07 ble ansett å være i tråd med plan- og bygningslovens formelle og materielle bestemmelser, og ville ikke bli omgjort med hjemmel i forvaltningslovens § 35. Brevet ble ikke ansett som klage på vedtaket.

### **Klage fra naboer**

Klage fra naboer er mottatt 21.12.07. Klagen viser til:

- at adkomstvei er i strid med veinormalen for Kristiansand kommune,
- det bes om at det utarbeides en reguleringsplan,
- kommuneplanens intensjon om å ta hensyn til naboer ved fortetting,
- at plan- og bygningsetaten har gitt uttrykk om at område måtte reguleres om partene ikke ble enige,
- terrengheving,
- kaotiske tilstander i bomiljøet som byutviklingsstyret tidligere har sett bort fra og
- søkers håndtering av saken

### **Søkers tilsvare til klagen**

Søker redegjør i sitt brev av 20.12.07 for prosessen av visualiseringen på eiendommen.

Vider har ikke søker ytterligere kommentarer.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Alle forholdene i klagen er tidligere behandlet enten i tidligere vedtak om deling, eller i vedtak – tillatelse til oppføring av 2 boliger av 23.11.07.

Adkomstvei er tidligere, av byutviklingsstyret, betraktet som tilfredstillende og forblir privat. Veinormalen for Kristiansand kommune er en veiledning i reguleringsarbeid og har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven ved behandling av dele- og byggesaker.

Plankravet er behandlet i dele- og byggesaken.

Naboene har fått sine protester behandlet i tråd med plan- og bygningslovens formelle og materielle bestemmelser.

Byggets høydeplassering har tilpasset seg høyde på adkomstvei, omkringliggende terreng og bebyggelse, og er behandlet i vedtak- tillatelse av 23.11.07.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken. Plan- og bygningsetaten anbefaler at vedtak – tillatelse av 23.11.07 opprettholdes, og at klagen oversendes til Fylkesmannen for behandling.

# **Sak 32/08: Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod - klage fra Fylkesmannen**

## **Vedlegg**

6 klage på vedtak

5 vedtak datert 22.11.2007

4 søknad om dispensasjon

3 tegning

2 situasjonskart

1 oversiktskart



Dato: 10.01.2008  
Saksnr.: 200704276-16  
Arkivkode O: GNBN: 88,16  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Gnr.88 bnr.16 - Østre Randøy - redskapsbod - klage fra Fylkesmannen

### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage datert 12.12.2007 fra Fylkesmannen i Vest-Agder på dispensasjon gitt av Byutviklingsstyret 22.11.2007 for oppføring av redskapsbod.

Det vises i klagen til at hensikten med plankravet er blant annet å samordne arealbruken. Tiltaket ligger i strandsonen, i et område som er under sterk press.

Boden er tilpasset bruken som oppbevaringsplass/bod. Søker oppgir å drive med fiske. Plan- og bygningsetaten mener at det foreligger særlige grunner for å kunne gi dispensasjon og kan vanskelig se hva en plan kan løse i dette tilfellet.

Det anbefales at vedtaket av 22.11.2007 opprettholdes.

### **Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 22.11.2007 og gir dispensasjon for oppføring av bod som omsøkt 25. mai 2007. Klagen fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 12.12.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder. Det vises til PBL § 20-6 og § 7.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

### **Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Tegning
4. Søknad om dispensasjon
5. Vedtak av 22.11.2007
6. Klage på vedtak datert 12.12.2007

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

John Knudsen sendte 25. mai 2007 inn melding om tiltak for oppføring av redskapsbod ved sjøen i Skippergada med en grunnflate på 15 m<sup>2</sup>. I tillegg var det vist utvidelse av brygge på situasjonskartet. På grunn av at tiltaket er avhengig av dispensasjon, ble meldingen omgjort til ordinær søknad.

Som særlige grunner for dispensasjon oppgis at søker er fastboende på stedet og driver med fiske.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsonenplan avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

### **Eksisterende forhold**

Det ligger i dag et bolighus og et uthus på eiendommen.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren, Parkvesenet, Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen.

Byantikvaren kan akseptere boden på vilkår av enkelte justeringer.

Parkvesenet anbefaler at plankravet opprettholdes og at det ikke gis dispensasjon.

Miljøvernavdelingen mener at det ikke bør tillates oppføring av bygg i umiddelbar strandkant og anbefaler at det ikke gis dispensasjon.

Regionalavdelingen kan ikke se at det er særlige grunner for dispensasjon og fraråder godkjenning.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke protester eller merknader fra naboer.

### **Byutviklingsstyrets vedtak**

Byutviklingsstyret dispenserte i medhold av plan- og bygningslovens § 7 og godkjente oppføring av bod ved sjøen i møte 22.11.2007 som sak nr. 376/07.

Det ble ikke godkjent utvidelse av brygge.

### **Klage**

Vedtaket om oppføring av bod er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 12.12.2007. Det vises til at hensikten bak plankravet er blant annet å samordne arealbruken. Tiltaket ligger i strandsonen, i et område som er under strekt press. Det bør vises stor varsomhet med å gi dispensasjon.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Avslag på oppføring av brygge er ikke påklaget, slik at i denne saken behandles bare klage på vedtak om oppføring av bod ved sjøen.

Oppføring av bod er i strid med gjeldende plan og er avhengig av at man kan gi dispensasjon. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon og opplyser at han er fastboende på stedet og at han driver med fiske. Eiendommen er den eneste på denne siden av Skippergada som ikke har bod ved sjøen. Bodene er på tegningene vis tilpasset bruken som bod for oppbevaring av fiskeredskap.

Plan- og bygningsetaten kan vanskelig se hva en plan skal løse i dette tilfellet. Det oppfattes som unødvendig strengt å opprettholde plankravet.

Plan- og bygningsetaten mener at det forholdet at søker oppgir å drive med fiske må kunne oppfattes som særlige grunner for å kunne gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer ny momenter i saken som tilsier en annen behandling og anbefaler at vedtaket av 22.11.2007 opprettholdes.

# **Sak 33/08: Gnr.87 bnr.1 - søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder**

## **Vedlegg**

5 klage på vedtak

4 vedtak av 08.11.2007

3 søknad om dispensasjon

2 situasjonskart

1 Oversiktskart



Dato: 09.01.2008  
Saksnr.: 200610659-21  
Arkivkode O: GNBN: 87,1  
Saksbehandler: Espen Pedersen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Gnr.87 bnr.1 - søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder

**Sammendrag:**

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 08.11.2007 i sak nr. 353/07 vedr. dispensasjon for oppføring av ny bolig i LNF-område i 100-metersbeltet langs sjøen. Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 28.11.2007. Det opplyses blant annet at klagen skal forstås som et signal om å skjerpe dispensasjonspraksisen. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer momenter i saken som tilsier en annen vurdering. Det anbefales at vedtaket av 08.11.2007 opprettholdes.

**Forslag til vedtak:**

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 08.11.2007. Klagen fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 28.11.2007 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for videre klagebehandling. Det vises til PBL § 20-6 og § 7.

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

---

Espen Pedersen  
Saksbehandler

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart
2. Situasjonsskart
3. Søknad om dispensasjon
4. Byutviklingsstyrets vedtak av 08.11.2007
5. Klage på vedtak datert 28.11.2007

## BAKGRUNN FOR SAKEN

### **Søknaden**

Flatnes Bygg Consult søkte 21.12.2006 p.v.a. Hans Thorbjørn Tønnessen om dispensasjon for oppføring av bolig, brygge og bod ved sjøen.

Som særlige grunner for dispensasjon anføres at tiltakshaver har en historisk og geografisk tilknytning til Randesund, arealet er fra naturens side utilgjengelig for allmennheten, en utbygging vil forskjønne området og kommunalt vann og avløp ligger i Kystveien.

Det foreligger et revidert situasjonskart mottatt 15.01.2007. Dette er i prinsippet det samme som er sendt inn tidligere, bolighuset er trukket et par meter tilbake.

### **Gjeldende regulering**

Området er uregulert, men i gjeldende Kystsonenplan avsatt som "område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser".

### **Eksisterende forhold**

Området er ubebygget og er i dag bevokst med skog.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Parkvesenet og Fylkesmannens Miljøvernavdeling.

Parkvesenet sier at tomta i sin helhet ligger innenfor 100 meters beltet ved sjøen og mener at det er viktig å opprettholde bygge- og deleforbudet. Det anbefales ikke dispensasjon.

Miljøvernavdelingen viser til at allmenne friluftsinnteresser, livsmiljø for planter og dyr og landskapsmessige verdier må vurderes. Oppføring av bolig og bod ved sjøen vil øke det bebygde preget og bidra til privatisering av strandsonen.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

### **Byutviklingsstyrets vedtak**

Byutviklingsstyret ga dispensasjon og godkjente oppføring av bolig i møte 08.11.2007 som sak nr. 353/07. Det ble ikke gitt dispensasjon for oppføring av brygge og bod ved sjøen.

### **Klage**

Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 28.11.2007 når det gjelder dispensasjon for oppføring av ny bolig. Fylkesmannen skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Kommunen skal forstå klagen som et signal om å skjerpe dispensasjonspraksisen.

Det vises til Kystsonenplanens bestemmelser om at boliger, fritidshus og lignende ikke tillates oppført i LNF-område, og at tomta i sin helhet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering**

Plan- og bygningsetaten avslo søknad om dispensasjon for oppføring av bolig, brygge og bod ved sjøen i brev av 16.05.2007.

Avslaget ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 30.05.2007.

Etter befaring på stedet behandlet Byutviklingsstyret klagesaken i møte 08.11.2007.

Det ble gitt dispensasjon for oppføring av omsøkte bolig, men Byutviklingsstyret dispenserte ikke for oppføring av omsøkte brygge og bod.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det etter Fylkesmannens klage på dispensasjon for oppføring av bolig er fremkommer nye momenter i saken.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at Byutviklingsstyrets vedtak av 08.11.2007 opprettholdes og at det gis dispensasjon for oppføring av omsøkte bolig.

## **Sak 34/08: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08**

### **Vedlegg**

Eg energisentral



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200800009-2  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08

- 19/08 Vigeveien 25. Igangsetting av bebyggelsesplan. Udatert skriv fra Sivilarkitektene Egerdahl & Nordbø as.
- 20/08 GNR 96 BNR 252. Klage over vedtak vedrørende avslag på anmodning om å pålegge utvidet støyskjerming. Fylkesmannens skriv 07.02.2008. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 21/08 GNR 96 BNR 69. Varsel om igangsetting av arbeid med bebyggelsesplan og reguleringsendring. Agderbygg as skriv 05.01.08
- 22/08 Voie Senter. Reguleringsplan legges ut for offentlig ettersyn i perioden 11.01.08 – 11.02.08. Plan- og bygningssjefens skriv 08.01.08.
- 23/08 Privat planforslag. Reguleringsplan for Eg energisentral. Varsel om igangsatt planarbeid. Stærk & Co as skriv 07.01.08. Trykt vedlegg
- 24/08 Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for Sørlandsparken felt K/I – 15, vedtatt 29.09.05. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 28.12.07. Trykt vedlegg
- 25/08 Løhaugen 1. Klage over avslag på søknad om bruksendring og innredning av garasjeloft på eiendommen gnr 1 bnr 489. Fylkesmannens skriv 21.12.07. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.
- 26/08 Reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik. Offentlig ettersyn med utsatt høringsfrist til 18.02.08. Plan- og bygningssjefens skriv 14.01.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Sak 35/08: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08**

## **Vedlegg**

Referatsaker



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200800010-2  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Thore Granheim

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.01.08

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær

# **Sak 36/08: Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune.**

## **Vedlegg**

Vedlegg 5: Uttalelse til plan

Vedlegg 4: Illustrasjon

Vedlegg 3: Utdrag av planbeskrivelse med KU og bestemmelser.

Vedlegg 2: Plankart

Vedlegg 1: Oversiktskart



Dato: 18.01.08  
Saksnr.: 200702337-7  
Arkivkode O: PLAN:  
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret

**Møtedato**  
31.01.2008

## Uttalelse til forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune.

### Sammendrag:

Rambøll har utarbeidet forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune på oppdrag fra Kristiansand Næringssselskap og Lillesand kommune. Kristiansand kommune har mottatt planforslaget som høringspart.

Planen er av stor betydning for Kristiansand da planforslaget grenser direkte inntil kommunegrensen og planen i praksis er en utvidelse av eksisterende næringsområde i Sørlandsparken. Administrasjonen mener derfor at Kristiansand kommune bør avgi en uttalelse til planen.

Reguleringsplanen omfatter totalt et område på 863 daa, hvor 444 daa er ulike byggeområder med hovedvekt på forretningsarealer og næringsarealer for kontor/industri/lager. Det er forventet at forretningsarealene vil huse aktører som IKEA, Bauhaus, SmartClub og MediaMarkt. Planen legger også opp til en utvidelse av rytter- og travaktiviteten som i dag er etablert i tilknytning til travparken. Planområdet får hovedatkomst i nord fra toplanskryss på nye E-18. Krysset vil også betjene atkomst til ny del av Dyreparken.

Planen vil styrke regionen som næringsområde, men handelsanalysen viser at handelsetableringene også vil bidra ytterligere til overkapasiteten i Kristiansand på en del faghandelvaregrupper (småvaresalg) i en del år fremover. For andre varegrupper som dagligvare, elektrovarer og møbler vil ikke konsekvensene bli like store. Planforslaget redegjør lite for de trafikale konsekvensene og veikapasitet. Teknisk direktør mener at planforslagets tilrettelegging av infrastruktur for kollektivtrafikk bør bearbejdes noe. En utbygging som foreslått vil føre til meget store irreversible terrenginngrep og landskapsbildet vil bli sterkt påvirket av en utbygging som foreslått. Kulturminner fra nyere tid, biologisk mangfold innenfor planområdet, hensynet til friluftslivet i og omkring planområdet vil gå på bekostning, eller bli påvirket av utbyggingen.

Administrasjonen har behandlet planforslaget og skrevet en administrativ uttalelse som er sendt Lillesand kommune. Utgangspunkt har vært en arealvurdering av de overordnede problemstillingene uavhengig av administrative grenser slik at dette området som har stor

betydning for Kristiansand, blir sett i sammenheng med nærområdet som det er en naturlig del av. I uttalelsen er det i hovedsak pekt på behov for trafikkanalyse og forholdet til kollektivtrafikk, estetikk og behov for plantekniske tilpasninger av planer på begge sider av kommunegrensen slik at disse er koordinert. Uttalelsen følger som vedlegg. Bakgrunnen for denne saken er å informere Byutviklingsstyret om planforslaget og få uttalelsen politisk behandlet. Byutviklingsstyret kan stille seg bak, trekke, endre eller utvide den sendte uttalelsen. Protokoll fra Byutviklingsstyrets møte vil bli oversendt Lillesand kommune og denne vil utgjøre Kristiansand kommunes endelige uttalelse i saken. Teknisk direktør anbefaler at byutviklingsstyret gir sin tilslutning til avgitt uttalelse.

#### **Forslag til vedtak:**

- 1 Byutviklingsstyret tar redegjørelsen om reguleringsforslag for Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune til orientering.
- 2 Byutviklingsstyret gir sin tilslutning til avgitt uttalelse datert 15.01.08 med følgende tillegg:
  - a Kristiansand kommune tar kapasitetsberegningene for planlagt toplanskryss på E-18 ved Langsvann til orientering. Det anbefales at det i planen innarbeides rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av infrastrukturiltakene i rapportens konklusjon. Øvrige trafikale utredningsbehov bl.a. trafikkfordeling og konsekvenser på E-18 og øvrig veinett må utføres.

---

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

#### **Trykte vedlegg:**

1. Oversiktskart.
2. Forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune, sist datert 31.10.07.
3. Utdrag fra planbeskrivelsen med konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for Sørlandsparken Øst, Lillesand kommune, sist datert 06.11.07.
4. Illustrasjon
5. Uttalelse sendt Lillesand kommune datert 15.01.08.

#### **Utrykte vedlegg:**

Hele planbeskrivelsen og KU

Utredningene som utgjør konsekvensutredningen:

- Mulighetsstudie
- Handelsanalyse
- Kulturminner
- Biologisk mangfold
- Geologi
- Vurdering av sulfidholdig stein
- Landskapsanalyse

Saksfremstilling Lillesand kommune.

Uttalelse fra kristiansand kommune v/ plan- og bygningsetaten ved melding om oppstarts av planarbeid.

## **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Kristiansand Næringssselskap og Lillesand kommune har i fellesskap etablert Sørlandsparken Øst AS. Dette selskapet har ervervet arealer innenfor et område som i Lillesand kommunes arealplan er avsatt til næringsformål. Området grenser inntil Kristiansand kommune øst for E-18 ved Dyreparken.

Rambøll har utarbeidet forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning som er førstegangsbehandlet i Lillesand kommune. Planforslaget er nå lagt ut på offentlig ettersyn og sendt på høring til blant annet Kristiansand kommune med høringsfrist 15. januar.

Administrasjonen har behandlet planforslaget og skrevet en administrativ uttalelse som er sendt Lillesand kommune innen fristen. Bakgrunnen for denne saken er å informere byutviklingsstyret om planforslaget og for å få uttalelsen politisk behandlet. Byutviklingsstyret kan stille seg bak, trekke, endre eller utvide den sendte uttalelsen. Protokoll fra byutviklingsstyrets møte vil bli oversendt Lillesand kommune og denne vil utgjøre Kristiansand kommunes endelige uttalelse i saken.

## **INNHold I PLANFORSLAGET**

Reguleringsplanen omfatter totalt et område på 863 daa. Reguleringsformålene i planen er i hovedsak ulike byggeområder med hovedvekt på forretningsarealer og næringsarealer for kontor/industri/lager. Av de totalt 863 daa i plan, er 444 daa foreslått regulert til byggeområder. Øvrige arealer er regulert til veier, parkbelter, spesialområder og friluftsområder. Det er forventet at forretningsarealene vil huse aktører som IKEA, Bauhaus, SmartClub og MediaMarkt. Planen legger også opp til en utvidelse av rytter- og travaktiviteten som i dag er etablert i tilknytning til travparken. Planområdet får hovedatkomst i nord fra toplanskryss på nye E-18. Krysset vil også betjene atkomst til ny del av Dyreparken.

Konsekvensutredningen inneholder temautredninger for blant annet kulturminner, naturmiljø, landskapsanalyse, håndtering av sulfidholdig steinmasse og handelsanalyser.

Planen omfatter et meget stort område og det er formidable arealer som legges ut til næring.

## **KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

Det er utført handelsanalyse. I likhet med handelsanalyse for Sørlandsparken konkluderer analysen med at det er åpenbart at forretningsetableringene vil bidra ytterligere til overkapasiteten i Kristiansand på en del faghandelvaregrupper (småvaresalg) i en del år fremover. Dette vil først og fremst gå på bekostning av butikker i Kristiansand (Kvadraturen og Sørlandsparken). Byggevarehus i nærområdet kan også komme i en utsatt stilling, men det er ikke ventet stor butikkdød i denne bransjen. Dagligvareetablering i Sørlandsparken Øst vil kun utgjøre en liten del av omsetningen i regionen, og vil stå i rimelig forhold til forventet etterspørsel. Når det gjelder møbelomsetningen er det forventet en omsetningsøkning generelt. Etableringer i Sørlandsparken Øst vil sannsynligvis medføre at eksisterende møbelvarehus vil ligge mer eller mindre på dagens omsetningsnivå. Det er forventet at konsekvensene for elektrohandelen blir omtrent som for møbelbransjen. For andre etableringer av kontor, industri og lager, konkluderer analysen på at etableringene i Sørlandsparken Øst neppe vil ha negative konsekvenser i forhold til omverdenen.

Lillesand kommune opplyser i sitt saksfremlegg at en utbygging av Sørlandsparken Øst i henhold til planforslaget vil ikke være samsvarende med fylkesdelplanen for utvikling av tettsteder og kjøpesentre i Aust-Agder, men at ATP-prosjektet har drøftet spørsmålet og anbefalt at store varehus burde kunne etablere seg i Sørlandsparken Øst.

En utbygging av Sørlandsparken Øst vil på mange måter bli en utvidelse av dagens Sørlandspark. Et hovedmoment som skiller områdene er at etableringene i øst vil i større grad dreie seg om store varehus og store tomter enn Sørlandsparken som i dag i hovedsak er preget av en rekke mindre forretninger og bedrifter i tillegg til Sørlandssenteret. Sørlandsparken har i dag utviklet seg til et regionalt handelssentrum. Reguleringsplan for Sørlandsparken Øst vil i stor grad befeste og videreutvikle denne posisjonen. Dette vil kunne styrke regionen som næringsområde, selv om det vil kunne svekke grunnlaget for handelsstanden i omkringliggende områder for de aktørene som omsetter produkter hvor det er stor konkurranse i markedet. Det kan i denne sammenheng vises til erfaringer gjort andre steder i landet, f.eks Forus i Rogaland. Her har etablering av omfattende handel ført til økt trafikk og en stagnering av Stavanger og Sandes sentrum som handelsområder. Tilsvarende konsekvenser erfarer vi også i Kristiansand der spesielt trafikkmengden til dagens Sørlandspark er stor. Konsekvensutredningen spår negative konsekvenser for handel for Kristiansand. De store etableringene i Sørlandsparken (Retail-parken og nytt Sørlandssenter) og utvidelse i Sørlandsparken Øst vil utgjøre en stor del av årsaken til dette.

Plan – og bygningsetaten mener konsekvensene av trafikken og kapasiteten på veianlegget ikke er godt nok dokumentert i planforslaget. Det foreligger en beregning av trafikkmengden i handelsanalysen, men ingen trafikkutredning som kopler trafikkmengden til selve veisystemet utenfor planområdet. Plan- og bygningsetatens mener dette er påkrevd ved regulering av arealer med store utnyttelser for bilbaserte handelsvirksomheter. Det er viktig å få dokumentert at veisystemet man baserer seg på kan håndtere de store trafikkstrømmene. Ved varsel om oppstart av regulering har plan- og bygningsetaten spilt inn behovet for vurdering av de trafikale forholdene. Vi har krevd tilsvarende trafikkutredning i forbindelse med behandling av reguleringsplan for Dyreparken, et område som vil benytte seg av samme toplanskryss som tilkopling til E-18. Da dette krysset ble regulert var det ikke kjent at det var store bilbaserte handelsvirksomheter som skulle komme i Sørlandsparken Øst. Det er også viktig å få klarlagt hvilke konsekvenser etableringen har på lokalveien som går parallelt med ny E-18 og som forbinder eksisterende Sørlandspark og nyetableringen i øst. Dette er avgjørende for å få belyst hvordan trafikkstrømmen mellom parkene vil fordele seg på vegnettet og hva dette har å si for E-18 som gjennomfartsvei. Plan – og bygningsetaten mener at dersom utredningen konkluderer med at infrastrukturiltak er påkrevd, må dette reguleres inn og stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av disse.

Planen har atkomst fra E-18 og internveier i Kristiansand. Det er nødvendig med reguleringsendringer av tilstøtende planer i vår kommune for at planen skal henge sammen og at nødvendig infrastruktur skal komme på plass.

Plan- og bygningsetaten mener, med unntak av manglende trafikkanalyse, at konsekvensutredningen og planbeskrivelsen redegjør for og beskriver konsekvensene godt og dekkende.

Sørlandsparken Øst vil betjenes av Kristiansands kollektivsystem som forlenges ut her. Plan- og bygningsetaten er tilfreds med at dette temaet er vektlagt, og anser det som viktig at planforslaget innehar gode infrastrukturløsninger som sikrer at Sørlandsparken Øst kan gis en best mulig kollektivdekning. I denne sammenheng støtter plan- og bygningsetaten seg på ATP-prosjektets vurdering av situasjonen for kollektivtrafikken. De har kompetanse på temaet og har i møte den 11.01.08 avgitt uttalelse til planen. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak deler av denne uttalelsen og anbefaler at bussveg i sør kobles sammen med øvrig veisystem i Kristiansand kommune slik at busstraseen blir gjennomgående og at det knyttes rekkefølgebestemmelser til denne. Dette vil også gi området to uavhengige atkomst, noe som er viktig ut i fra et beredskapsmessig hensyn. Det anbefales videre at det etableres bussholdeplasser på hver side av veien ved F1 (IKEA-tomt) med tilhørende trafiksikre kryssinger. Veien må ved rundkjøring i sør gis en kurvatur som er gunstig for bussens fremkommelighet.

Planen legger opp til større utvidelse av eksisterende ridesenter. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at rytter-/travsport og forretning/kontor/industri ikke nødvendigvis utgjør det beste naboskapet, men at det er stort behov for slike arealer i en for tiden voksende sport.

Tilgangen til slike nye arealer er etterlengtet og en utvidelse i tilknytning til eksisterende hestesportmiljø ved travparken er gunstig.

En utbygging som foreslått vil føre til meget store irreversible terrenginngrep og landskapsbildet vil bli sterkt påvirket av en utbygging som foreslått. Kulturminner fra nyere tid, biologisk mangfold innenfor planområdet, hensynet til friluftslivet i og omkring planområdet vil gå på bekostning eller bli påvirket av utbyggingen.

Lillesand kommune har i sin saksfremstilling påpekt og vurdert disse forhold. Plan- og bygningsetaten anser dette som noe mer underordnede problemstillinger som er Lillesand kommunes ansvar å ivareta i planprosessen. Plan- og bygningsetaten har ikke kommentert dette i uttalelsen utover å vise til at vi har tilsvarende problemstillinger i vår del av Sørlandsparken som er knyttet til parkeringsnormer og arealøkonomisering, avsetting av tilstrekkelig arealer i veitraseer, utforming av tomter herunder planerings- og byggehøyder og terreng- og landskapstilpassning etc., og at vi kan bidra med faglige råd for å oppnå fellesnevnerne for områdene på tvers av kommunegrensene. Plan- og bygningsetaten mener dette er viktig da området vil markere innkjøringen til Kristiansand østfra.

Giftige sulfidholdige steinmasser er et problem i deler av området. Korrekt behandling av disse er viktig for at ikke avrenning fra området skal forsure omkringliggende terreng og vassdrag. Plan- og bygningsetaten er tilfreds med den grundige redegjørelsen av dette temaet i planmateriellet, der det blant annet er satt krav om miljøkontrollprogram. Administrasjonen i Lillesand mener det likevel kan være uklart hvordan ansvaret for avbøtende tiltak og oppfølging og kontroll av disse skal fordeles mellom de ulike aktørene. Plan- og bygningsetaten er enig i at dette må klarlegges i planprosessen.

Utbyggingen kan føre til økonomiske konsekvenser for kommunen i hovedsak knyttet til teknisk infrastruktur. Vi har foreløpig ikke oversikt over totalbildet.

## **UTTALELSEN**

Kristiansand kommune er høringspart i store reguleringsplaner i nabokommunene. Etter plan- og bygningsloven har kommuner anledning til å gi uttalelser i form av faglige råd eller innsigelse til planforslag i tilstøtende kommuner.

Planen er av stor betydning for Kristiansand da planforslaget grenser direkte inntil kommunegrensen og planen i praksis er en utvidelse av eksisterende næringsområde i Sørlandsparken. Administrasjonen mener derfor at Kristiansand kommune bør avgi en uttalelse til planen. Administrasjonen har utarbeidet en administrativ uttalelse til planen som er oversendt Lillesand kommune innen høringsfristen. Uttalelsen er koordinert av plan- og bygningsetaten. Den har blitt behandlet i samarbeidsgruppa for å innhente innspill fra sektorens enheter. Brannvesenet har blitt kontaktet da utbyggingsområdet vil ligge inn under deres innsatsområde ved utrykning. Kristiansand Eiendom, som forvalter av kommunens interesser som grunneier har spilt inn merknader som er innarbeidet i uttalelsen. Utgangspunkt har vært en arealvurdering av de overordnede problemstillingene uavhengig av administrative grenser slik at dette området som har stor betydning for Kristiansand, blir sett i sammenheng med nærområdet som det er en naturlig del av.

Uttalelsen følger som vedlegg. Her er det pekt på de forhold som er problematisert i saksfremstillingen, med unntak av forholdet til planens innvirkning på overkapasitet på handel. Begrunnelsen er at en vesentlig del av konsekvensene som påføres Kristiansand og regionen i form av handelsoverkapasitet og trafikkgenerering er skapt igjennom Kristiansands egne prosjekter i Sørlandsparken. Plan- og bygningsetaten har funnet det riktig å spille inn forholdet til trafikkanalyse da visshet om et velfungerende veisystem er viktig. Forholdet til kollektivtrafikk, estetikk etc. er forhold som har betydning for Kristiansand kommune og bør også derfor gis som innspill til planarbeidet. Det samme gjelder plantekniske tilpasninger av planer på begge sider av kommunegrensen slik at disse er koordinert.

Etter at den administrative uttalelsen ble sendt er det kommet inn en kapasitetsberegning for toplanskryssset på E-18. Denne viser at det må gjøres endringer/justeringer på krysset. Da dette ikke er med i den sendte uttalelsen er det derfor formulert et eget vedtakspunkt i forslag til vedtak.

Byutviklingsstyret kan stille seg bak, trekke, endre eller utvide den sendte uttalelsen. Plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret gir sin tilslutning til avgitt uttalelse og at denne vil utgjøre Kristiansand kommunes uttalelse i saken.

Eirik Martens Svensen, 18.01.08.

# **Sak 37/08: Reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49. Plan nr. 1071 - Sluttbehandling**

## **Vedlegg**

Saksprotokoll

hør\_debatten\_sak28-08

St. Olavsveien 45-49, Adresseliste, offentlig

St. Olavsveien 45-49, adresseliste, grunneiere

15. Innspill fra sameiets advokat med vedlegg

14. Oppsummering av høringsuttalelser

13. Saksprotokoll, BUS - 18.10.07

12. ROS

11. Sol-skygge

10. Perspektiver

9. Fotomontasjer

8. Snitt-og fasader

7. Situasjonsplan

6. Planbeskrivelse

5. Reguleringsbestemmelser

4. Reguleringsplan under terreng

3. Reguleringsplan

2. Situasjonkart

1. Oversiktskart



Dato: 15.01.08  
Saksnr.: 200602634-57  
Arkivkode O: PLAN: 1071  
Saksbehandler: Heidi Johannessen

**Saksgang**  
Byutviklingsstyret  
Bystyret

**Møtedato**  
31.01.2008  
12.03.2008

## REGULERINGSPLAN FOR ST. OLAVS VEI 45-49. PLAN NR. 1071 - SLUTTBEHANDLING

### **Sammendrag**

Planområdet ligger på Oddemarka i bydelen Lund. I gjeldende kommunedelplan for Lund går den vestre grensen for senterområde Oddemarka – S2 gjennom planområdet. St. Olavs vei 45 og 49 ligger innenfor senterområdet, og St. Olavs vei 47, med eksisterende 9.etasjes boligblokk, ligger i område regulert til boligområde. Planen består av to felt med kombinert formål "Bolig/forretning/kontor" og et felt med formål "Blokkbebyggelse". Det er foreslått to bygningskropper med 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje innenfor felt BFK1 og BFK2. Eksisterende boligblokk i felt B-1 beholdes i sin nåværende form.

#### Etasjeantall:

Kommunedelplanen for Lund tillater byggehøyder på opptil 4 etasjer. Forslagsstiller mener at en ekstra etasje gir gode samfunnsøkonomiske gevinster, og at det ikke vil medføre redusert visuell kvalitet, verken i fjern- eller nærvirkning. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til høring med 5 etasjer, (sak 331/07 den 18.10.07).

#### Parkering og avkjørsel:

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til opparbeidelse av parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer ikraft ved endring av dagens bygningsmasse.

Forslagsstiller har forsøkt å komme til enighet med Sameiet St. Olavs vei 47 om felles avkjørsel og parkeringsanlegg, men sameiet vil ikke akseptere forslaget. En har også forsøkt å komme til enighet om erverv av rettighet til grunn under eksisterende avkjørsel til B-1, for å få til en forbindelse mellom anlegg under BFK-1 og BFK-2. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafikksituasjon. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til

høring med 2 avkjørsler. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått må den underjordiske koblingen opparbeides. Sameiet St. Olavs vei 47 er imot dette, og det vil bli nødvendig med privat ekspropriasjon

Dersom Sameiet St. Olavs vei 47 på et senere tidspunkt ønsker å opparbeide parkering under bakken, vil det være mulig å få til en kobling mellom FG-1 og dette anlegget. Da kan antallet avkjørsler reduseres til én.

Sameiet St. Olavs vei 47 har en tinglyst avtale om veirett over nr.45. Denne avkjørselen brukes i dag som snarvei for gående og syklende og plan- og bygningsetaten mener at denne veien bør reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke skal tillates at biler benytter denne som adkomst. Det synes dessuten unødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.

#### Forretning i 1.etg:

Kommunedelplanen for Lund legger som sagt føringer for sentrumsutvikling på Oddemarka, og lokaler langs gaterom skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet. I det foreliggende planforslaget for St. Olavs vei 45-49 går det frem at en ser for seg næring som trenger små lokaler henvendt mot St. Olavs vei, og det åpnes for boligformål imot utearealene på "baksiden" av byggene. Plan- og bygningsetaten anser dette som en god løsning som er forenlig med intensjonene i kommunedelplanen.

#### Arkeologiske registreringer:

Det er avtalt befaring med fylkets arkeolog i planområdet i begynnelsen av februar. Dersom tiltakene berører områder med tilfredsstillende bevaringsforhold, må det fortas en arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9, før planen kan godkjennes av bystyret.

Med unntak av etasjeøkningen er planforslaget hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av sentrerområdet på Lund. Privatrettslige forhold med hensyn til veirett og eiendomsforhold må løses ved ekspropriasjon.

#### Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for St. Olavs vei 45-47, sist datert 17.12.07, med bestemmelser sist datert 23.10.07.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

---

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

---

Gunnar Stavrum  
Plan- og bygningssjef

## Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet, målestokk: 1:5000
2. Situasjonsskart, målestokk 1:750
3. Forslag til reguleringsplan for St. Olavs vei 45-49, datert 21.04.06, sist revidert 17.12.07
4. Forslag til reguleringsplan under bakken for St. Olavs vei 45-49, datert 21.04.06, sist revidert 23.10.07.
5. Forslag til reguleringsbestemmelser for St. Olavs vei 45-49, datert 21.09.07, sist revidert 23.10.07
6. Planbeskrivelse, datert 21.09.07
7. Situasjonsplan
8. Snitt og fasader
9. Fotomontasjer
10. Perspektiver
11. Sol/skygge
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse
13. Saksprotokoll – BUS sak 331/07, 18.10.07
14. Oppsummering av høringsuttalelser
15. Innspill fra sameiets advokat, mottatt 09.01.08. Med vedlegg.

**Utrykte vedlegg:** Sakspermen

## 1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplanen for St. Olavs vei 45-49 fremmes av AROS Arkitekter AS på vegne av Otium AS og Johan Carsten Weisser. Otium AS eier St. Olavs vei 45 og Weisser eier St. Olavs vei 49. St. Olavs vei 47 med eksisterende 9.etg boligblokk inngår også i planen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer for utvikling av Oddemarka til senterområde med blandet formål bolig, forretning, kontor. En har også til hensikt å rydde opp i parkerings- og trafikksituasjonen innenfor området.

### Tidligere saksgang, melding om oppstart:

Planarbeidet ble meldt igangsatt 02.04.06, med frist for uttalelse 19.05.06. Otium AS har holdt flere møter med beboerne i St. Olavs vei 47, for å informere om utbyggingsplanene og forsøke å komme til enighet om avkjørsel- og parkeringsproblematikk. Sameiets innvendinger til planforslaget er oppsummert under Punkt 2 - Innspill til planarbeidet.

Planforslaget ble behandlet av byutviklingsstyret i møte den 18.10.07, og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.07 til 03.12.07.

### Planens innhold:

#### Planforslaget:

Planen består i hovedtrekk av to felt BFK-1 og BFK-2, med kombinert formål "Bolig/kontor/forretning" og et felt B-1 med formål "Blokkbebyggelse". Det er lagt opp til en høy utnyttingsgrad innenfor felt BFK-1 og BFK-2. Eksisterende boligblokk i felt B-1 beholdes i sin nåværende form.

Det går en gangveg mellom St. Olavs vei og Østerveien. Denne reguleres til offentlig gangveg. Sør for denne gangvegen reguleres det inn et friområde FR-1, som opparbeides jfr. kommunens vedtekter. I bestemmelsene sikres også et lekeareal på 135m<sup>2</sup> for felt BFK-2.

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til at det opparbeides parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer i kraft ved endring av dagens bygningsmasse på eiendommen.

#### Bebyggelsen:

Det er foreslått to bygningskropper med 4 etasjer og tilbaketrukket 5 etasje innenfor felt BFK-1 og BFK-2. Bebyggelsen vil fremstå med flate tak, og det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Publikumsrettede funksjoner i 1.etg skal ha henvendes mot St. Olavs vei.

#### Vesentlige nøkkeltall:

Planområdet omfatter 5040m<sup>2</sup> og fordeler seg på de ulike formålene:

Byggeområder	- blokkbebyggelse,	B-1 – 2270m <sup>2</sup>
Kombinerte formål	- bolig/kontor/forretning	BFK-1 – 1286m <sup>2</sup> BFK-2 – 1013m <sup>2</sup>
Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei,	310m <sup>2</sup>
Friområder	- anlegg for lek	FR-1 – 165m <sup>2</sup>
Fellesområder	- felles garasjeanlegg under bakken	FG-1 – 2682m <sup>2</sup>

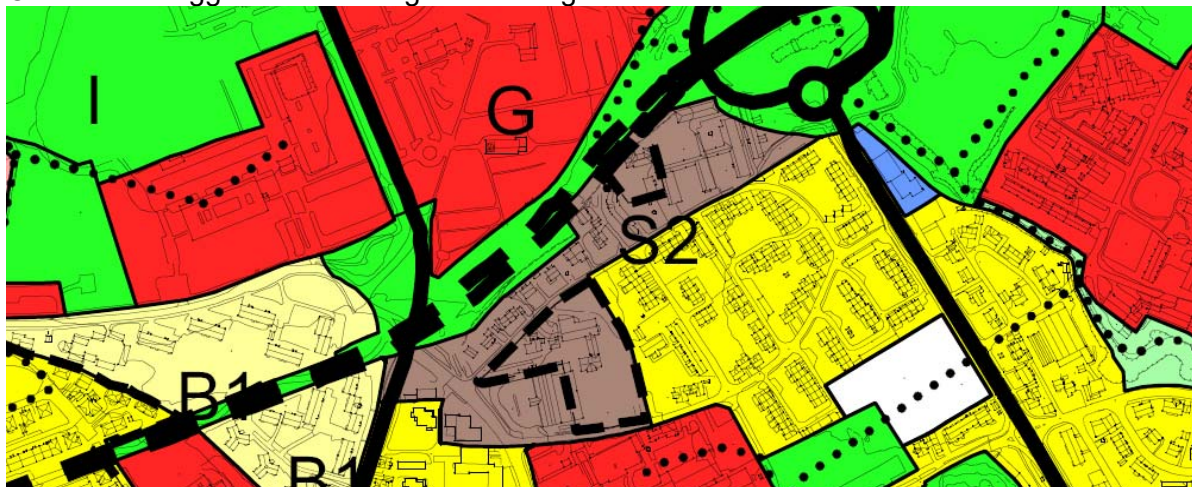
#### **Planstatus:**

##### Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebygd område.

##### Kommunedelplanen for Lund:

I gjeldende kommunedelplan for Lund går den vestre grensen for senterområde Oddemarka – S2 gjennom planområdet. St. Olavs vei 45 og 49 ligger innenfor senterområdet og St. Olavs vei 47 ligger i område regulert til boligområde.



Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden i retningslinjene for senterområde Oddemarka – S2. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. Det tillates byggehøyde inntil 4 etasjer.

#### Del av reguleringsplan for E18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka:

St. Olavs vei nr. 49 er regulert til "Annet vegareal – rabatter" i reguleringsplan for E18, Bjørndalssletta – Gartnerløkka, plan nr. 701, vedtatt 24.09.97. Her sto en bensinstasjon, og etter den ble nedlagt har tomten blitt benyttet som lagerområde for Tobienborg Plantemarked AS.

#### Del av reguleringsplan for Kjempegravane:

St. Olavs vei nr. 47 og nr. 45 ligger innenfor reguleringsplan for Kjempegravane, plan nr. 98, vedtatt 08.06.59.

- St. Olavs vei nr. 47 ligger i område B i reguleringsplan for Kjempegravane, og eksisterende boligblokk er oppført i tråd med planens bestemmelser.
- St. Olavs vei nr. 45 omfatter område K og F i reguleringsplan for Kjempegravane. Område K er regulert til bygg med butikker i 1. etasje og kontorer eller leiligheter i 2. etasje. Område F er regulert til offentlig park med lekeplasser. Område K er utbygd i tråd med planen fra 1959, men område F er en åpen asfaltert flate som brukes til parkering.

Planen forholder seg til reguleringsplan for Oddemarka – Kryssområde, vedtatt 31.05.06. Det er også relevant å nevne at plan for Tobienborg er under utarbeidelse. Bebyggelsen på eiendommen hvor Tobienborg Plantemarked ligger i dag, vil sammen med bebyggelsen på St. Olavs vei 45-49, bidra til å stramme opp og forme gateløpet der St. Olavs vei møter den planlagte rundkjøringen på Oddemarka.

#### **Konsekvenser av planforslaget:**

Forslagsstillers planbeskrivelse følger saken som trykt vedlegg. Nedenfor vurderes hovedkonsekvensene av planforslaget samt de forhold som er spesielt viktige i forhold til kommuneplanens satsningsområder.

#### Forholdet til arealpolitikken i kommuneplanen:

Spesielt relevante retningslinjer for denne planen er følgende:

- At det finnes arenaer for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser i alle nærområder.
- At arealforbruket og transportbehovet begrenses gjennom byutvikling og fortetting i sentrale bystrøk
- Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområder i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i knutepunkt.

Disse punktene er imøtekommet ved at planarbeidet har vært rettet mot fortetting i sentrumsnært strøk, nær metroholdeplass, og at det er regulert inn 2 lekeplasser innenfor området. Det er også satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles.

#### Forholdet til arealpolitikken i kommunedelplanen for Lund:

Kommunedelplanen legger klare føringer for utvikling av senterområdet på Oddemarka. Området skal ha en forholdsvis høy utnyttelsesgrad (BYA 25 %) og det skal legges til rette for publikumsrettet virksomhet langs gaterommene. Planforslaget må i hovedsak sies å være i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen.

### Barn og unges interesser:

Det er satt av 300m<sup>2</sup> til sandlekeplass. Dette er i samsvar med kommunens vedtekter og sikrer godt tilbud til små barn i området.

Det er satt krav til at kommunens vedtekter for etablering av kvartalslekeplass skal oppfylles. Dette vil løses utenfor planområdet, ved at kvartalslekeplassen i Kjempegravane oppgraderes. Denne ligger ca. 100m fra planområdet, og er et godt tilbud til større barn i området.

Den foreslåtte utbyggingen vil ikke innebære omdisponering av arealer som i dag benyttes av barn og unge.

### Miljø- og helse konsekvenser:

#### - Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for planområdet, men denne er basert på et tidligere utkast til plassering av bebyggelsen. En har på grunnlag av denne analysen lagt inn støyskjerm mot kryssområdet og deler av Østerveien. Det er også satt krav i bestemmelsene om at leiligheter vendt mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate ikke skal være ensidige. Dette sikrer at man har mulighet for lufting og lignende mot støyfri side av bygg. Det er satt krav til utarbeidelse av dokumentasjon vedrørende vegtrafikkstøy i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

St. Olavs vei skal opparbeides til miljøgate, og støy fra denne veien vil med dette reduseres.

#### - Forurensing

Det er antagelig forurensning i grunnen etter bensinstasjonsdriften på St. Olavs vei 45. Bestemmelsene sikrer at eventuelle forurensende masser blir forsvarlig fjernet før igangsetting at tiltak.

#### - Energi

Planområdet ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme, med varmerørene beliggende nært inntil tomte. Oppvarming av bebyggelsen vil derfor kunne basere seg på vannbåren varme fra fjernvarmenettet.

### Grønnstruktur:

Planområdet har lite eller ingen naturlig vegetasjon, men nyter godt av nærhet til det flotte landskapsrommet som er blitt tilgjengelig etter E-18 ble lagt i tunnel. Det er også kort vei til Jegersberg og marka.

### Estetikk:

Planen legger opp til at nye bygninger i BFK-1 og BFK-2 skal forholde seg til hverandre og eksisterende bebyggelse på en god måte, både når det gjelder material- og fargebruk. Oddernes Kirke har en viktig rolle i det flotte landskapsrommet som har åpnet seg etter omreguleringen av E-18. En bør unngå dominerende bebyggelse som kan endre dette områdets karakter. Den planlagte bebyggelsen vil bidra til å skape rammer for dette landskapsrommet.

### Universell utforming:

Bestemmelsene sikrer at alle publikumsrettede arealer og minimum 70 % av boenhetene, samt alle utearealer og lekeplasser innenfor planområdet utformes etter prinsippene om

universell utforming. For boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA kan det lempes på kravet dersom 70 % av boenhetene er utformet etter prinsippene om universell utforming.

#### Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Forruten mulige forurensede masser etter bensinstasjonsdrift på St. Olavs vei 45, påviser ikke fremlagt risiko- og sårbarhetsanalyse spesielle farer knyttet til planområdet.

#### Skolesituasjonen og barnehagesituasjonen:

Alle skoletilbud fra småbarnstrinnet til universitetsnivå finnes i umiddelbar nærhet. Både barne- og ungdomskoler i området har kapasitet til å ta imot flere elever.

Barnehagebehovsplanen 2007-10 viser en overkapasitet på Lund, men barnehagekapasiteten er i dag ikke god nok jfr. barnehageopptaket i 2007. Dette skyldes at mange ønsker barnehageplass på Lund framfor sitt eget nærområde, på grunn av nærhet til arbeidssted eller skole (f.eks. UiA).

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Ingeniørvesenet planlegger å opparbeide St. Olavs vei til miljøgate. Dette tiltaket vil føre til en kvalitetsheving som også gagnar planområdet, men kommunen har ikke fremlagt krav om bidrag til opparbeidelsen.

Under arbeidet med reguleringsplanen for kryssområdet på Oddemarka ble det nødvendig å justere eiendomsgrensene mot St. Olavs vei 49 (bensinstasjonstomt). Grunneier har en avtale med Statens Vegvesen og kommunen om makeskifte av areal. Reguleringsplanen for St. Olavsvei 45-49 legger til rette for tilbakeføring av deler av arealet.

## **2. INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.11.07 til 03.12.07. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

#### Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen, brev datert 30.11.07:

- Merknader til melding om oppstart er tatt inn i planarbeidet, og miljøvernavdelingen har ingen nye merknader.

#### Vest-Agder Fylkeskommune v/ regionalavdelingen, brev datert 21.11.07:

- Lekeområde i BFK-2 bør vises på planen.
- Det bør reguleres inn byggegrense mot Østerveien i felt B1
- Det må foretas arkeologiske registreringer i planområdet for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jfr. kulturminnelovens § 9. Planen kan ikke godkjennes før forholdet til kulturminneloven er avklart.

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Lekeområde i BFK-2 skal ikke ha formål "fellesområde" ettersom den ikke er felles for flere eiendommer. Dette medfører at den faller inn under formål "bolig/foretning/kontor", men lekeplassen er sikret i bestemmelsene, og byggegrensen i kombinasjon med størrelseskravet gir plasseringen.*
- *B1 har byggegrense. Den ligger under linjen for eksisterende bebyggelse.*
- *Forslagsstiller har tatt kontakt med fylkeskonservator for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Befaring vil gjennomføres i begynnelsen av februar.*

Statens vegvesen, brev datert 30.11.07:

- *Av hensyn til mulige tiltak i tilknytning til Østerveien, riksveg 471, bør byggegrense på vestre del av område BFK-2 inntegnes ca. 11 m fra senterlinje i reguleringsplan for Oddemarka kryssområde.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Forslagsstiller har justert plankartet jfr. statens vegvesens innspill.*

Rådet for funksjonshemmede i Kristiansand, brev datert 08.11.07:

- *RFF er godt fornøyd med planen*

Studensamskipnaden i Agder, brev datert 05.11.07:

- *Ser positivt på etableringen, og vil anbefale at det legges opp til et større antall mindre leiligheter, og med dette bidra til et variert botilbud for studenter.*

*Plan- og bygningsetatens kommentar:*

- *Det er lagt opp til både store og små leiligheter i planforslaget. Dette sikrer at man har mulighet til å legge til rette for et tilbud til studenter. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er positivt med et variert tilbud som ikke rettes mot kun én brukergruppe.*

Sameiet og beboerne i St. Olavs vei 47 har sendt inn en rekke merknader. Disse er sammenfattet i det følgende:

Merknader	Plan- og bygningsetatens kommentar:
Kommunedelplanen sier at bebygd areal ikke skal være mer enn 25 % av netto tomt.  Etterspør tilfredsstillende løsninger for parkering og utearealer	<i>Et overslag basert på foreliggende planforslag viser at utnyttingsgraden i BFK-1 er noe lavere, og i BFK-2 noe høyere, enn 25 %. Plan- og bygningsetaten mener at dette kan aksepteres ettersom bestemmelsene sikrer høy kvalitet på utearealene. Planforslaget sikrer at kommunens vedtekter for både sandlekeplasser og kvartalslekeplasser overholdes.</i>
Kommunedelplanen tillater byggehøyde på inntil 4 etg. Det bør ikke tillates mer enn 3 etg fordi også 4	<i>Det er viktig å merke seg at det kommunedelplanen for Lund sier om etasjeantall og utnyttingsgrad for senterområdet på Oddemarka er retningslinjer, og</i>

<p>etg vil ødelegge strukturen som er i området med veksling mellom høy og lav bebyggelse.</p>	<p><i>ikke bindende bestemmelser. Byutviklingsstyret har anledning til å gjøre vedtak som går på tvers av retningslinjene dersom de vurderer at det finnes gode grunner til å fravike det overordnede styringsverktøyet. Forslagsstiller har argumentert med at en ekstra etasje gir gode samfunnsøkonomiske gevinster, og at det ikke vil medføre dramatisk reduksjon av visuelle kvaliteter, verken i fjern- eller nærvirkning. Byutviklingsstyret vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med fem etasjer fremfor fire.</i></p>
<p>§ 4.1 i kommunedelplanens bestemmelser sier at det skal utarbeides samlet plan for senterområde S2. Kommunen må påse at denne bestemmelsen blir fulgt.</p>	<p><i>Kristiansand kommune er avhengig av at private utbyggere fremmer planforslag. Når det gjelder senterområdet på Oddemarka er utviklingen knyttet til initiativ fra flere eiere og interessenter. Intensjonen om samlet planlegging er derfor søkt ivaretatt ved at plan- og bygningsetaten legger de samme krav til grunn for hver delplan.</i></p>
<p>St. Olavs vei 47 er ikke en del av Senterområde – S2 i kommunedelplanen for Lund, og bør derfor tas ut av reguleringsplanen.</p> <p>St. Olavs vei 47 er en del av reguleringsplanen for Kjempegravane, som er gjennomført ut ifra en klar idé og hensikt med veksling mellom lave rekkehus og høyblokker. Ny regulering er ikke nødvendig.</p>	<p><i>St. Olavs vei 47 deler utbyggingsområdet i to, og det er ikke hensiktsmessig med to små planer som ikke tar stilling til helheten i området. Det går også en gangvei på sørsiden av eiendommen. Denne mener vi bør tas med og sikres i den nye reguleringsplanen. Dette fører til at St. Olavs vei 47 blir liggende fraskilt fra den gamle reguleringsplanen for Kjempegravane. Det er ikke foreslått andre endringer for St. Olavs vei 47, enn at de må overholde kommunens vedtekter til parkeringskrav ved endring av bygningsmassen. Vi vil for øvrig påpeke at verken kommunedelplanen eller lovverket sier noe om at områder med forskjellig formål i kommunedelplaner ikke kan tas med i samme reguleringsplan.</i></p> <p><i>Plan- og bygningsetaten mener at St. Olavs vei 47 ikke bør tas ut av reguleringsplanen. Det er et godt grep å sikre at fremtidig utvikling av eiendommen gjøres i tråd med de standarder vi setter i dag, særlig med tanke på å løse parkeringsbehov under bakken. Ut ifra det vi kan lese i Sameiets merknader kan vi ikke se at rammene som legges for felt B-1 i planforslaget kommer i konflikt med det Sameiet hevder at reguleringsplanen fra 1959 hjemler.</i></p>
<p>Planlagt lekeplass ved sykkelsti blir uttrygg fordi denne brukes til inn- og utkjørsel for biler</p> <p>Planlagt lekeplass i nord blir liggende i skyggen fra eksisterende høyblokk.</p>	<p><i>Plan- og bygningsetaten mener at denne sykkelveien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Lekeplassen i nord vil få en del skygge fra høyblokka deler av formiddagen. Dette er ikke ideelt, men solforholdene er ikke så dårlige at arealet er uegnet som lekeplass.</i></p>

<p>Byggegrensene viser at det blir liten avstand mellom nybygg og St. Olavs vei 47. Dette fører til konsekvenser for lys, luft og utsyn</p> <p>Byggegrensen bør justeres ved eksisterende utkjørsel, og trekkes 1m tilbake i vest.</p>	<p><i>Av hensyn til brannsikkerhet og solforhold skal bygg plasseres minst fire meter fra eiendomsgrense, eller i en avstand som tilsvarer byggets halve høyde. Det er mulig å gjøre unntak fra denne normen, og dette fører til krav om ekstra brannsikring. Sol/skyggeanalyse viser at de nye blokkene ikke vil ha uakseptabel påvirkning på solforholdene til eksisterte blokk, ettersom denne ligger sør og sørvest for planlagt bebyggelse. Når det gjelder byggegrensen mot utkjørselen har ikke justering av denne konsekvenser for verken solforhold eller brannsikkerhet.</i></p>
<p>Utbyggers planer er i strid med tinglyst veirett som St. Olavs vei 47 har på St. Olavs vei 45 (Weissers eiendom).</p>	<p><i>Plan- og bygningsetaten mener som sagt at denne sykkelveien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Privatrettslige avtaler har for øvrig ikke direkte konsekvenser for selve reguleringsplanen, men vil skape vanskeligheter ved gjennomføring. Plan- og bygningsetaten mener det vil være svært uheldig dersom en ikke kan få sikret en bilfri gang/sykkelvei, og det synes dessuten unødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.</i></p>
<p>Planer om underjordisk parkering eller adkomst er en krenkelse av St. Olavs vei 47s eiendomsrett.</p>	<p><i>Utbyggerne har etter kommunens ønske lagt inn forlag om en underjordisk forbindelse mellom parkeringskjellerne under sine bygg. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafikksituasjon. Det vil også være mulig å få til en kobling mellom dette anlegget og eventuelt fremtidig anlegg under bakken ved St. Olavs vei 47. Da kan også antallet avkjørsler reduseres til én.</i></p>

Sameiet St. Olavs vei 47 har via sin advokat sendt et utdypende innspill, i tillegg til merknadene som ble sendt innen høringsfristen den 03.12.07. Dette innspillet ble mottatt 09.01.08, og dreier seg i korte trekk om følgende:

Merknader	Plan- og bygningsetatens kommentar:
<p>Utdypende informasjon om tinglyst veirett</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kartskisse som viser adkomsten</li> <li>- kommunens godkjenning av adkomstveien, datert 11.09.81</li> </ul>	<p><i>Problemstillingen er drøftet tidligere i dokumentet.</i></p>
<p>Henvising til uttalelse fra sivilombudsmannen angående kommunens ansvar i forhold til å bidra til gjennomføring av rettstridige tiltak.</p>	<p><i>Dette punktet gjelder både i forhold til den tinglyste adkomstretten på gang/sykkelveien, og koblingen mellom garasjeanleggene. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått vil det bli nødvendig med privat ekspropriasjon, ettersom Sameiet St. Olavs vei 47 ønsker å beholde</i></p>

	<i>adkomstretten, og ikke aksepterer at det anlegges en forbindelse under deres avkjørsel.</i>
Henvising til kommunens korrespondanse med regulant angående utnyttingsgraden.	<i>Problemstillingen er drøftet tidligere i dokumentet.</i>

Høringsuttalelsene kan i sin helhet leses som utrykt vedlegg i sakspermen.

### 3. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Kommunedelplanen legger klare føringer for utnyttingsgraden og høyde på bygg i retningslinjene for senterområde Oddemarka – S2. Det tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 25 % av netto tomt, og tillatt utnyttelse (TU) skal ikke overstige 100 %. Det tillates byggehøyde på inntil 4 etasjer.

#### Utnyttingsgrad:

Plan- og bygningsetaten deler forslagstillers oppfatning om at høy utnyttelse er viktig med tanke på områdets sentrale beliggenhet i forhold til offentlig og privat service, og offentlig kommunikasjon. Et overslag basert på foreliggende planforslag viser at utnyttingsgraden i BFK-1 er noe lavere, og i BFK-2 noe høyere, enn 25 %. Plan- og bygningsetaten mener at dette kan aksepteres ettersom en har sikret høy kvalitet på uteareal i bestemmelsene, og synliggjort mulig løsning i situasjonsplan. Planforslaget sikrer også at kommunens vedtekter for både sandlekeplasser og kvartalslekeplasser overholdes.

#### Høyder:

Forslagsstiller har vurdert høyden som hensiktsmessig i forhold til å oppnå høy utnyttelse langs Metroaksen, og argumenterer med at forslaget er i tråd med både politisk engasjement for flere sentrumsnære leiligheter på Lund, og nasjonale mål for bærekraftig utvikling. Forslagsstiller mener at den ekstra etasjen ikke medfører redusert visuell kvalitet verken i fjern- eller nærvirkning, men at den gir gode samfunnsøkonomiske gevinster gjennom å gi 12 ekstra leiligheter i et pressområde. Byutviklingsstyret vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med fem etasjer fremfor fire i sak 331/07 den 18.10.07.

#### Parkering og avkjørsel:

Det planlegges felles garasjeanlegg under bakken. Felt FG-1 under felt BFK-1 og BFK-2 er felles for disse feltene og er vist på egen plan. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til opparbeidelse av parkering under bakken i felt B-1. Denne bestemmelsen trer ikraft ved endring av dagens bygningsmasse.

Forslagsstiller har forsøkt å komme til enighet med Sameiet St. Olavs vei 47 om felles avkjørsel og parkeringsanlegg, ettersom den optimale løsningen vil være å få én avkjørsel til et parkeringsanlegg under hele området. Areal på terreng vil da frigis og dette vil føre til et bilfritt miljø mellom bygningene. Sameiet aksepterte ikke forslaget og forslagsstiller forsøkte å komme til enighet om erverv av rettighet til grunn under eksisterende avkjørsel til B-1, for å få til en forbindelse mellom anlegg under BFK-1 og BFK-2. Hensikten er å redusere antall avkjørsler, og sikre en tryggere trafikksituasjon. Byutviklingsstyret vedtok å legge planen ut til høring med 2 avkjørsler. Dersom reguleringsplanen vedtas som foreslått må den underjordiske koblingen opparbeides. Sameiet St. Olavs vei 47 er imot dette, og det vil bli nødvendig med privat ekspropriasjon.

Dersom Sameiet St. Olavs vei 47 på et senere tidspunkt ønsker å opparbeide parkering under bakken, vil det være mulig å få til en kobling mellom FG-1 og dette anlegget. Da kan antallet avkjørsler reduseres til én.

Sameiet St. Olavs vei 47 har en tinglyst avtale om veirett over nr.45. Denne avkjørselen brukes i dag som snarvei for gående og syklende og plan- og bygningsetaten mener at denne veien bør sikres ved at den reguleres til gang/sykkelvei, og at det ikke tillates at biler benytter denne som adkomst. Det synes dessuten nødvendig å ha to avkjørsler til eiendommen St. Olavs vei 47.

Arbeidet med det nye kryssområdet på Oddemarka kan forventes igangsatt i tidsperioden 2013-2022. Det ikke forbindelse mellom St. Olavs vei og Østerveien i dag, og det er opparbeidet en midlertidig snumulighet og gangforbindelse i enden av St. Olavs vei. Disse må videreføres inntil planlagt forbindelse mellom St. Olavs vei og Østerveien er opparbeidet.

#### Forretning i 1.etg:

Kommunedelplanen for Lund legger som sagt føringer for sentrumsutvikling på Oddemarka, og lokaler langs gaterom skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet. I det foreliggende planforslaget for St. Olavs vei 45-49 går det frem at en ser for seg næring som trenger små lokaler henvendt mot St. Olavs vei, og det åpnes for boligformål imot utearealene på "baksiden" av byggene. Plan- og bygningsetaten anser dette som en god løsning som er forenlig med intensjonene i kommunedelplanen.

#### Arkeologiske registreringer:

Det er avtalt befaring med fylkets arkeolog i planområdet i begynnelsen av februar. Dersom tiltakene berører områder med tilfredsstillende bevaringsforhold, må det fortas en arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9, før planen kan godkjennes av bystyret.

Med unntak av etasjeøkningen er planforslaget hovedsaklig i tråd med kommunedelplanens føringer for utvikling av sentrerområdet på Lund. Privatrettslige forhold med hensyn til veirett og eiendomsforhold må løses ved ekspropriasjon.

Heidi Johannessen, 15.01.08