

# **REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 18-04-2013**

**Møtedato**   Torsdag d. 18. april 2013 kl. 09:00

**Møtested**   Tollbodgata 22

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.04.2013.....                                     | 3  |
| Forslag til fredning av Vestre Strandgate 21 (Tollboden) - høring.....                      | 5  |
| Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4.....                                              | 9  |
| Sukkestøl - 68/2 - søknad om deling.....                                                    | 14 |
| Støodden - detaljreguleringsplan - fastsetting av planprogram.....                          | 18 |
| Gimleveien 28A 200910898, detaljregulering. Prinsipsak.....                                 | 26 |
| Sildenestangen - felt A. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....                          | 37 |
| Brøvigkilen (Alkeveien 7) - 8/297 – sjøbod - klage på byutviklingsstyrets dispensasjon..... | 46 |
| Fastsetting planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018.....             | 52 |
| Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.04.2013.....                                 | 57 |

## **Sak 80/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.04.2013**

### **Vedlegg**

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.04.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201300002-34  
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

### **Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.04.2013**

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 04.04.2013.](#)

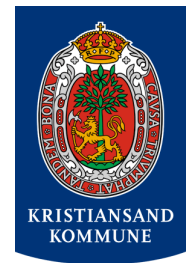
Grete Skoland Kaspersen  
Skriv inn tittel på underskriver.

Saksbehandler.

## **Sak 81/13: Forslag til fredning av Vestre Strandgate 21 (Tollboden) - høring**

### **Vedlegg**

15.VestreStrandgt21Kristiansand.pdf



Arkivsak-dok. 201303235-1  
Saksbehandler Arne Bulie

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

## **Forslag til fredning av Vestre Strandgater 21 (Tollboden) - høring**

### **Sammendrag**

Med bakgrunn i landsverneplan for eiendommene til Entra Eiendom har Riksantikvaren sendt et forslag til fredning av 21 kulturhistoriske eiendommer på høring. Det dreier seg om bygninger av både nasjonal og regional verdi. En av disse er Vestre Strandgate 21. Fredningen omfatter eksteriøret og deler av interiøret i 1 og 2 etasje. Formålet er å bevare Kristiansand tollsted som et kulturhistorisk og arkitekturhistorisk viktig anlegg i norsk historie og i Kristiansands bybilde.

I praksis har bygningen i mange år vært oppfattet som fredet etter at den i 1934 ble såkalt administrativt fredet. Det vil si at et utvalg av statens kulturhistoriske eiendommer ble listet opp og vedtatt behandlet som om de var fredet. Den formelle fredningen ble imidlertid ikke gjennomført.

Bygningen inngår i to eldre reguleringsplaner som gjelder. I planene er imidlertid vernet langt fra tilfredsstillende ivarettatt i forhold til dagens forventninger og krav til hvordan en så verdifull bygning bør vernes i en reguleringsplan. Administrasjonen mener derfor at Riksantikvarens forslag er godt.

### **Forslag til vedtak**

Byutviklingsstyret anbefaler at Riksantikvarens forslag til fredning av Vestre Strandgate 21 blir gjennomført

Finn Aasmund Hobbesland  
Leder by- og samfunnsenheten

Arne Bulie  
Konstituert byantikvar

Vedlegg:  
Riksantikvarens vedlegg (nr. 15) om bygningen

## Bakgrunn for saken

Denne saken har sin bakgrunn i et arbeid med en oversikt over statens kulturhistorisk verneverdige eiendommer utført i perioden 2003 fram til 2012. Tidligere ble det gjort i 1933-34. Arbeidet har nå munnet ut i en landsverneplan for bl.a. Entra eiendommer og forutsetning om fredning av de mest verdifulle eiendommene, verneklasse 1. Bygninger i verneklasse 2 skal vernes ved regulering etter plan- og bygningsloven.

Eiendommene forvaltes av Entra Eiendom AS som er statens eiendomsselskap. Entra og Riksantikvaren har samarbeidet om utvelgelsen av bygningene foreslått for fredning. Riksantikvaren har sendt ut forslaget med høringsfrist 03.05.13.

Hensikten er å sikre og bevare et representativt utvalg byggverk og anlegg knyttet til ulike statlige virksomheter fra ulike perioder og ulike deler av landet. Entra Eiendom ble opprettet i 2000, og overtok da en rekke eiendommer fra andre statlige aktører. I Kristiansand gjelder det Vestre Strandgate 21, - oftest kalt Tollboden.

## Vestre Strandgate 21:

Bygningen består av to deler: Tollboden nærmest havna og pakkhuset nærmest Vestre Strandgate. De er forbundet med et mellombygg som ikke fremtrer i fasaden. Tollboddelen er oppført i empire-stil men en enkel form for klassisisme, tegnet av arkitekt Chr. H. Grosch (1801-1865) og oppført 1825-27, ferdig samme år som han ble byplan- og bygningssjef (stadskonduktør) i Christiania. Han tegnet bl.a. mange større bygg i Christiania som f.eks. Universitetet, Norges Bank og Børsen. Av kirker kan nevnes Randesund og Birkenes kirker.

Pakkhusedelen er fra 1896, preget av symmetri og historiserende stilelementer. Arkitekt var Keyser Frølich.

I følge Arkitektguiden for Kristiansand ble bygningen noe ombygd i 1942 av arkitektene Christensen og Fohnan. Også i nyere tid har det skjedd innvendige endringer.

## Reguleringsplaner:

Reguleringsplanen for Vestre Strandgate 19A, 19B, 21 og 23 («Tollbodkvartalet» og del av kvartal 76) ble stadfestet 02.05.1975. Den gamle tollbodbygningen ble forutsatt bevart, mens pakkhusedelen ble forutsatt revet og bygd opp igjen, - i 4 etasjer mot Vestre Strandgate, - tilpasset mot Tollboden.

04.03.1987 egengodkjente bystyret en reguleringsplan for pakkhusedelen til bevaring sammen med en felles gårdsplass og en liten park mot Vestre Strandgate. Bakgrunnen for omreguleringen var nok i større grad behovet for å hjemle plass til et offentlig toalett enn vern av bygningen. Toalettet er senere fjernet. Fordelen med dette var at Tollboden ble sikret en frittliggende plassering som i dag.

## Fredningen:

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

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

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

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

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

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

**Konklusjon:**

Kulturminnevernplanen vedtatt av bystyret i 1991 angir hele tollbodbygningen i verneklasse 1. Det vil si «Bygningene har stor antikvarisk egenverdi og er også viktige enkeltelementer som utgjør en del av byens karakter, enten ved utforming, alder, historie, funksjon eller som viktig visuelt innslag. Bygningene må regnes som fredningsverdige.»

Gjeldende reguleringsplaner har samme intensjon, men er noe ufullstendige ut fra dagens krav til utforming av verneplaner. Ut fra bygningens verdi både som kulturhistorisk dokumentasjon og som visuelt element i bybildet, er forslaget gledelig.

Fredningsforslaget anbefales.

02.04.13

Arne Bulie

## **Sak 82/13: Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4**

### **Vedlegg**

Klage på avslag på søknad om fradeling

KARTTEGNING

Søknad om fradeling timenesveien 43. 64/4

Hoveddokument

Kart teg

Brev fra søker 20.06.98 og 10.10.98 vedr. oppføring av driftsbygningen

Skriv fra Eilif Timenes.pdf

Arkivsak-dok. 201201187-7  
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

## **Søknad om fradeling Timenesveien 43, 64/4**

### **Sammendrag**

Søknad om fradeling av driftsbygninger og tomt på 6,5 daa fra gnr. 64, bnr. 4 ble avslått administrativt etter jordlovens § 12 09.01.13. Driftsbygninger anses som nødvendige for driften av eiendommen og en fradeling av disse samt noe dyrka mark vil redusere eiendommens avkastningsevne og svekke eiendommens ressursgrunnlag. Tillatelse til fradeling av omsøkte areal innebærer at det åpnes opp for en oppstykking og fragmentering av LNF- område noe som ikke kan anses i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan.

Avslaget er påklagd på vegne av søker av Økonomisk Rådgivning AS 31.01.13. Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

### **Forslag til vedtak**

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 09.01.13. Klage fra søker datert 31.01.13 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder.

Svein Ole Breland  
Parksjef

Ann Elin Teksdal  
landbrukskonsulent

### **Vedlegg:**

Klage på vedtak, avslag på søknad, søknad om fradeling

## Bakgrunn for saken;

Det er i forbindelse med generasjonsskifte på 64/4 søkt om fradeling av 6,5 daa hvor 1,2 daa er fulldyrka jord.

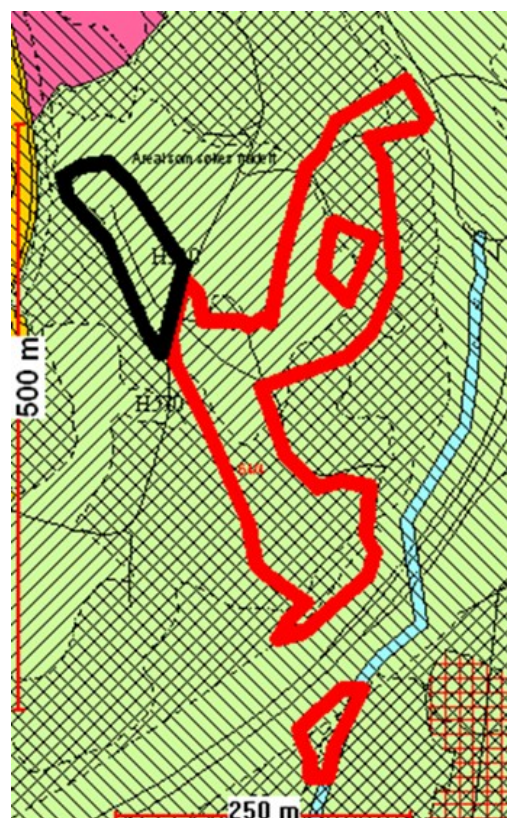
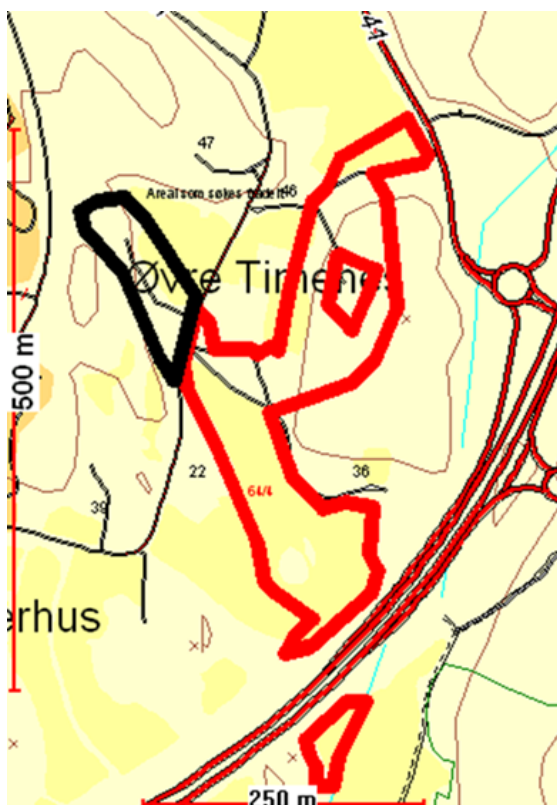
Omsøkte areal er bebygd med driftsbygning med hybler samt et mindre redskapshus.



## Eiendomsopplysninger;

Eiendommen ligger på Timenes. 64/4 er en landbrukseiendom på ca. 44 daa, hvor 20 daa er fulldyrka jord. Bebyggelsen består av et eldre våningshus, driftsbygning med hybler oppført i 1998/1999, lager/undervisningsbygg oppført etter dispensasjonssøknad i 2011/2012 samt to mindre uthus. Jorda har blitt drevet av søker og søkers bror fram til 2007, den blir i dag drevet ved bortleie. Gårdens kårbolig med en tomt på ca. 20 daa ble godkjent fradelt i 2009.

Eiendommen er uregulert og i gjeldende kommuneplan angitt som LNF område med hensynssone; landbruk, kulturmiljø og støy.



## **Vedtak etter jordlovens § 12**

Søknaden ble avslått med hjemmel i jordlovens § 12. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen og eiendommens avkastningsevne vil bli redusert ved omsøkte fradeling.

Søknaden om fradeling er av personlig og privat interesse.

Bygninger som har betydning for drift av eiendommen bør normalt ikke fradeles. Driftsbygninger vil normalt måtte anses som nødvendige for driften av eiendommen. Selv om bygningen ikke brukes i forbindelse med drift av eiendommen i dag kan den bidra til å skaffe inntekter til eiendommen gjennom for eksempel utleie. Etter en eventuell fradeling vil gården være uten driftsbygninger. Produktive arealer vil i de aller fleste tilfeller ikke kunne fradeles uten å komme i konflikt med hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi. Fradelingen av gårdens driftsbygning og 1,2 daa fulldyrka jord vil redusere eiendommens avkastningsevne.

Etter en fradeling vil arealet ikke være knyttet til landbruk og kan omsettes fritt. Erfaringer viser at bebyggelse som ikke er relatert til landbruk i områder med landbruksdrift ofte medfører uheldige konsekvenser for landbruksdriften og arealutnyttelse.

Etablering av store nye tomter i LNF-områder innebærer at det åpnes opp for en oppstykkning og fragmentering av landbruksområdene noe som ikke kan ansees i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan. Tillatelse til fradeling av større arealer fra landbrukseiendommer for å etablere nye boligtomter vil kunne føre til presedens.

### **Klage;**

Vedtaket er påklaget av Økonomisk Rådgivning AS på vegne av søker 31.01.13.

Det vises til at bygget er satt opp som bussgarasje med hybler.  
Deler av denne er utleid til søkers datter til verksted, kurslokale og den ene hybelen som utstillingslokale.  
Søkers barnebarn som skal overta 64/4 har ikke økonomi til å overta lagerbygget.  
Parsellen ligger naturlig arrondert for seg selv.  
Liten sannsynlighet for husdyrhold på bruket og på nabobruk.  
Eier av fradelt parsell vil ha egeninteresse av å holde den vedlike.  
Fradelingen medfører ingen nedbygging av produktive arealer.  
Forlag til ny jordlov er på høring.

### **Vurdering;**

Omsøkte driftsbygning ble godkjent oppført i 1998/99 som erstatning for eldre driftsbygning som skulle rives. Bygget skulle brukes til oppbevaring av landbruksredskap og gårdsprodukter, bygget var i følge søker nødvendig for opprettholdelse av drift på eiendommen. Det ble søkt om tillatelse til hybler i 2. etasje for å gi gården flere bein å stå på. (jf. brev fra søker 20.06.98 og 10.10.98 i forbindelse med byggesøknaden)  
Bygget er oppført som gårdens driftsbygning og må anses som nødvendig i forhold til driften av eiendommen. Det er også senere søkt oppføring av flere driftsbygninger da søker mente at dagens bygninger ikke dekte gårdens behov for redskapslager.  
Utleie av deler av driftsbygningen viser at den er med på å skaffe inntekter til eiendommen.

At søkers barnebarn ikke har økonomi til å overta driftsbygningen er av personlig og privat interesse og ikke en samfunnsinteresse av stor vekt jf. jordlovens § 12.

Sannsynligheten for at det kommer husdyr på 64/4, beror på den som overtar eiendommen. Det er i dag husdyr på nabobruk og mulig konflikter mellom landbruk og bolig er til stede.

Eier av fradelt parsell har trolig egeninteresse av å holde den i hevd.

Omsøkte fradeling medfører ikke nedbygging av dyrka mark, men fører til etablering av ny boligtomt i LNF-område.

Forslag til ny jordlov er på høring. Søknaden er behandlet etter gjeldende regelverk.

Det er i klagen gitt signaler om at tomtestørrelsen kan reduseres. Selv med en reduksjon av tomten vil gården bli uten driftsbygning og avkastnings- og ressursgrunnlaget svekket.

Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt, samfunnsinteresser eller om fradelingen er forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi. I denne sak vurderes ingen av disse som oppfylt.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

## **Sak 83/13: Sukkestøl - 68/2 - søknad om deling**

### **Vedlegg**

Hoveddokument

Søknad om fradeling 68/2

Hoveddokument

Kart teg

Arkivsak-dok. 201211347-7  
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
04.04.2013

## **Sukkestøl 68/2 søknad om deling**

### **Sammendrag**

Søknad om fradeling av 15 daa fra gnr. 68, bnr. 2 ble avslått administrativt etter jordlovens § 12 14.01.13. En fradeling vil redusere eiendommens avkastningsevne og svekke eiendommens ressursgrunnlag. Tillatelse til utvidelse av eksisterende boligtomt gnr. 68, bnr. 17 fra 5 daa til 20 daa innebærer at det åpnes opp for en oppstykking og fragmentering av LNF- område noe som ikke kan anses i samsvar med den arealbruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan. Det er mange boligeiendommer som grenser til landbrukseiendommer og en tillatelse til fradeling av større arealer fra landbrukseiendommer for å legge arealet til eksisterende boligtomter vil kunne føre til presedens.

Avslaget er påklagd på vegne av søker av Espen Solum 23.01.13.  
Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

### **Forslag til vedtak**

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 14.01.13. Klage fra søker datert 23.01.13 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder.

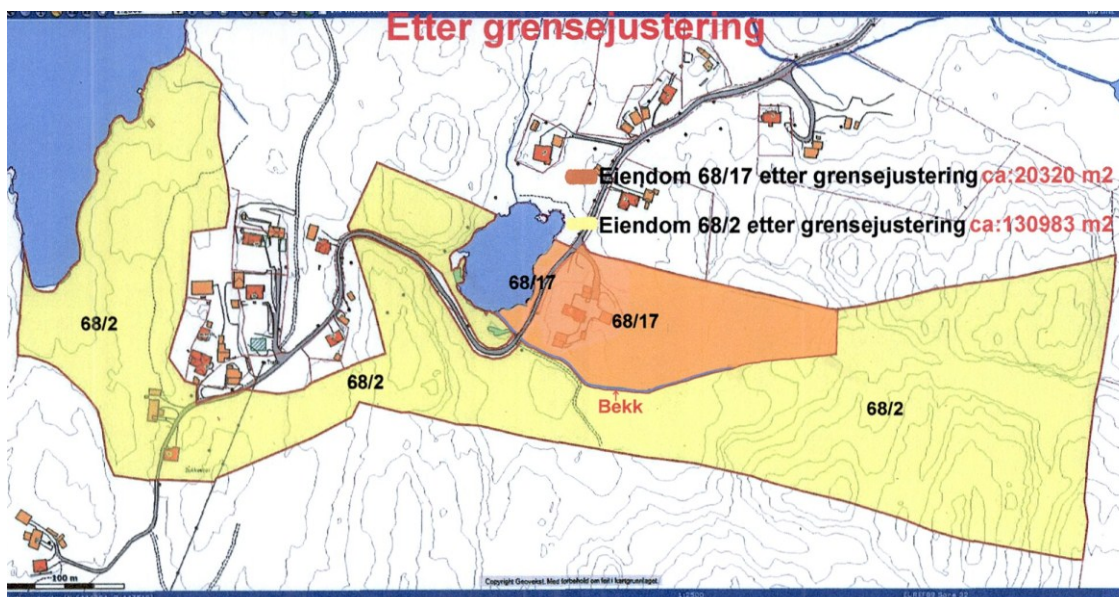
Svein Ole Breland  
parksjef

Ann Elin Teksdal  
landbrukskonsulent

Vedlegg:  
Klage på vedtak om fradeling, avslag på søknad om fradeling, søknad om fradeling

## Bakgrunn for saken;

Det er søkt om fradeling av 15 daa skog/utmark fra gnr. 68, bnr. 2 på Sukkestøl. Arealet er ønskes tillagt boligeiendom gnr. 68, bnr. 17 for at denne skal få en større og bedre utforming, slik at driftsforholdene og arronderingen på denne eiendommen blir bedre.

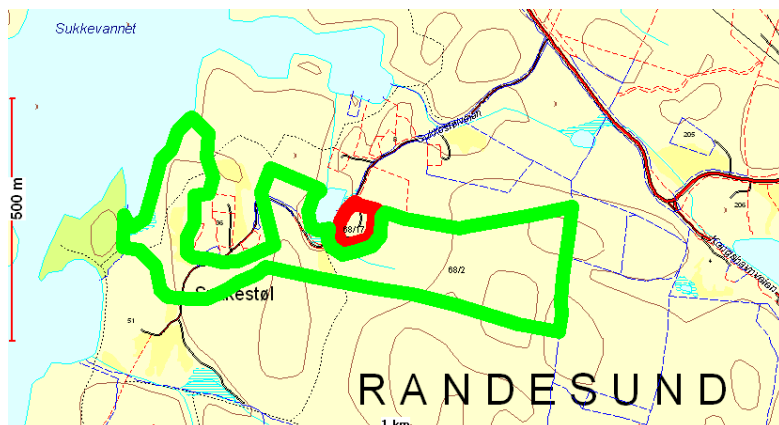


## Eiendomsopplysninger;

68/2 er en landbrukseiendom på 144 daa, hvor 4 daa er innmarksbeite, 132 daa produktiv skog og 8 daa annet areal. Eiendommen er bebygd med våningshus, driftsbygning, garasje og uthus.

Eiendommen er uregulert og i gjeldende kommuneplan angitt som LNF område med hensynssone friluftsliv.

68/17 er en bebygd boligtomt på 5 daa, godkjent fradelt fra 68/2 i 1987.



## Vedtak etter jordlovens § 12

Etter en samlet vurdering etter jordlovens § 12 ble søknaden avslått administrativt 14.01.13. Begrunnelse; Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen, en fradeling av omsøkte areal vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og avkastningsevne. En endring av dagens grenser mellom 68/2 og 68/17 vil ikke gjøre driftsforholdene på 68/2 bedre og 68/17 er en boligeiendom hvor det ikke vil være naturlig med landbruksdrift. Søknaden er ikke i samsvar med jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene.

Utvidelse av eksisterende boligtomt 68/17 fra 5 daa til 20 daa innebærer at det åpnes opp for oppstyking og fragmentering av LNF- områdene noe som ikke kan anses i samsvar med den areal bruken som kommer til uttrykk i gjeldende kommuneplan. Tillatelse til fradeling av større arealer fra landbrukseiendommer for å legge arealet til eksisterende boligtomter vil kunne føre til presedens.

**Klage;**

Vedtaket er påklaget av Espen Solum på vegne av søker 23.01.13.

Det vises til at omsøkte fradeling vil gi en mer hensiktsmessig arrondering av tomten. Det omsøkte arealet er uproduktiv skog og fjellgrunn, som ikke svekker landbruksgrunnlaget.

Omsøkte areal er i skogoversikten vist som produktiv skog med bonitet 11-20.

Det er bare anledning til å gi samtykke til fradeling dersom ett av lovens to vilkår er oppfylt, samfunnsinteresser eller om fradelingen er forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi. En har ikke krav på delingssamtykke selv om ett av vilkårene er oppfylt.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

## **Sak 84/13: Stødden - detaljreguleringsplan - fastsetting av planprogram**

### **Vedlegg**

Stødden.\_Utkast\_planprogram\_februar\_2013.pdf

Stødden nytt brev 25.01.2013

Skriv fra Sven Salbostad.docx

Stødden - skriv fra National Oilwell Varco.pdf

Arkivsak-dok. 201209761-18  
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
04.04.2013

### **Stødden - detaljreguleringsplan. Fastsetting av planprogram.**

#### **Sammendrag**

- Stødden ligger innerst i Korsvikfjorden, hvor det i dag er en variert næringsvirksomhet, hvor deler av virksomheten er avhengig av å ligge ved sjøen.
- Planprogrammet skal fastsette de viktige utredningstemaene som skal ligge til grunn ved utarbeidelse av detaljreguleringen.
- Planprogrammet har ligget ute til offentlig ettersyn, og det er tilføyd noen temaer som skal utredes som er gjennomgått i saksframlegget.
- Sentrale problemstillinger er forholdet til sjørettet næring som området er regulert til i kommuneplanen. Denne type arealer bør ikke omdisponeres til annen virksomhet, og skal være forbeholdt næringer som utfra sin funksjon må ligge ved sjøen. Planprogrammet utfordrer kommuneplanen ved å tilrettelegge for intensiv bruk av arealet for kombinert næring/kontor på inntil 40.000 m<sup>2</sup>. Denne type virksomhet er også i strid med kommuneplan i forhold til samordnet areal – og transportplanlegging, hvor slik virksomhet bør ligge nær bysentra eller bussmetroaksen.
- Plan- og bygningsetatens vurdering er at deltemaene som skal utredes vil være de samme uavhengig av hvilke arealbruk/konsept som er tiltenkt området. Trafikkanalysen vil være en viktig utredning i arbeidet som nå skal startes opp. En konsentrasjon av virksomhetene for to større oljerelaterte bedrifter vil måtte få konsekvenser for infrastrukturen i området.
- Det er varslet innsigelse fra fylkeskommunen hvis det legges opp til en planløsning i strid med overordna føringer.
- Samtidig er det viktig å tilrettelegge for virksomheter som melder behov for større arealer for kontoretableringer. Dette arbeidet må tas på alvor og gå i dialog om med konsulenter/tiltakshavere.
- Teknisk direktørs anbefaler planprogrammet vedtatt.

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

1. Byutviklingsstyret vedtar planprogram for Stødden, sist datert februar 2013.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen  
Saksbehandler

**Trykte vedlegg:**

1. Planprogram, sist datert februar 2013.
2. Kommentarer av merknader, fra tiltakshavers konsulent, brev datert 25.01.2013

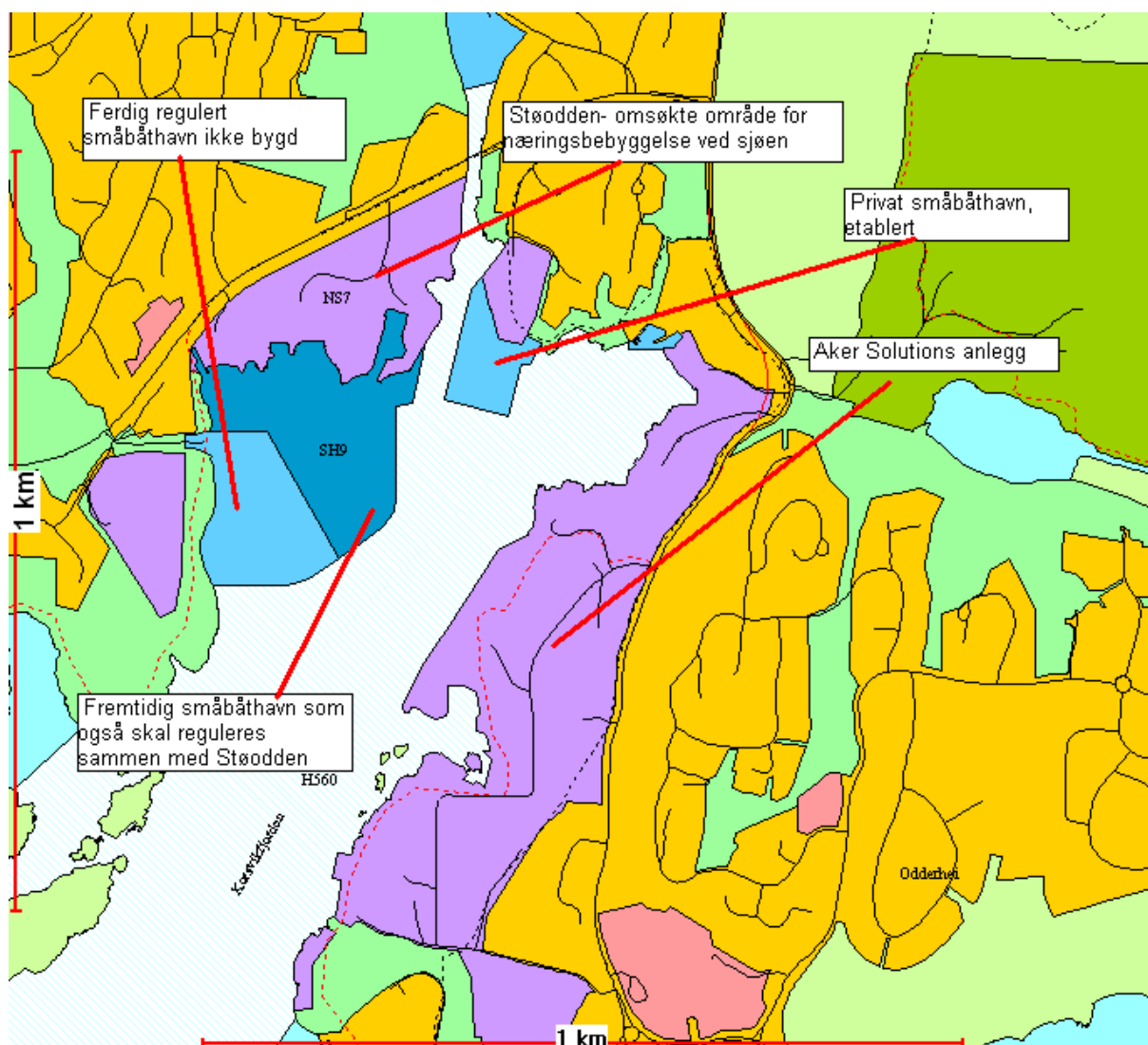
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Multiconsult fremmer på vegne av Stødden utvikling as, forslag til planprogram. Bakgrunn for tiltaket er å tilrettelegge et område for kombinert næring/kontor.

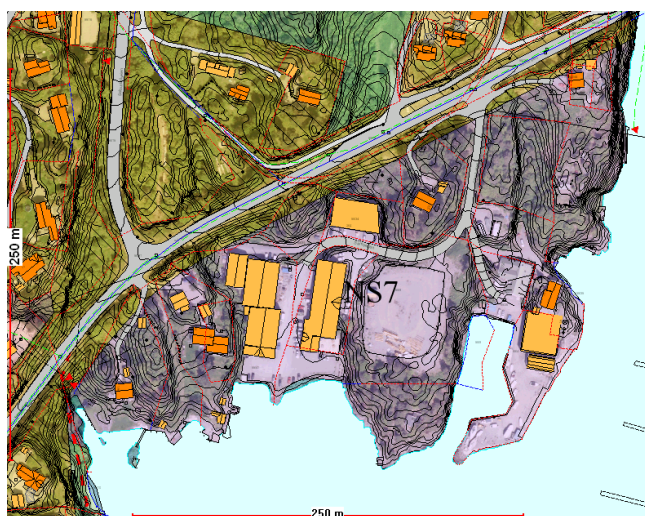
### Dagens situasjon



Stødden er lokalisert innerst i Korsvikfjorden, hvor du i dag har forskjellig type næringsvirksomhet. I Korsvikfjorden er Aker Solution etablert litt lenger sørøst med sitt hovedanlegg for Kristiansand, og lenger sør er også National Oilwell etablert med en del av sin virksomhet. Ellers har området flere småbåthavner etablert/regulert, samtidig som det er boliger som ligger i randsonen.



Utsnitt av kommuneplan med beskrivelse av anlegg i området.



Utsnitt av Stødden med kommuneplanavgrensninga. Innenfor området er det blandet næringsvirksomhet hvor noen virksomheter er avhengig av beliggenhet ved sjøen. Det er også noen hus innenfor planområdet som er regulert til næring i kommuneplan. Planområdet er delvis kupert beliggende inntil Sømsveien i nord på kote +13, hellende mot sjøen i sør. En kolle er delvis urørt midt i planområdet.

## Planprogrammets innhold

- I planprogrammet sies det at det ønskes å føre opp ny bebyggelse for sjørettet næring, herunder også kontorarbeidsplasser for administrativt og teknisk personale hvor samlet bruksareal kan bli opptil 40000 m<sup>2</sup> basert på bygg i 5 etasjer. Småbåthavn planlegges i søndre del av området. Det legges opp til å bygge parkeringshus for inntil 1000 p-plasser for næringsbebyggelsen som også kan være et supplement til overflateparkering for småbåthavn samt mulig opplagsplass for mindre båter.
- Planprosessen må også ta stilling til 5 eksisterende boligtomter innenfor området.
- Omfanget av planen tilsier at den må konsekvensutredes.
- Hovedutfordringene i planen er forholdet til kommuneplanen, hvor områder som er regulert til sjørettet næring skal kontorandelen på den enkelte tomt være underordnet del av byggets areal. Områder for sjørettet næring skal være forbeholdt virksomheter som utfra sin funksjon må ligge ved sjøen. Dette omtales nærmer under kommuneplan. Planprogrammet viser til at dette forholdet ønskes utfordret.
- Området er også vist som fremtidig småbåthavn, og innpassing av denne må ikke avskjære mulighetene for kai til næringsområdet.

## PLANPROSESSEN

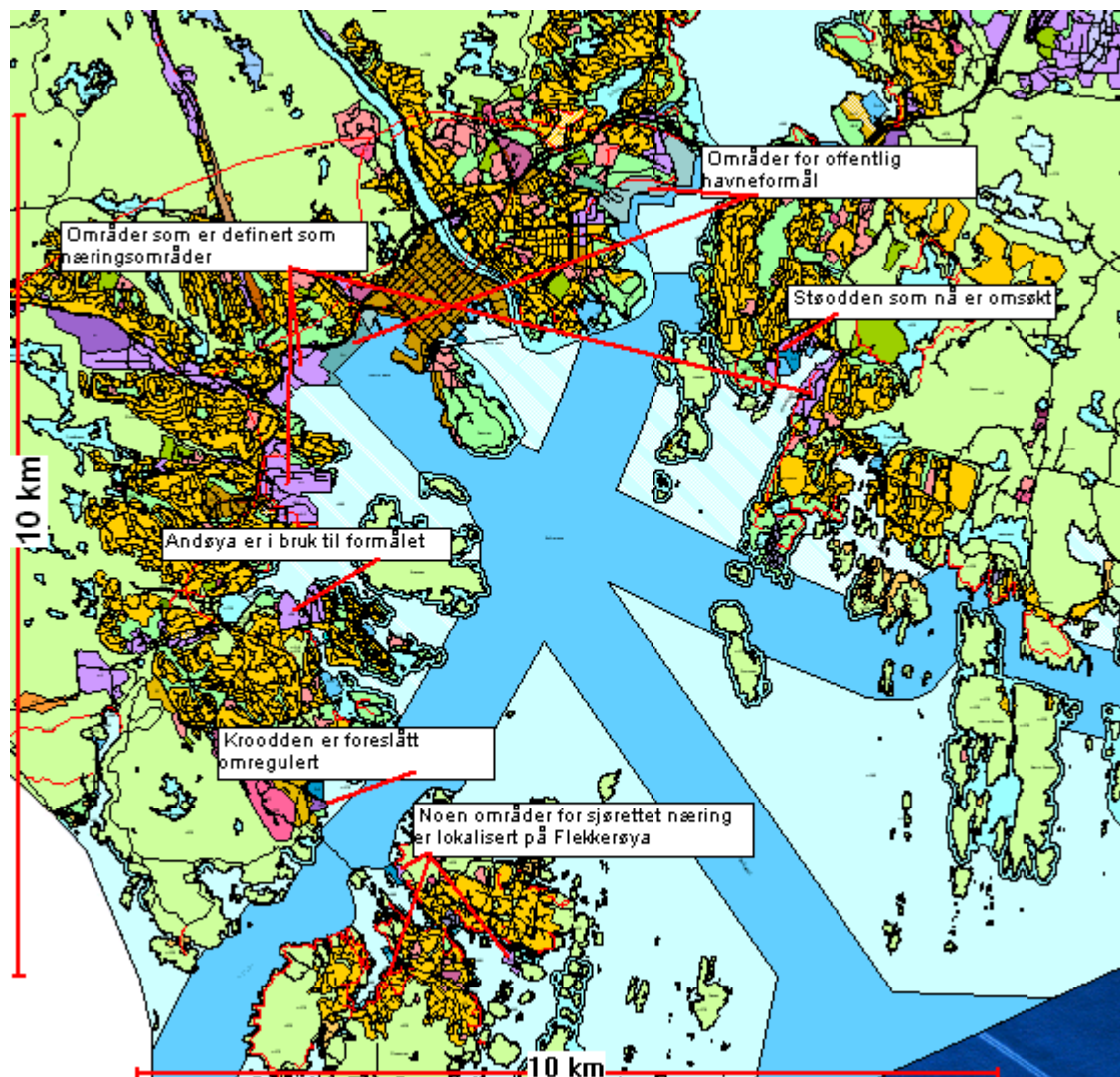
### Gjeldende planer

- Rikspolitiske retningslinjer, for samordnet areal – og transportplanlegging.
  - o Hvis området blir tilrettelagt for mange kontorarbeidsplasser, er dette i strid med denne retningslinjen, ved at denne type virksomhet skal lokaliseres nærmere metroaksen og sentra for å stimulere til mer bussbruk og for å redusere bilbruken.
- Kommuneplan

I kommuneplanen er 7 områder regulert til NS (sjørettet næring). Noen lokaliteter er plassert på Flekkerøya, hvor de er knyttet til fiskerinæring. På Andøye er et stort område vist hvor dagens mekaniske industri med bl.a. bygging av kraner til båter foregår. Krodden hvor dagens oljeterminal er lokalisert vil bli avviklet og området er under vurdering til annen virksomhet.

Innenfor Lumber, området ved Falconbridge og ved Korsvikfjorden er det regulert til næring.

NS områdene er lokalisert ved sjøen og virksomhetene som er tiltenkt her er utfra sitt virke avhengig av å ligge ved sjøen. Det er begrensede arealer som er avsatt til dette formålet og det er viktig at disse arealene ikke skal omreguleres (se oversiktskart under).



Oversiktskart over områder som er regulert til sjørettet næring i kommuneplan.

I retningslinjene for næring i kommuneplanen heter det at det skal søkes å legge til rette for lokalisering av arbeidsplasser slik at behovet for bilreiser begrenses. Videre heter det at Kvadraturen prioriteres for etablering av kontorarbeidsplasser. I vurderingen av å omgjøre eldre næringsområder til kontorområder med høy tetthet skal behovet for høy tetthet vurderes mot tjenestetilbudet som området gir byen innbyggere. Samtidig skal det tilrettelegges for utvidelsesmuligheter for hjørnesteinsbedrifter og arealreserver for prioriterte næringer, landsdelsfunksjoner og store hovedkontorer.

I denne sammensatte vurderingen vil det etter plan – og bygningsetatens vurdering ikke være riktig å omregulere for en større kontoretablering på Stødden. Dette begrunnes utfra beliggenheten som ikke ligger langs med bussmetroaksen eller i bysentra hvor denne type virksomhet bør ligge. Dette for å tilrettelegge for mer kollektiv bruk og mindre bilbruk. Samtidig er argumentet at denne type arealer må prioriteres til virksomheter som må ligge nær sjøen, og at det ikke vil være enkelt å finne erstatningsarealer langs sjøen i fremtiden. Dette er bemerket også av overordnet myndighet i uttalelser.

#### - Reguleringsplan

Korsvikfjorden industriområde, stadfestet den 08.02.1973 viser området som industriområde, med deler som grøntareal.

Bestemmelsene sier at det kan bebygges med inntil 2 etasjer, utover det er ikke utnyttelse definert.

Det er utarbeidet en disposisjonsplan for området som er godkjent den 05.12.1974.

Videre er det foretatt en mindre endring den 26.06.1991 hvor et bolighus er innregulert.

## **Offentlig ettersyn**

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.11.2012 – 10.01.2013. Det kom inn 14 merknader. Disse er kommentert av tiltakshavers konsulent i eget vedlegg.

## **Endringer etter offentlig ettersyn**

Etter merknadsbehandling og kommunens tilbakemelding er det tilføyd i planprogrammet følgende deltema:

- 2.9 Forurensning skal kartlegges, og evt. avbøtende tiltak innarbeides i planforslaget
- 2.10 Kulturminner på sjøen og på land skal registreres.
- 2.11 Geologi – stabilitet. Det skal dokumenteres for stabilitet av masser ved utfylling i sjø.
- 2.12.Folkehelse. Det skal innarbeides en beskrivelse av de helsemessige effektene av tiltakene i planene.

## **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst, og konklusjonen ble at saken fremmes som en prinsippsak med bakgrunn i kommuneplanens føringer for sjørettet næring.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Stødden som skal detaljreguleres har i dag en variert blanding av næringer hvor noen er avhengig av å ligge ved sjøen mens andre ikke behøver å ligge i nærheten av sjø.

Kommuneplanen er klar på at arealer som er satt av til sjørettet næring ikke skal omdisponeres. Knappheten på denne type arealer, er en følge av at strandsona vår er presset av bl.a. hytter og annen type formål som ikke lett lar seg kombinere med næring.

Samtidig vil kampen om gjenværende arealer langs sjøen til friluftsmål være en sterk motsats til nye arealer for næring. Fylkeskommunen merknad signaliserer innsigelse hvis det tilrettelegges for en planløsning som er i strid med overordna føringer.

Tiltakshavers planer om å tilrettelegge for inntil 40.000 m<sup>2</sup> med kombinert næring/kontor på Stødden vil være i strid med kommuneplanens føringer også når det gjelder samordnet areal – og transportplanlegging. Med en overvekt av kontor bør denne type virksomhet ligge nærmere bysentra eller langs bussmetroaksen.

Det er flere prosjekter som leter etter arealer for større kontoretableringer for å tilfredsstille behovet som våre oljerelaterte næringer trenger i fremtiden. Det er viktig for byen å kunne tilby attraktive arealer for disse næringene. Det er ingen områder som peker seg naturlig ut, men område ved Marviksletta innehar denne type funksjon og størrelser, samtidig som det snakkes om mye ledig kapasitet i markedet. Realisering for større prosjekter raskt er utfordringen som gjør at vi bl.a. har fått en Sørlandspark som snart er full. Bynære prosjekter er ofte prosesser som tar lang tid og som derfor ikke blir valgt å gå videre med.

En annen side er om arealet kan ligge som en arealreserve i påventa av at rette virksomhet melder sin interesse.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 26.02.2013

# **Sak 85/13: Gimleveien 28A 200910898, detaljregulering. Prinsipsak**

## **Vedlegg**

- 1.Plankart Gimleveien 28A 23052012.pdf
- 2.Plankart parkering 23052012.pdf
- 3.Bestemmelser for detaljplan for Gimleveien 28A-2012-05-23.pdf
- 4.Planbeskrivelse for Gimleveien 28A 07092012.pdf
- 5.Gimleveien 28A trafikkforhold.pdf

Arkivsak-dok. 200910898-12  
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

### **Gimleveien 28A, detaljregulering, prinsippsak**

Planområdet er uregulert. Det er på ca. 8650 m<sup>2</sup> og ligger på Lund. Det avgrenses av Gimleveien i nord, Ryttertangen i vest, Flaten i sør og en offentlig turvei i øst. Innenfor området er det syd-vent grøntområde med kvartalslekeplass.

Planforslaget viser boliger på Gimleveien 28A tidligere sykehjem. Det er vist to forslag;

1. Nybygg med boliger og det eksisterende bygg rives.
2. Ombygging av det eksisterende hus med boliger.

I tillegg skal del av grøntområdet utnyttes til boligformål med 2 etasjes L-formet blokkbebyggelse. Det foreslås sammenlagt tillat 50 boenheter i byggene.

Det planlegges parkeringskjeller under nybyggene på Gimleveien 28A og ved Flaten, med adkomst fra Gimleveien og Flaten. Dersom eksisterende bygg ved Gimleveien 28A beholdes, planlegges innkjøring til parkeringskjeller bare fra Flaten.

Kvartalslekeplassens størrelse blir redusert med ca. 2800 m<sup>2</sup>, fra ca. 5000 m<sup>2</sup> til ca. 2200 m<sup>2</sup>. Gjenværende grøntområde oppgraderes til lekeplass. Lekeplassen skal være universielt tilgjengelig fra Flaten.

I dag er grøntområdet med kvartalslekeplassen mye brukt av barn og ungdom i området, bl.a. til ballspill og som akebakke om vinteren. Redusering av grøntområdet ville derfor være uheldig.

Trafikken i de øvrige gatene vil øke i forhold til antall boenheter.

På Gimleveien er det gjort fartsdempende tiltak som har ført til en reduksjon i trafikken.

Utbygging i området vil føre til økt trafikk på Gimleveien, Flaten, Ryttergangen og Parkveien.

Planområdet deles i felt B1 og B2. Planforslaget på felt B2 er et innspill på bruk av tidligere sykehjem til boligformål. Området har en gunstig beliggenhet. Kort vei til parkområdet på Gimle gård og til sentrum. Antall boenheter må ses i forhold til parkeringsplass og uteareal. Forslaget på felt B1 som viser fortetting av grøntområdet, virker ikke overbevisende. Nybebyggelse tilpasser seg dårlig den eksisterende bebyggelse. Ved Flaten og på Ryttergangen er det hovedsakelig småhusbebyggelse. Forslaget viser lavblokk i to etasjer med 20 boenheter.

I kommuneplanen for Kristiansand regnes dette området som ferdig utbygd og skal primært ikke fortettes. Intensjonene med denne bestemmelsen er å bevare karakteristiske områder med helhetlige arkitektoniske kvaliteter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at grøntområdet beholdes ubebygd. Planen sendes tilbake for bearbeiding, der blant annet B1 tas ut.

**Forslag til vedtak:**

1. Planforslaget sendes tilbake til bearbeiding før det kan legges ut til offentlig ettersyn.
2. Byutviklingsstyret ønsker ikke bygging på grøntområdet og fortetting av boligområdet ettersom det strider mot vedtatt kommuneplan for områder som ikke skal fortettes og vil derfor ha store konsekvenser for disse områdene og for barn og unges interesser.
3. Dersom det fremmes revidert forslag til detaljregulering for Gimleveien 28A med formål boliger, eventuelt tjenesteyting, skal Gimleveien 26 inngå. Resten av området reguleres til grønn park med lekeplass.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Anna Sofía Kristjánsdóttir  
Saksbehandler

**Vedlegg**

1. Plankart Gimleveien 28A, 23.5.2012
2. Plankart parkering, 23.5.2012
3. Bestemmelser for detaljeringsplan for Gimleveien 28A, 23.05.2012.
4. Planbeskrivelse for Gimleveien 28A, 07.09.2012
5. Gimleveien 28A trafikkforhold

**Utrykte vedlegg**

1. Sakens øvrige dokumenter

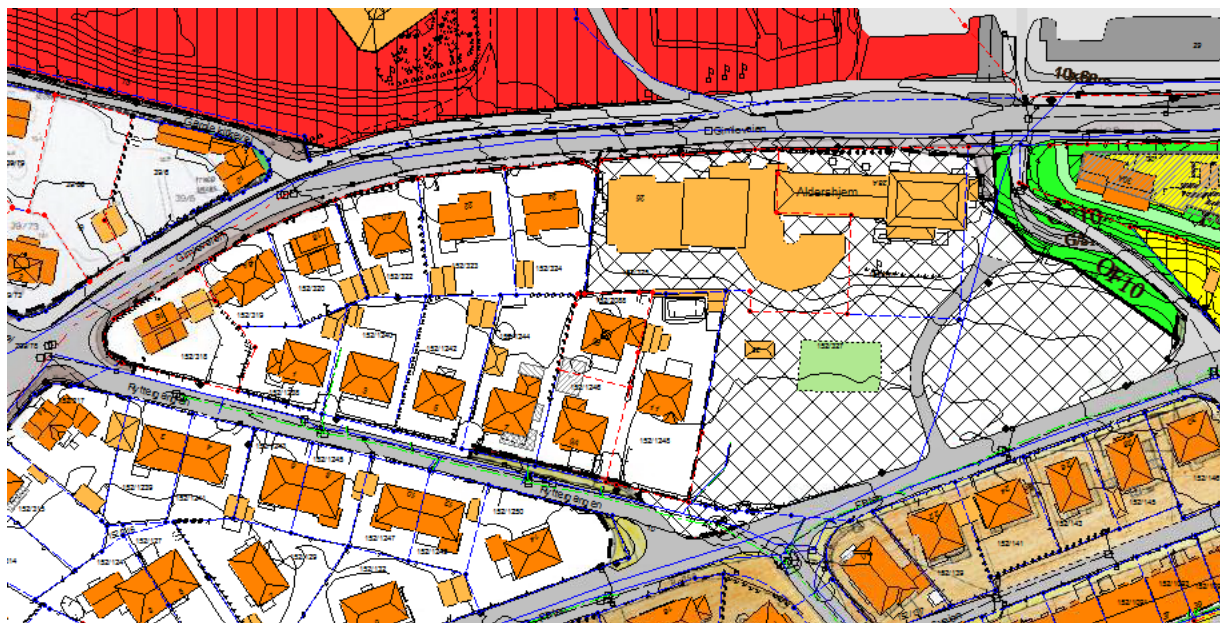
## BAKGRUNN FOR SAKEN

Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS fremmer saken på vegne av Kristiansand Eiendom. Reguleringsarbeidet var igangsatt på bakgrunn av bystyrets vedtak om etablering av nytt sykehjem på Presteheia. Dette er videreført i kommunens handlingsprogram hvor en ønsker å avklare etterbruken av Gimleveien 28A.

### Dagens situasjon

#### Orientering:

Planområdet ligger på Lund og avgrenses av Gimleveien i nord, ved Gimle gård med tilhørende parkanlegg som nabo, Ryttertangen i vest, Flaten i sør og en offentlig turvei i øst. Innenfor området er det grøntområde med syd-vent kvartalslekeplass.



Situasjonskart

### Planenforslagets innhold

Gimleveien 28A og del av grøntområdet utnyttes til boligformål med opp til 50 boenheter.

#### Felt B1

Nybebyggelse på grøntområdet med tillatelse for opptil 25 boenheter. I bestemmelsene er utnyttelsen satt til 850 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate, maks. gesims-høyde kote 19.0 m og maks. møne-høyde kote 22,0 m. Det skal være 1 parkeringsplass pr boenhet + 0,25 gjesteparkering pr boenhet i kjeller. Ny bebyggelse utformes som en L-formet, 2 etasjes boligblokk med valmtak. Maks bebygd areal (BYA) for B1= 850 m<sup>2</sup>

#### Felt B2

Gimleveien 28A; Det tillates opptil 25 boenheter på tomte. Dersom eksisterende bygg rives kan det etableres parkeringskjeller med adkomst fra Gimleveien. I bestemmelsene er utnyttelsen satt til 750 m<sup>2</sup> bebygd grunnflate for ny bebyggelse. Maks. gesims-høyde kote 29,5 m og for en delvis tilbaketrukket etasje kote 32,5 m. Kote på møne på eksisterende bygg er 33,8 m.

Forslaget viser 24 boligenheter i det eksisterende bygg og 22 boenheter i nybygg. Parkeringskjeller er plassert på felt B1 med adkomst fra Flaten. Maks bebygd areal (BYA) for B2=750 m<sup>2</sup>.

#### Ute-oppholdsareal

B1= minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

B2- nybygg= minimum 70 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.

B2- bestående bygg = minimum 50 m2 uteoppholdsareal pr.boenhet.  
Gjenværende grøntområde er på ca 2200 m2 og opprustes som lekeplass. Oppgradering skal være ihht godkjent utomhusplan og sees i sammenheng med utearealet på Lovisenberg skole.

Eksisterende trafo inngår i planen. I tillegg sikrer gjeldende avtaler tilgang for drift og vedlikehold.

#### Universiell utforming

For boenheter i bygning uten krav om heis skal 70% av boenhetene tilfredstille kravene til tilgjengelighet. Boenheter i bygning med krav om heis skal tilfredstille krav om tilgjengelighet. Lekeplassen skal være universelt tilgjengelig fra Flaten.

#### Parkering

Det avsettes 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkeringsplass pr boenhet. All parkering for B1 skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.  
Gjesteparkering for B2 plasseres på offentlig parkeringsplass på nordsiden av Gimleveien. Felles parkeringskjeller for B1 og B2 dersom eksisterende bygg på B2 ombygges ellers parkeringskjeller på hver sin tomt.

Planforslaget tar hensyn til vannledningen med min. avstand på 5 m.  
Gang- og sykkelveiforbindelse ligger øst for planområdet. Ryttergangen er vurdert som samlevei med fortau på nordøstsiden. Nåværende asfaltvei på grøntområdet fjernes.

#### Trafikkforhold

På Gimleveien er det gjort fartsdempende tiltak med dumper og innsnevring av veibanen. De senere års veiomlegginger har ført til en reduksjon i trafikken. På nordsiden av veien er det gang/sykkelvei og på sydsiden, inn mot planområdet er det fortau. Planlagt utbygging vil føre til økt trafikk på Gimleveien, Flaten, Ryttergangen og Parkveien. Eksisterende fortau i Ryttergangen forlenges langs Flaten med forbindelse til gang/sykkelveien på Gimleveien.

### **PLANPROSESSEN**

#### **Gjeldende planer**

Planområdet er uregulert. Området er i gjeldende kommuneplan, et tidstypiske boligområder, merket B17. Disse er områder som ikke skal fortettes §12 b.

Nord for planområdet er detaljeringsplan for Gimle Gård, vedtatt 04.06.2008, plan-id 1083. Planen viser bevaring av Gimle Gård og utvidelsesmuligheter for Agder Naturmuseum. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Hovedbygningen på Gimle gård er fredet etter kulturminneloven.

Øst for planområdet er vedtatt detaljeringsplan for Oddemarka Vest, 12.05.2010, plan-id 916. Området er totalt 8850 m2 med 90 boenheter i 3-4 etasjer. I tillegg er detaljeringsplan for Oddemarka Øst, Østerveien 45, plan nr. 921, vedtatt 30.05.2007. Det tillates boliger i eksisterende bebyggelse og i tillegg et nybygg med 30 boenheter i 3 etasjer.

Sør for planområdet er detaljreguleringsplan for Oddernesveien, vedtatt 10.08.1970, plan-id 217, med boligbebyggelse.  
Vest for planområdet er uregulert område.

#### **Tidligere saksgang**

Kristiansand Eiendom tok opp saken i teknisk sektors ledergruppe den 03.12.2012 for å få en avklaring av reguleringssaken. Forslaget skal avklare ny bruk av sykehjemmet og åpne for utbygging av del av eksisterende grøntområde. Plan- og bygningssjefen vil ikke anbefale planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn fordi det ligger i et område vist som tidstypisk

boligområde i kommuneplanen. Området skal ikke fortettes. Plan- og bygningssjefen og parkvesenet er enig i foreslått bruk av sykehjemmet, men mener at nybygging på grøntområdet ikke er forenlig med kommuneplanen. Konklusjon: Plan- og bygningssjefen fremmer en prinsippsak for å få en vurdering av dette temaet. Bystyret har vedtatt å selge Gimleveien 28A.

### **Melding om oppstart**

Oppstartsmøte ble holdt den 20.01.2010. Melding om oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet den 1. mars 2010. Det kom inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller med brev den 08.04.2010.

### **Medvirkning**

Fennelle AS, som har eiendommen på Ryttergangen 11, 02.03.10: ønsker at deres tomt blir tatt med i reguleringsplanen. De ønsker å rive nåværende tomannsbolig på tomten å bygge blokkbebyggelse i 2 etasjer med 10-12 boenheter. Deres prosjekt med rimelige, moderne leiligheter kan være et supplement til evt. omsorgsboliger på Gimleveien.

Rådet for funksjonshemmede, 02.03.10: minner om kommunens innstillinger til universal utforming.

Agder Energi 04.03.10: påpeker at i planområdet er det en nettstasjon og tilhørende jordkabelnett. Evt. flytting av kabler må kostes av utbygger.

Nedre Lund Vel 29.03.10: mener at det ikke er behov for den lille veien fra Flaten når sykehjemmets beboere er flyttet ut.

Vest-Agder fylkeskommune, 18.03.10: tok opp problemstillinger ang. trafikk-løsninger, tilgjengelighet for alle, barn og unges interesser, fortetting i eldre boligområder og kulturminner.

Fylkesmannen i Vest-Agder, 29.03.10: påpekte bl.a. at inngrep i grunn må vurderes i forhold til forskrifter, barn og unges interesser må ivaretas og at det skal utarbeides ROS-analyse.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget:**

#### Planforslagets kvaliteter:

Det er behov for å avklare etterbruk av tidligere sykehjem på Gimleveien 28A. Boligområdet ligger nært byens sentrum med kort avstand til offentlig kollektivtransport og grøntområde.

#### Sentrale problemstillinger:

Planforslaget viser bebyggelse på grøntområdet som i dag er en del av kvartalslekeplass.

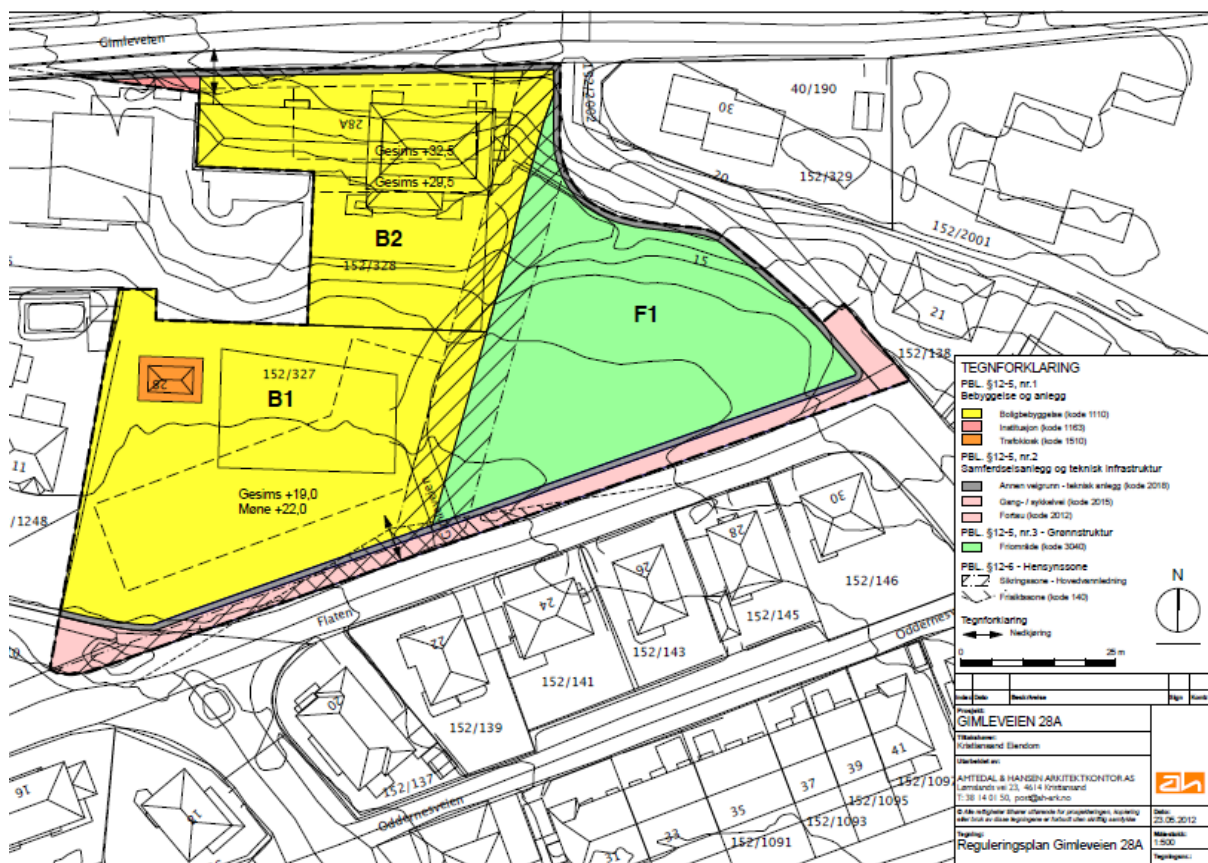
Det vises 2 etasjes L-formet blokkbebyggelse med 20 boenheter. Boenhetene virker smale som gjør at de får dårlig lysforhold.

Kvartalslekeplassen brukes bl.a. til ballspill og akebakke om vinteren og ses på som et portal mot friluftsområdet på Jegersberg. Louisenlund skole og velforeningen i området har gjennom flere år arbeidet for å bevare kvartalslekeplassen og ballplassen som et åpent, bilfritt område.

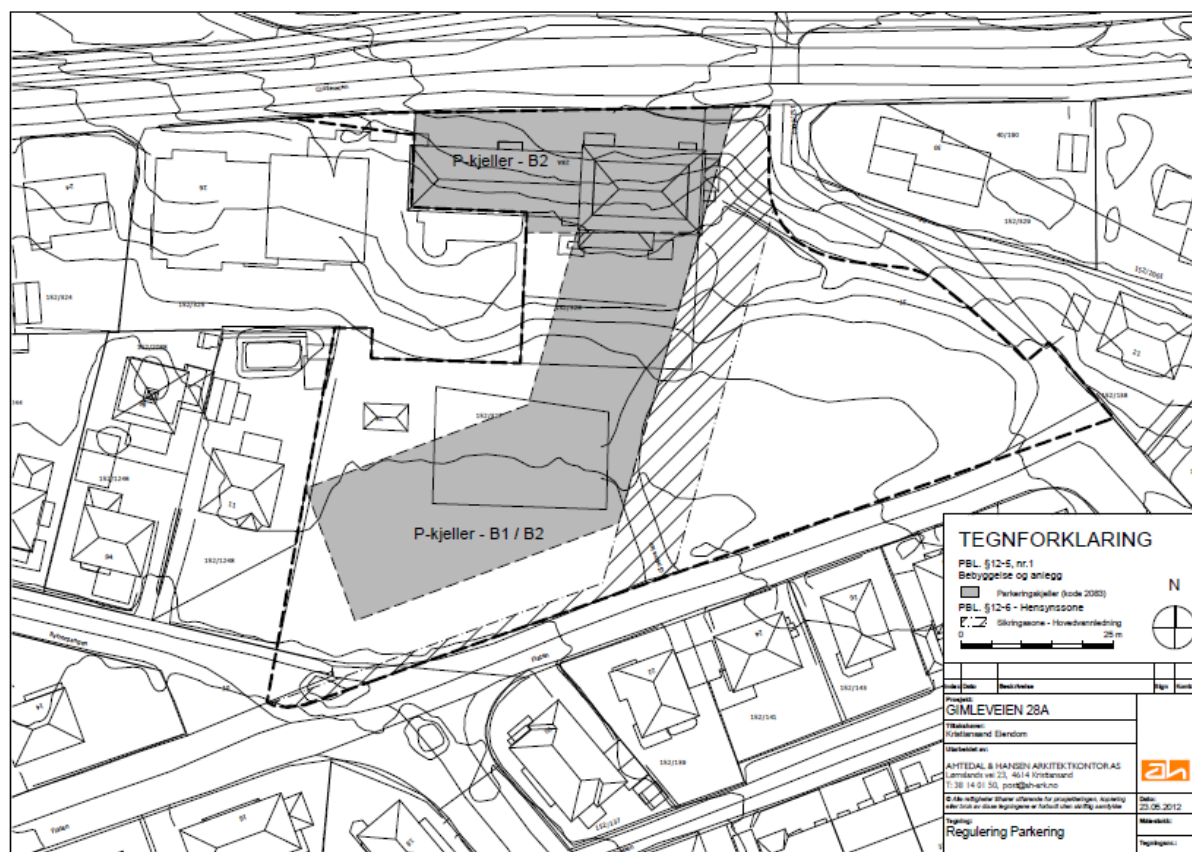
Området er under sterk fortetting i øst, både med etablerte leilighetsbygg, 5 leilighetsbygg under oppføring og to under planlegging. Klynge er under fortetting og antall studentboliger ved UIA øker. Det øker behovet for åpne, grønne lunger mellom tett bebyggelse.

Utbyggingen vil føre til økt trafikk som deles på gatene inn mot området.

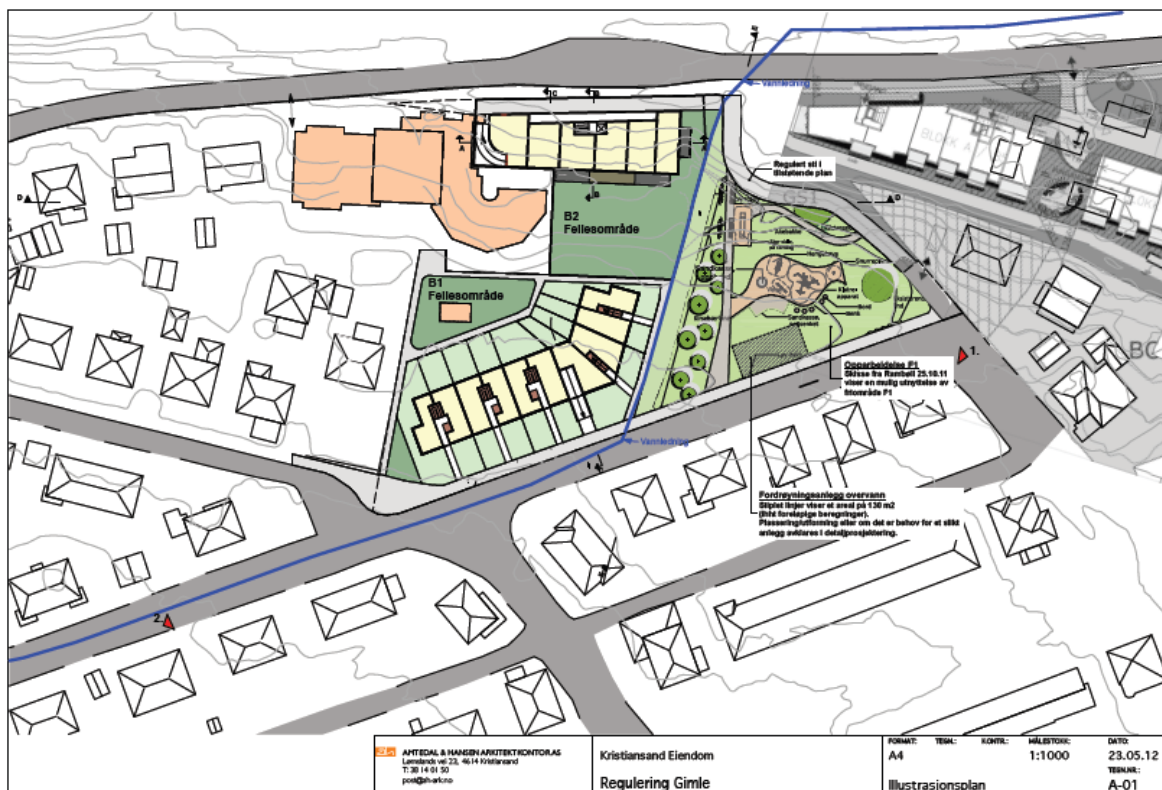
Ingeniørvesenet har gitt tilbakemelding om at antall parkeringsplasser med avkjørsel til Flaten bør minimaliseres. 50 nye boliger vil gi en økning i ÅDT på 350. Antatt fordelt 30% på Ryttergangen og 70% på Ole Bullsgate/Parkveien. I forhold til hoved sykkeltrase i Oddernesveien vil enhver økning av kryssende trafikk være uheldig. Fjerning av parkering i gatene må vurderes. Se for øvrig egen notat.



Detaljreguleringsplan for Gimlevei 28 A



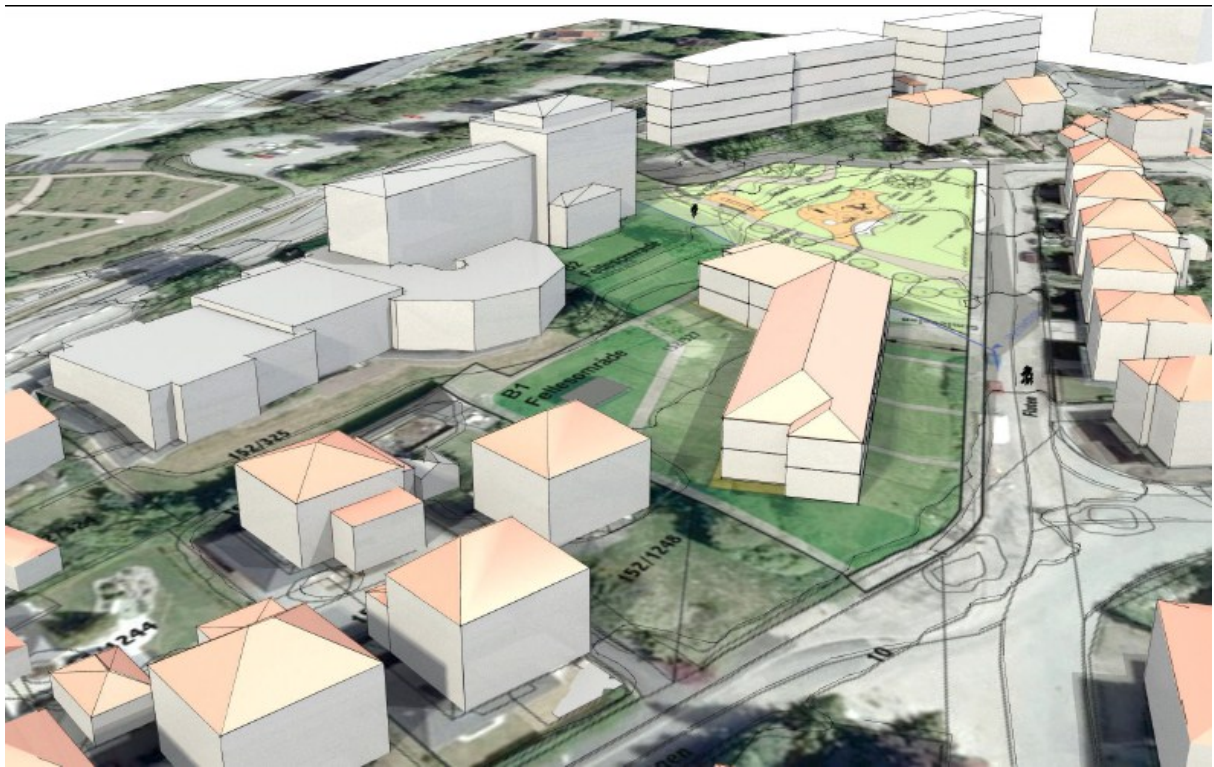
Detaljreguleringsplan, parkering kjeller.



## Forslag til situasjonskart Ny blokkbebyggelse for B1 og B2



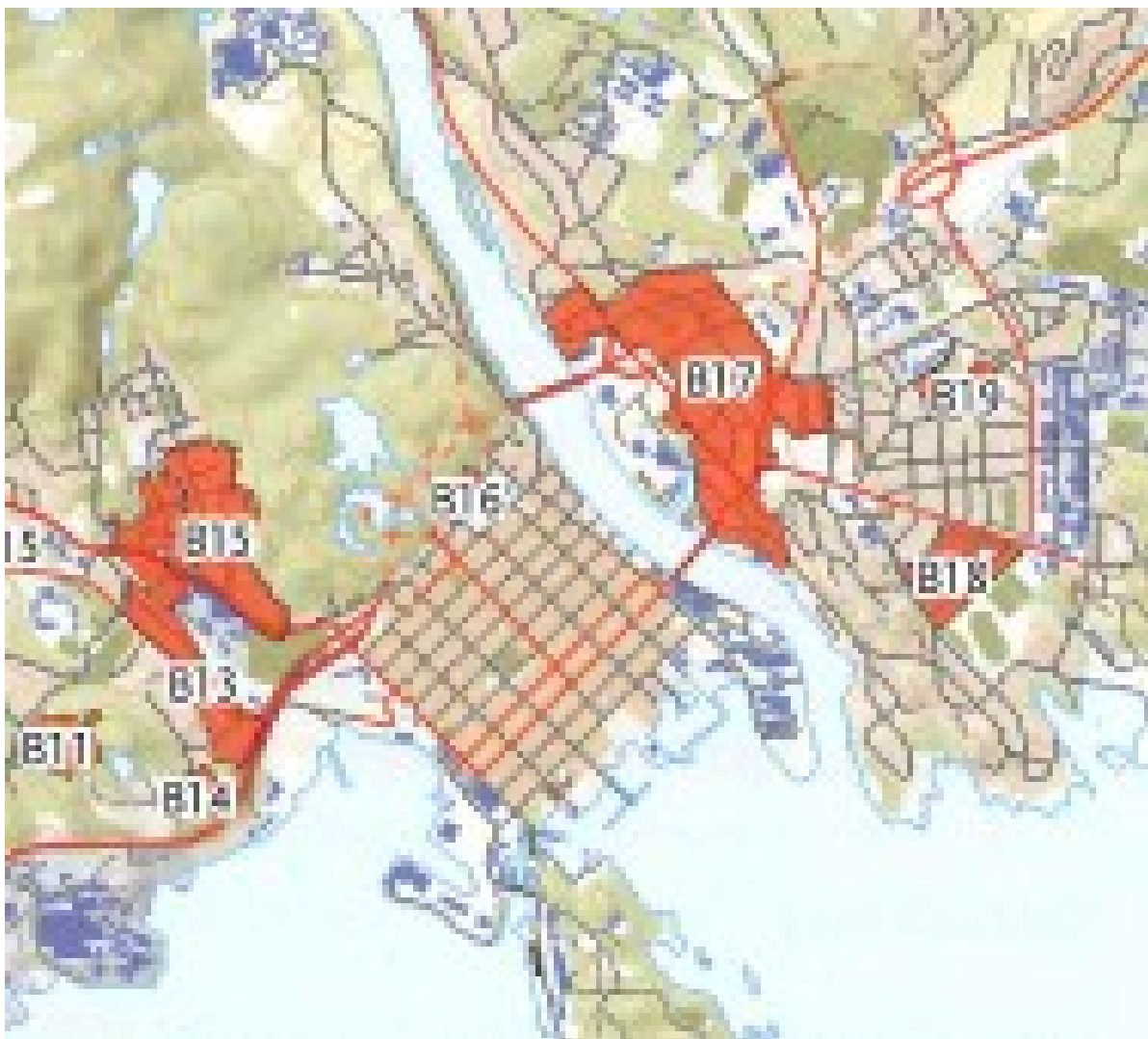
## Forslag til nybygg på Gimleveien 28 a, felt B2



Illustrasjon til nybygg på felt B1

Forhold til kommuneplanen:

I kommuneplanen for Kristiansand vedtatt 22.6.2011, regnes dette området som ferdig utbygd og skal primært **ikke** fortettes. Intensjonene bak dette er å «sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur er lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter». Området har betydelige arkitektoniske kvaliteter beskrevet i «Et boligområde blir aldri helt ferdig» datert 15.12.2012. Fortetting av området ville være i strid med kommuneplanens intensjoner.



Kartutsnitt av grøntområde «grønn lunge» som ikke skal bygges ned.

#### Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten vil understreke at det er viktig å bevare grøntområdet i den størrelsen som det er i dag og ta vare på barn og ungdoms behov samt områdets helhetlige og arkitektoniske kvaliteter. Det er ikke uten grunn at gjeldende kommuneplan tar ut bestemte området som bevaringsverdige. Grønne lunger øker kvaliteten i boligområdet og ivaretar barnas og unges behov. Byens kvaliteter ligger i disse områdene. Hvis et av disse områdene fortettes åpner det for økt press på fortetting av andre bevaringsverdige området. Derfor ser vi på denne saken som prinsipp

#### Plantekniske forhold:

Siden plan- og bygningsetaten foreslår at planforslaget sendes tilbake for bearbeiding, er ikke plankart og bestemmelser gjennomgått juridisk sjekk. Dette må gjøres i den videre prosessen.

#### Andre relevante opplysninger:

Helse- og sosialstyret har i forbindelse med sak 39/05 laget rapporten «Institusjonsbehov i omsorgstjenesten» hvor det er en tydelig vurdering av de ulike alternativene for etterbruken av Gimle aldershjem. Rapporten konkluderer med at aldershjemmet bør selges for å delfinansiere det nye sykehjemmet på Presteheia.

#### Konsekvensutredning:

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

#### Kulturminnevernsregistrering:

Det er ikke registrert kulturminner i området.

#### Naturmangfold:

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. På grøntområdet er det registrert fem store trær. De anses å være verdifulle som enkeltstående trær i lokalmiljøet. I tillegg er det en del busker og grønn plen. Området er godt beskyttet mot vind. Det er ikke foretatt tilleggs-registreringer i forbindelse med dette planforslaget.

#### Barn og unges interesser:

Grøntområdet brukes av barn og unge i området. I Kommunedelplan for Lund; «Lund på fritiden» handler det om å styrke barn og unges interesser i planlegging og stille krav til kommunen om medvirkning og deltagelse i planprosesser. Barnas egne opplysninger for dette området: «Her soler vi oss på gresset, leker bom 50, slår ball, spiller fotball og møter venner. Det er fint å ake her om vinteren». Grøntområdet er godt beskyttet mot vind. Det er lunt både sommer og vinter som er viktig for oppholdsareal og lekeplass. Grøntområdet og kvartalslekeplassen har mange potensialer og det må skaffes fullverdig erstatningsareal for barn og ungdom hvis det blir bygget ut med boliger.

#### Universell utforming:

Grøntområdet som står igjen av kvartalslekeplassen skal ha en universell utforming ved Flaten. Det stilles krav om tilgjengelighet for boenheter med krav om heis slik at hovedfunksjoner blir lagt på inngangsplan. For boenheter uten krav om heis skal 70% av boenhetene tilfredsstille krav om tilgjengelighet.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kjentskap til særskilte forhold vedrørende risiko eller sårbarhet.

#### Miljøkonsekvenser:

Det er ikke utarbeidet støysonekart. Området ligger i god avstand fra mulige støykilder som E18. Den lokale trafikk anses ikke som en vesentlig støykilde.

Kristjánsdóttir  
25.03.2013

# **Sak 86/13: Sildenestangen - felt A. Detaljregulering. Offentlig ettersyn**

## **Vedlegg**

1. Plankart, sist datert 12.03.2013
2. Bestemmelser, sist datert 19.03.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 19.03.2013
4. Risiko og sårbarhet analysen, sist datert 19.03.2013

Arkivsak-dok. 201113354-12  
Saksbehandler Christina Rasmussen

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

## **Sildenestangen - felt A. Detaljregulering. Offentlig ettersyn**

### **Sammendrag**

Planområdet ligger på Sildenestangen, mellom Flekkerøy skole og regulert friluftsområde. Planområdet utgjør siste utbyggingsfelt for gjeldende reguleringsplan fra 2004. Ved utbygging av området utløses krav til detaljregulering.

Planforslaget har som hensikt å fortette området med konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet er på 8300 m<sup>2</sup> og deles opp i 4 delfelter. To delfelter (A3 og A4) innebærer eksisterende boliger som reguleres til dagens situasjon med mulighet for utleieenheter. To delfelter (A1 og A2) reguleres med 7 eneboliger, en firemannsbolig og felles atkomstvei. Planforslaget tilrettelegger for en offentlig atkomst vei for eiendommene i den nordlige del av planområdet, med kopling til offentlig turvei for å få en opprydding av veiforbindelser til områdets eiendommer og til friluftsområdet.

Planforslaget legger opp til en mindre fortetting i den sørlige del mot Flekkerøy skole. Tema i planprosessen har vært å sikre forutsigbarhet i rammene til planen, på grunn av dens tette beliggenhet til naboeiendommene på Sildenestangen. Det har vært viktig å presisere hvilken type bolig reguleres inn og hvilke maksimale høyder som kan forventes i området. Det anses at høyde til bebyggelse i delfeltet (A2) tettest på Sildenestangen eksisterende boliger må eventuelt reduseres litt. Utnyttelsen på delfeltene med nye boliger resulterer i mindre tomter. Derfor anses det at delfelt A1 må eventuelt reduseres med en tomt etter offentlig ettersyn.

I tillegg har det vært et tema å få løst atkomst til eiendommene i den nordlige del av området og kopling til offentlig friluftsområdet. Atkomstveien pr. i dag er en privat vei som går over eiendommene og offentlig turvei oppleves privatisert. Planen bidrar og til oppgradering av leke elementer ved lekeplassen på Sildenestangen og ved kvartalslek på Flekkerøy skole.

Planforslaget har en god sammenheng med den tilstøtende boligstrukturen. Området har en fordelaktig plassering til utbygging av boliger, sentrumsnært, med ca. 500 meter til innkjøp og kollektivtransport, og tett på skole, lekeplasser og et større friluftsområde.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Sildenestangen felt A, sist datert 12.03.2013, med bestemmelser sist datert 19.03.2013, ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe  
Plan- og bygningssef

Christina Rasmussen  
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 12.03.2013.
2. Bestemmelser, sist datert 19.03.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 19.03.2013
4. Risiko og sårbarhet analysen, sist datert 19.03.2013

Utrykte vedlegg

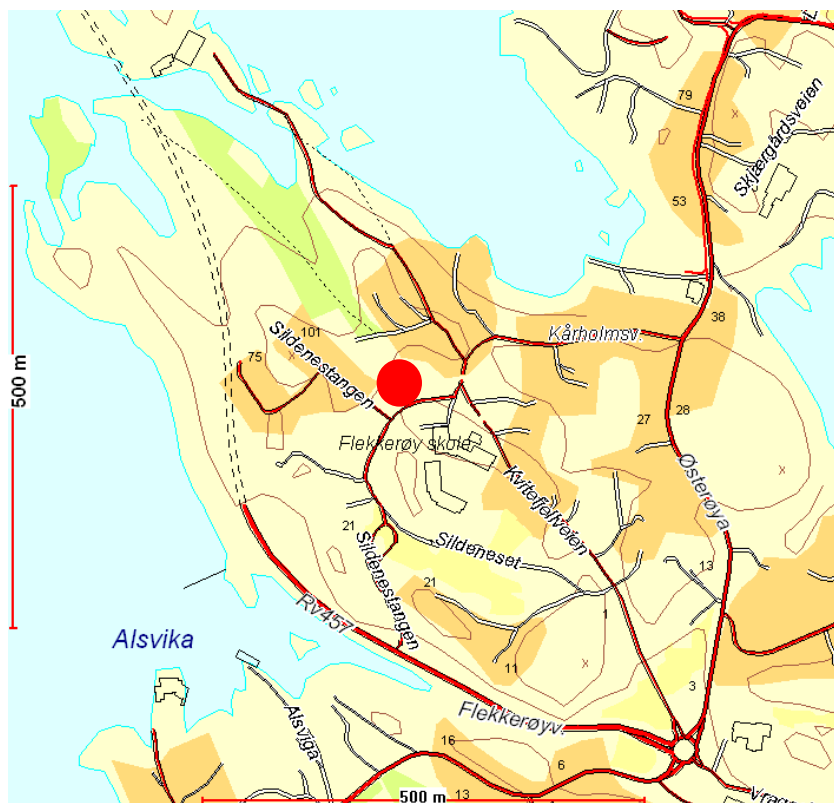
1. Sakens øvrige dokumenter

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak fremmer forslaget på vegne av Bygg & Teknikk AS. I gjeldende reguleringsplan stilles det krav om detaljplan før utbygging av område A. Planforslaget har som hensikt å tilrettelegge for bygging av boliger i området.

### Dagens situasjon

Planområdet ligger på Sildenesstangen. Bebyggelse nordøst for planområdet langs Kårholmsveien er preget av en stor andel av eneboliger med garasje/uthus, mens vest for området ligger tomannsboliger med garasje/uthus, på mindre tomter. I sør grenser området opp mot Flekkerøy skole, og i nordvest ligger et stort friluftsområde, Bjørkelunden.



Lokalisering av planforslaget



Illustrasjonen viser felt A – Planforslaget tar med seg i tillegg veien ut mot Kårholmsveien og start av turvei, slik at atkomst til eiendommene og til friluftsområdet innarbeides i forslaget. Bebyggelse struktur i vest og i nordøst ses tydelig på flyfoto. Omriss av gjeldende reguleringsplan er markert med rød linje.

## Planens innhold

Planforslaget innebærer en detaljregulering av område A, som utgjør siste utbyggingsfelt i gjeldende reguleringsplan for Sildenestangen fra 2004.

Planområdet er delt opp i 4 delfelter. De to eksisterende boliger på A3 og A4 blir liggende slik de er pr. dagens situasjon, men får mulighet for utleie (utleieenhet på maks. 75 BRA). Felter A1 fortettes med enebolig pr. tomt (tilsvarende 7 eneboliger) og A2 fortettes med en firemannsbolig. Planen tilrettelegger for fremtidig opparbeidelse av offentlig vei inntil grønnstruktur og feltene A3 og A4, og kobling til offentlig turvei ut i friområdet. Planområdets størrelse er på 8300 m<sup>2</sup>. Følgende tabell viser areal og utnyttelse på hver delfelt.

| Delfelt | Boenheter og bolig type               | Areal | BYA | Maks. mønehøyde |
|---------|---------------------------------------|-------|-----|-----------------|
| A1      | 7 i form av eneboliger (evt. i kjede) | 2730  | 35% | K+26,5          |
| A2      | 4 i form av firemannsbolig            | 950   | 35% | K+28            |
| A3      | 1 med 1 utleieenhet, enebolig         | 950   | 25% | K+27            |
| A4      | 1 med utleieenhet, enebolig           | 1300  | 25% | K+26            |

## Parkering

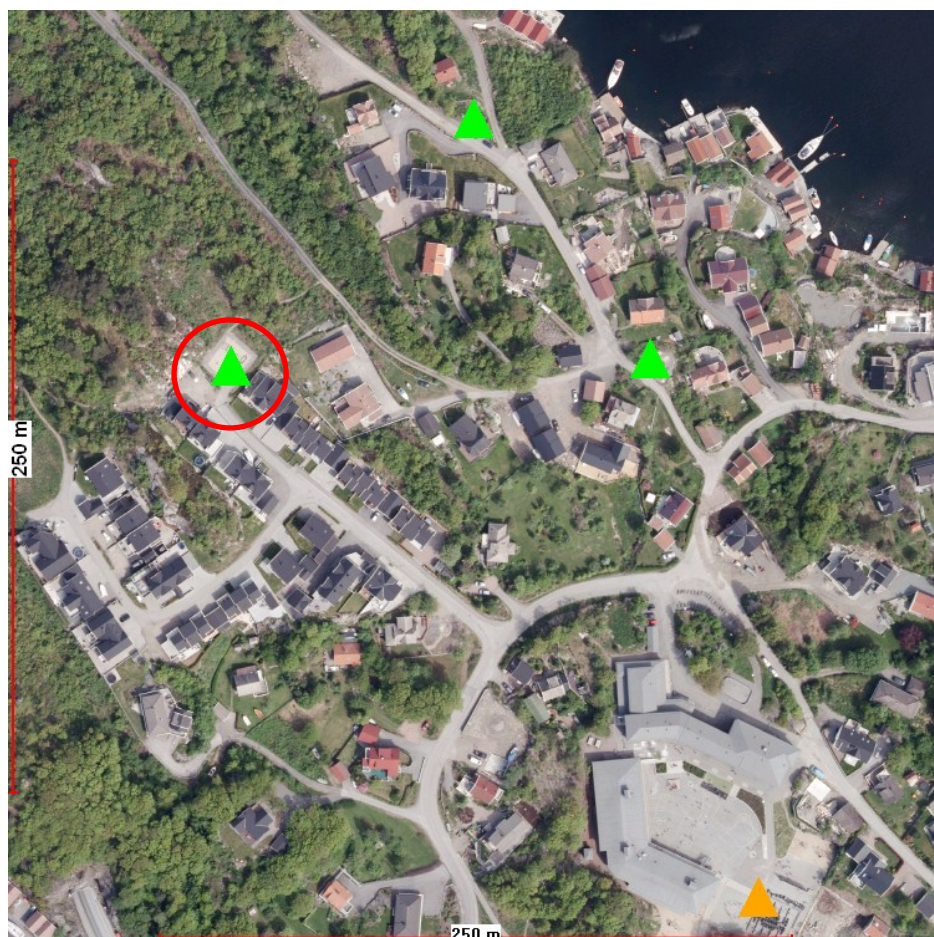
Parkering løses på egen tomt, med gjesteparkering i gaten ved o\_P1 og f\_P2. Der tilrettelegges for 2 HC-plasser. Der avsettes i tillegg 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

## Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 500 meter fra sentrumsområdet ved rundkjøringa, og metrobussholdeplassen.

## Lekeplass og uteoppholdsareal

Planforslaget tilrettelegger for oppgradering av eksisterende sandlekeplass nordvest for planområdet. I tillegg finnes der to andre sandlek i nærheten. Kvartalsleketilbud løses ved oppgradering av elementer ved nærmiljøparken på Flekkerøy skole.



Sandlektilbud i området er markert med grønn trekant – Sandlekeplass som foreslås oppgradert er markert med rød sirkel. Nærmiljøpark er markert med oransje trekant.

For hver boenhet avsettes der 80m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. I tillegg til uteoppholdsarealer på egen tomt og lekeplasser ligger planområdet tett på et større friluftsområde.



Illustrasjonen viser plassering og størrelse på uteoppholdsarealene.

Uteoppholdsareal skal ha sol på minst halve arealet kl.15 vårjevndøgn. Solforhold beskrives av forslagsstiller som å bli tilsvarende eksisterende bebyggelse på Sildenestangen. I følge sol/skygge analysen er kravet om sol på halve arealet kl.15 vårjevndøgn ivaretatt for de fleste tomter; det vurderes at to tomter på A1 klarer visstnok neppe at utfylle kravet.



Sol/skygge diagram kl.15 vårjevndøgn

### Barn og unge

Området har et godt tilbud av lekeplasser, og planen bidrar til oppgradering av elementer på lekeplassen ved Sildenestangen og på kvartalslek ved Flekkerøy skole. I tillegg finnes det en balløkke litt sør for Flekkerøy skole. Skolevei, barnehage-, barneskole- og ungdomsskoletilbud fremgår av planbeskrivelsen. Planområdet ligger rett ved et stort friluftsområde.

### Terreng

Terrengen i planområdet er ikke særlig kupert. A1 ligger litt lavere enn Sildenestangen og det kan være nødvendig ved utbygging å fylle terrenget slik at boligene ligger på k+17,5 og k+19. Ved byggesøknad skal der utarbeides snitt som viser forhold til nabotomter, nabo bebyggelse og tilstøtende vei.

Veifylling ved utbygging av o\_V1 og kopling til o\_T1 skal jordkles og revegeteres slik at overgang mellom friluftsområdet og planområdet kjennes flytende og harmonisk.

### Universell utforming

Gjeldende reguleringsplan for Sildenestangen beskriver at utomhusarealene tilpasses universell utforming. Dette var en forutsetning for vedtaket i bystyret (14.04.2004). Planforslaget legger opp til at alle boliger skal være universell tilgjengelig i A1, A3 og A4, og minimum 2 boenheter innen for A2. Herved sikrer planen minst 70% tilgjengelig boenheter totalt. Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei. Snittene vil bl.a. vise høyder på tomt og vei, slik at atkomst til boligene utarbeides med hensikt på universell tilgjengelighet.

### Estetikk

Bebyggelsesstrukturen i øst preges av frittliggende boliger, mens i vest består området primært av tomannsboliger plassert på rekke. Forslaget fremmer en blanding av eneboliger og en firemannsbolig. Garasje/uthus løses på egen tomt slik i resten av området. Tomter på A1 er lik eller større enn eksisterende tomannsbolig tomter i gjeldende plan.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre takoppbygg, arker og lignende kan tillates innen fro angitt mønehøyde. Uthus og garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Takflater skal ikke ha reflekterende farge. Disse estetiske betingelser er hentet inn fra gjeldende reguleringsbestemmelser for Sildenestangen.

### Veinavn

Dagens veinavn er Sildenestangen og Kårholmsveien foreslås videreført henholdsvis for f\_V2 og o\_V1.

### Eiendomsgrenser

Planens forslag til oppdeling av delfeltet A1 pålegger oppheving av eiendomsgrense, herved en sammenslåing av eiendommene 1/789 og 1/162. I nord legger planen til rette for en fremtidig etablering av offentlig vei og atkomst til friluftsområdet. Dette vil forutsette en tilpasning av eiendomsgrensene; det må inngås avtaler med eier av eiendommene Kårholmsveien 35, 39, 41, 43, 45 og 77.

## **PLANPROSESSEN**

### **Gjeldende planer**

#### Kommuneplanen

Området er i gjeldende kommuneplan disponert til bebyggelse og anlegg, og LNF-område. Mindre del av LNF-området er tatt med til etablering av offentlig vei o\_V1 inn til eksisterende boliger i delfelter A3 og A4, og kopling av området til eksisterende turvei i friluftsområdet.

#### Reguleringsplan for Sildenestangen, Flekkerøy

Gjeldende reguleringsplan for Sildenestangen utløser krav om detaljregulering ved utbygging inn for felt A. Formålet er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Estetikk og universell utforming er ivarettatt i samsvar med gjeldende plan.

Utnyttelse beskrives slik i gjeldende reguleringsbestemmelser: «bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 40% av tomtearealet» og for område A presiseres det at «for dette området sett under ett skal bebygget areal, BYA, ikke være større enn 25% av grunnarealet». I forslaget til detaljreguleringen overholdes utnyttelse for de enkelte felter, men ikke for området sett under ett som er i foreliggende planforslag på 30%.

Gjeldende reguleringsplan angir en maks. gesimshøyde på 5,4 meter. Ny gesimshøyde vil ligge ca. mellom 5,8 og 6,9 meter.

### **Tidligere saksgang**

Eksisterende reguleringsplan for Sildenestangen ble vedtatt av bystyret med forutsetting om universelt tilgjengelige utomhusarealer.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet den 24.11.2011 med frist den 06.01.2012. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

### **Medvirkning**

Forslagsstiller har vært i dialog med grunneier av 1/125 og 1/337, henholdsvis delfelter A3 og A4. De har ikke hatt ønske om å delta i planarbeidet og inngå forpliktende samarbeid.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i teknisk sektors samarbeidsgruppe for bydel vest. Forutsigbarhet for naboene, tilrettelegging for offentlig atkomst til turvei og friluftsområdet, og rekkefølgekrav til lekeplass og kvartalslek i området har vært temaer. Samarbeidsgruppa tilbakemeldinger er innarbeidet i det reviderte planforslag.

## **PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Foreliggende planforslag er hovedsakelig utarbeidet innenfor rammene som er fastlagt i reguleringsplanen for Sildenestangen, hvor utbygging av område A utløser krav til detaljregulering. Planen regulerer de etablerte eiendommer 1/125 og 1/337 til dagens situasjon og legger opp til en fortetting av resten av området. Den bidrar til oppgradering av leke elementer ved eksisterende sandlekeplass og kvartalslek (ved Flekkerøy skole).

Det vurderes at forslaget fremmer en fortetting som er i tråd med struktur i eksisterende boligområdet. Området er det siste utbyggingsfelt av gjeldende reguleringsplan for Sildenestangen og ligger i nærheten av sentrumsområdet på Flekkerøy, med muligheter for innkjøp og tett på kollektivtransport (metrobussholdeplassen ved rundkjøringen). Med nærhet til barneskole og friluftsområdet Bjørkelunden, og en god dekning av lekeplasser i området, oppfattes at barn og unges interesser som ivarettatt.

### Vei og atkomst til nærliggende friluftsområde

I tillegg tilrettelegger planforslaget for en opprydning av veiforbindelser til områdets eiendommer og til friluftsområdet. Pr. i dag ligger atkomstveien til boligene på Kårholmsveien 39, 41, 43, 45, 47, 51, 75 og 77 som privat vei over de forskjellige eiendommer og herved privatiseres turveien ut til det offentlige friluftsområde. Illustrasjoner av dagens situasjon kan sees i planbeskrivelsen (for privat atkomstvei og turvei, se hhv. figur 9 og 11). Planen regulerer derfor inn en offentlig vei og kopling til eksisterende turvei. Tiltaket forutsettes ikke utbygd samme tid som tomtene på delfelt A1 og A2. Da boligene langs den nye atkomstvei er etablert og området stort sett utbygd, er det usikkert om atkomst veien blir realisert, men den sikres regulert for å ikke forhindre en fremtidig mulighet å etablere den.

### Utnyttelsesgrad

På grunn av tett plassering til eksisterende bebyggelse i området, har det vært viktig å gi forutsigbare og konkrete rammer for utbygging av området. Utnyttelsesgraden av området er høyere enn hva gjeldende reguleringsplan hjemler (30% i stedet for 25%), mens de enkelte feltenes utnyttelse svarer til utnyttelse i resten av området. Forslaget tilpasser seg strukturen i eksisterende boligområde, mellom de frittliggende eneboligene på større tomter i nordøst og de kjedete eneboliger (eller tomannsboliger) på mindre tomter i vest.

### Høyder

Bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan for Sildenestangen angir en maksimal gesimshøyde på 5,4 meter. Foreliggende planforslag angir maks. mønehøyde på bebyggelsen i de ulike delfeltene. I forhold til koter på terrenget betyr det at bebyggelsen får en mønehøyde som kan variere mellom 8 og 9 meter. Eksempelvis vil gesims for bygg med 8-meters bredde og 8,5-meters høyde være mellom 5,8 og 6,9 meter (for bygg med saltak av henholdsvis 34 og 22 grader). Bredde og høyder går ut fra eksisterende terreng og angitt mønehøyde på plankartet. For A2 ligger maks. mønehøyde på k+28; det er ca. 3,5 meter høyere enn etablert bolig i A4 (naboeiendom i nord). Det stilles spørsmål om mønehøyde spesielt ved A2 kan være for høy i forhold til eksisterende bebyggelse.



*Det røde tak i bakgrunnen er tak på etablert bolig i A4. Sammen med eksisterende boliger på Sildenestangen utgjør de noen referansepunkter for høyder i nabolaget (bilde fra Google street view)*

### Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§8-12. Forslagsstiller har undersøkt registreringer i området; ingen registreringer eller opplysninger viser til spesielle artforekomster som gir grunnlag for å ta spesielle hensyn. I tillegg er planområdet delvis utbygd og inngår som byggeområde i kommuneplanen. Derfor menes det at planen har ingen negativ innvirkning på naturmangfold. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig (§8) og den samlede belastning (§10) er vurdert som svært lav.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsundersøkelse følger planbeskrivelsen. Tidligere høyspent ledning er lagt i jordkabel. Dens trase er regulert til hensynssone i planforslaget og bestemmelsene tillater ingen bebyggelse innen for denne sonen.

Planforslaget er i tråd med overordnet føringer i kommunen. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget legges ut på høring.

Christina Rasmussen  
19. 03. 2013

## **Sak 87/13: Brøvigkilen (Alkeveien 7) - 8/297 – sjøbod - klage på byutviklingsstyrets dispensasjon**

### **Vedlegg**

1 Klage fra Fylkesmannen.pdf

2 Klage fra Helge Rui.pdf



Arkivsak-dok. 200906514-38  
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

### **Brøvigkilen (Alkeveien 7) - 8/297 – sjøbod - klage på byutviklingsstyrets dispensasjon**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage på byutviklingsstyrets vedtak av 10.01.2013 der plan- og bygningsetatens avslag ble omgjort og klage fra tiltakshaver ble tatt til følge. Byutviklingsstyrets vedtak er påklaget av nabo Helge Rui og fylkesmannens miljøvernavdeling. På bakgrunn av byutviklingsstyrets vedtak av 10.01.2013 legges fram innstilling om ikke å ta klager til følge. Plan- og bygningsetatens har gitt utsatt iverksetting av vedtaket, jf. brev av 12.02.2013.

#### **Forslag til vedtak**

Byutviklingsstyret opprettholder sitt eget vedtak av 10.01.2013. Klagen fra nabo Helge Rui datert 30. januar 2013 og fra fylkesmannens miljøvernavdeling datert 30. januar 2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Einar Sagen  
Saksbehandler

Trykte vedlegg  
1 Klage fra Fylkesmannen  
2 Klage fra Helge Rui

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

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for gnr 8 bnr 228, Brøvig gård. Plan nr 478. Godkjent av bystyret 14.01.1987. Formål: Trafikkområde, kjøreveg/parkering.

I kommuneplanen er vist trace for eksisterende hovedturvei (kyststi) på veien ned til omsøkte brygge og videre nordover langs sjøen på regulert brygge.

### Eksisterende forhold

Omsøkte sted er bebygd med brygge. I området er det også bygd båthus og sjøboder.

### Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av bod ved sjøen. Bruksareal er i søknaden oppgitt til: 12,4 m<sup>2</sup>. Bebygd areal er i søknaden oppgitt til: 15 m<sup>2</sup>. Søknaden er mottatt 11. mars 2011.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har brev av 31.03.11 følgende kommentar til tiltaket:

- tiltaket er i strid med reguleringsformålet: Trafikkområde – kjøreveg, parkering
- viser til nasjonalt mål om å bevare strandsonen som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle
- området er tett utbygd og det er få muligheter til å komme ned til vannet – boden vil føre til ytterligere fortetting og bidra til gjenbygging av et areal hvor det i reguleringsplanen ikke er åpnet for bebyggelse.

Vest-Agder fylkeskommune:

Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Parkvesenet:

Parkvesenet har i notat av 20.05.2011 uttalt følgende:

*"Jeg viser til søknad, reguleringsplan og tidligere uttalelse i saken fra parkvesenet.*

*Parkvesenet vurderer det som uheldig å sette igjen landskapsutsikten fra offentlig friområde på g/b.nr 8/322. Området er tett bebygd, og det er lite utsikt igjen mellom byggene. Arealet på*

*brygga er privat eid, men det er tinglyst offentlig ferdselsrett på denne. Bryggearealet er derfor viktig i en offentlig sammenheng, og bør ikke reduseres.*

*Subsidiært: Dersom en mot vår anbefaling skulle tillate mer bygging i det åpne området, ber vi om at tiltaket koples på eksisterende sjøburekke, slik at siktreduksjon og arealbruk blir minst mulig.”*

### **Merknader/protester**

Det er mottatt følgende merknader til søknaden:

- Ragnar Ommundsen, Slettheitoppen 45, 4626 Kristiansand (eier av båthus på 8/306): Ikke i mot sjøbua, men er skeptisk til båtplass foran sjøbua som vil vanskeliggjøre inn og utkjøring fra båthusene i området.
- Lillian Holm, Tjønneheia 19, 4640 Søgne (eier av båthus på 8/306): En ny sjøbu vil føre til at det blir vanskeligere å snu med bil. Dersom det trengs akutthjelp vil sykebil få problemer med å komme til.
- Helge Rui, Vardåsveien 57, 4637 Kristiansand (eier av båthus på 8/306): Kan ikke se at det er kommet nye momenter i saken, viser til fylkesmannens avslag. Det siste utsyn til hav vil bli stengt. Den lille lungen som er igjen bør bevares for etterslekten. Kan ikke kalle reguleringsforslaget for en mindre vesentlig reguleringsendring.

### **Tilsvar til merknader/protester fra søker/tiltakshaver**

I søknaden er protester kommentert med følgende:

- Plassering av båt er et privatrettslig forhold der alle må ta hensyn til hverandre. Antar at båtplass vil plasseres mot sydøst hvis det blir problematisk for trafikk at den ligger mot sydvest. Snuplass for eventuelle utrykningskjøretøyer vil ha tilstrekkelig snuplass etter at boden er bygget. Er noe forundret over at nabo tar det for gitt at annen manns eiendom fritt kan benyttes til soling og bading hvis boden ikke blir bygget. Tiltakshaver er innstilt på at arealet mellom bodene i enden av veien skal komme allmennheten til gode ved at dette området frigis slik at alle kan benytte det.

### **Plan- og bygningsetatens avslag av 30032012**

«Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter oppføring av bod ved sjøen.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål. Det foreligger søknad om dispensasjon

Det foreligger protester til søknaden.»

### **Byutviklingsstyrets dispensasjon av 10.01.2013**

I møte den 10.01.13 tok byutviklingsstyret klage fra tiltakshaver til følge og ga følgende dispensasjon fra reguleringsplanen:

*«I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av sjøbod på eksisterende brygge som omsøkt. Sjøboden er i enden av eksisterende båthusrekke og vil ha liten betydning for bruken av området eller for allmennhetens ferdsel i området.*

*Protest fra naboer tas ikke til følge.*

*Dispensasjonen gis på følgende vilkår:*

- 1. Søker / tiltakshaver må sende inn situasjonsplan for området ved brygga ved siden av sjøboden som viser allmennhetens tilgang / bruk av gjenværende bryggeareal. Dette arealet skal kunne benyttes til badeplass og av- og påstigning for båt.*
- 2. Søker / tiltakshaver må sende inn forslag til tinglyst erklæring om rettigheter til ferdsel og opphold for allmennheten på dette området.*
- 3. Situasjonsplan og erklæring må være godkjent av plan- og bygningsetaten før byggearbeidet kan igangsettes.»*

### **Klager**

Vedtaket om dispensasjon er sendt ut til berørte parter ved brev 21.01.2013 der det er gitt klagefrist på tre uker. Det er mottatt klager på byutviklingsstyrets vedtak av 10.01.13. Klagene er rettidig mottatt. Det er mottatt klage fra:

1. Helge Rui (eier av sjøbod på 8/306, nærmeste nabo til omsøkt sjøbod) Vardåsveien 57, 4637 Kristiansand.
2. Fylkesmannen i Vest-Agder.

Klager inneholder i hovedsak følgende:

1. Klager på at det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen. Eventuell bod må flyttes 3-4 meter mot øst for at det skal bli plass til stige ved vedlikehold av vegg. Omsøkt avstand er 1,5 meter. Boden vil hindre god atkomst til eksisterende inngangsdør. Omsøkt bod vil forringe verdien av klagers båthus. Det vil også bli større brannbelastning ved å bygge så kloss inntil eksisterende båthus. Nabo føler at det er foretatt en «hestehandel» i denne saken. Uten å vite det har kommunen overtrådt grunneiers eierrettigheter.
2. Viser til at det i strandsonen skal tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Fylkesmannen legger til grunn at byggeforbudet etter pbl. § 1-8 gjelder. Boden vil føre til ytterligere fortetting og bidra til å bygge igjen et areal hvor det i reguleringsplanen ikke er åpnet for bebyggelse. Til tross for at det i dispensasjonen er satt vilkår for å sikre allmennheten tilgang, vil arealene ved sjøen som er tilgjengelige bli mindre dersom boden bygges. Byggepresset langs kystsonen i Kristiansand er stort og en dispensasjon i denne saken vil kunne skape presedens.

### **Tilsvar til miljøverndelingens klage fra tiltakshaver**

I brev av 10.03.13 til fylkesmannen i Vest-Agder, med kopi til kommunen, har BN-konsult på vegne av tiltakshaver bedt fylkesmannen om å vurdere sin klage på nytt. I brevet stilles spørsmål ved miljøverndelingens vurdering i klagen om at ytterligere bebyggelse vil føre til at områdene ved sjøen blir mindre tilgjengelige selv om det er satt vilkår ved dispensasjonen som legger til rette for allmennhetens tilgang. I brevet anføres argument om at omsøkte område er et åpent område med private brygger med tinglyst rettighet som regulerer ferdselen i området. Det anføres at grunneier kan, dersom han ønsker det, sette opp et gjerde mot sitt areal. I brevet vises til en befaring i området den 27.02.13 og det foreslås at boden trekkes 1 meter nærmere sjøen for å oppnå mer åpent utsyn mot sjøen. I brevet bes det om at klagen vurderes på nytt i lys av befaringen i området.

### **Utsatt iverksetting av vedtak**

I brev av 12.02.2013 har plan- og bygningsetaten gitt vedtaket oppsettende virkning med følgende begrunnelse:

- «Plan- og bygningsetaten gir klagen oppsettende virkning. Dette begrunnes med følgende:
  - I dispensasjonssaker er det i større grad enn for andre saker mulighet for at vedtaket kan bli omgjort. Miljøvernavdelingen har i sin uttalelse gitt kommunen råd om å avslå søknaden.
  - Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og ligger i 100- meters-beltet langs sjøen. Det er sterke nasjonale føringer mht. forvaltningen av strandsonen.
  - En gjennomføring av vedtaket med bygging av tiltaket før klagen er endelig behandlet medfører at klagebehandlingen ikke blir reell.»

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

Klager Helge Rui eier båthuset som ligger nærmest omsøkte sjøbod. Omsøkt avstand til båthuset er 1,5 meter. Båthusets fasade mot omsøkte sjøbod (mot øst) har flere vinduer samt dør. Inngangsdør til båthus er plassert i enden av båthuset og vil ikke bli særlig påvirket av omsøkte plassering av sjøboden. Det vil ikke bli vesentlig mer komplisert å vedlikeholde båthuset ved omsøkte plassering av sjøbod. Det vil f.eks. være mulig å sette opp et stillas. Uansett må nabogrunn benyttes for å vedlikeholde denne fasaden av båthuset. Plan- og bygningsetaten anbefaler generelt at det er minst 1 meters avstand til nabogrense ved oppføring av mindre bygg som garasje og bod slik at det er mulig med vedlikehold på egen grunn. Oppføring av en bygning i tillegg tett inntil rekka med båthus vil medføre at brannbelastningen blir større. Ved oppføring av ny sjøbod vil ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende være ansvarlig for at nødvendig brannbegrensende tiltak blir utført på nytt bygg som oppføres. Det anses unødvendig å kommentere påstander om «hestehandel» og forringelse av økonomisk verdi da dette vurderes som utenfor plan- og bygningsetatens saksområde (kompetanseområde).

Brevet fra BN-konsult av 10.03.13 er sendt til fylkesmannen med kopi til kommunen. Vi finner det riktig å komme med følgende kommentar til brevet:

- Saksbehandler har ikke kjennskap til befaringen den 27.02.13.
- Oppsetting av et gjerde må vurderes i forhold til reguleringsplanen og vil sannsynligvis være i strid med reguleringsplanens formål (trafikkområde, parkering). Kommuneplanen vil supplere reguleringsplanen. Kommuneplanen har bestemmelser i § 7 d) om at «I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerde, levegger og lignende.» Kommunen kan videre med hjemmel i friluftslovens §§ 13 og 40 fjerne «sjikanøse stengsler» i strandsonen. Det er altså ikke fritt fram for tiltakshaver å sette opp et gjerde. Eventuell ny plassering av sjøbod krever en ny vurdering av søknaden og tas ikke som en del av klagesaken.

Det har det vært noe tvil om tiltaket også krever dispensasjon fra pbl. § 1-8. Forholdet mellom § 1-8 og reguleringsplaner vedtatt etter pbl. av 1985 ble tatt opp i et møte mellom plan- og bygningsetaten og fylkesmannen. Det vises til e-post fra fylkesmannen v/Beate Storesund den 21.01.2013 som ble sendt til plan- og bygningsetaten i etterkant av møtet:

" .....

Vil også bare nevne for å komplettere det hele at Miljøverndepartementet fikk spørsmål fra oss i e-post av 02.11.2011 om byggeforbudet i § 1-8 andre ledd ikke gjelder uansett hvilket arealformål området er avsatt til i reguleringsplan etter pbl. av 1985. Dette spurte vi om fordi det fremsto som uklart når alle spørsmål og svar om dette på MDs nettside ble sett i sammenheng. Miljøverndepartementet svarte i e-post av 05.11.2012 at "reguleringsplan vedtatt etter plan- og bygningsloven av 1985 går foran forbudet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 2008. Dette gjelder for alle arealformål".

På bakgrunn av dette svaret vil ikke tiltaket kreve dispensasjon fra pbl. § 1-8 da reguleringsplanen er vedtatt etter loven av 1985.

Plan- og bygningsetaten har ikke endret standpunkt i saken og er enig i fylkesmannens vurdering i klagen om at en dispensasjon i dette tilfellet kan føre til uheldig presedens. På bakgrunn av at området er regulert til trafikkområde, kjøreveg/parkering og at det er viktig å bevare området ubebygd for å sikre tilgang til sjøen for allmennheten og beboere i nærheten anbefales ikke at dispensasjon gis i dette tilfellet. Omdisponering av areal fra trafikkområde, kjørevei/parkering til byggeområde for sjøbod bør ikke tas som en enkeltsak ved dispensasjon fra reguleringsplanen.

Saken blir imidlertid lagt fram med annen innstilling på bakgrunn av byutviklingsstyrets vedtak om dispensasjon fra reguleringsplanen i møte den 10.01.13. Av samme bakgrunn anbefales at klager ikke tas til følge.

## **Sak 88/13: Fastsetting planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018**

### **Vedlegg**

Vedtak FORMAN, 08052013, Sak 44/13, Fastsetting planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

Vedtak KULTUR, 17042013, Sak 27/13, Fastsetting planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

ENDELIG PLANPROGRAM vår 2013.pdf

Innspill til forslag til planprogram 2013.pdf

Arkivsak-dok. 201205289-33  
Saksbehandler Astri Edvardsen Sødal

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Saksgang           | Møtedato   |
| Kulturstyret       | 17.04.2013 |
| Byutviklingsstyret | 18.04.2013 |
| Formannskapet      | 08.05.2013 |

## Fastsetting planprogram - Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 - 2018

### Sammendrag

Formannskapet vedtok den 19.12.12 å legge ut forslag til planprogram for kommunedelplan idrett og friluftsliv til offentlig ettersyn og at det ble varslet oppstart av planarbeidet.

Følgende vedtak ble vedtatt:

1. *Formannskapet godkjenner at forslag til planprogram for revisjon av kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2015 – 2018, datert 05.11.2012, legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker og at det varsles oppstart av planarbeidet.*
2. *Det forutsettes at bystyrets vedtak 08.12.10 følges opp: «Ved neste rullering av Kommunedelplan for idrett og friluftsliv vurderes tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt».*

Høringsfrist ble satt til 22.02.13. Berørte høringsinstanser ble tilskrevet, oppstart ble annonsert på kommunens nettsider samt at det ble annonsert i Fædrelandsvennen. Ved høringsfristens utløp var det innkommet 19 innspill. Alle innspillene er referert og kommentert i eget vedlegg til saken. Emnet «tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt» er innarbeidet i planprogrammet som eget punkt 5.2. Bystyrets vedtak om å gjennomføre en idrettspolitisk debatt i forbindelse med behandling av kommunedelplan for idrett og friluftsliv, er innarbeidet i planprogrammet.

Innspillene fordeler seg hovedsakelig på velforeninger, elevråd, Fylkesmannens i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune. Relevante merknader av betydning for planprogrammet er innarbeidet i dette. Majoriteten av innspillene er direkte areal- og anleggsrelatert og tas med i det videre arbeidet med utarbeidelse av forslag til kommunedelplanen.

Saken er diskutert med teknisk direktør som er enig i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

[Formannskapet godkjenner planprogram for  
kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 – 2018.](#)

Tor Sommerseth  
Rådmann

Stein Tore Sorthe  
Kulturdirektør

Vedlegg:

Planprogram – Kommunedelplan idrett og friluftsliv 2015 -2018, datert 02.04.13.  
Innspill/merknader til forslag til planprogram, med kommentarer

## Bakgrunn for saken

Kommunedelplan idrett og friluftsliv skal revideres hvert 4de år. Ny Stortingsmelding nr.26 (2011-2012) *Den norske idrettsmodellen*, forankrer og viderefører dette plankravet.

I formannskapetets vedtak av 19.12.12 ble følgende vedtatt:

3. *Formannskapet godkjenner at forslag til planprogram for revisjon av kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2015 – 2018, datert 05.11.2012, legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker og at det varsles oppstart av planarbeidet.*
4. *Det forutsettes at bystyrets vedtak 08.12.10 følges opp: «Ved neste rullering av Kommunedelplan for idrett og friluftsliv vurderes tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt».*

Berørte høringsinstanser ble tilskrevet, oppstart annonsert på kommunens nettsider, samt at det ble annonsert i Fædrelandsvennen. Høringsfrist ble satt til 22.02.13. Ved høringsfristens utløp var det innkommet 19 innspill.

### Eldre/fysisk aktivitet

For å få avklart om hva som defineres som «den eldre del av befolkningen», ble det foretatt en henvendelse til Universitetet i Agder for å få en korrekt definisjon. Universitetslektor Hilde Seiler opplyste følgende:

60 – 74 år «eldre»

75- 84 år «gammel»

85 – 99 år «gammel gammel»

Over 100 år «eldst gammel»

Referanse: Spirduso, Waneen. Physical dimensions of aging. Champaign: Human Kinetics.1995.

Prosjektgruppen finner således at man relaterer seg primært til aldersgruppen 60-74 som den «eldre» del av befolkningen i denne plansammenhengen. Dette vurdert ut fra ovenstående, samt at den yngre delen av denne aldersgruppen som oftest enda er i jobb. Med andre ord; en aldersgruppe som det er viktig at har lagt gode aktivitetsvaner før de går ut i pensjonisttilværelsen. En ny svensk studie ved Karolinska institutt, viser at sunne og aktive pensjonister kan få seks ekstra år. Mange av valgene rundt livsførsel ble gjort før deltakerne fylte 75 år. Det er uklart hvor stor forskjell det kan utgjøre å legge om til sunn livsførsel etter dette <http://www.bbc.co.uk/news/health-19421818>.

Mange av de tiltak som eksisterer og som eventuelt utvikles vil selvsagt også være tilgjengelig for aldersgruppen over 74 år.

### Definere tiltak:

Prosjektgruppen finner at tiltak i denne sammenheng må ses bredt på. Dette inkluderer tilgjengelighet, universelt og tilrettelagt areal, anleggskapasitet, egenorganisert aktivitet samt organisert aktivitet med instruktør. I dag finnes mange tiltak med fysisk aktivitet for eldre. Kommunen har oversikt over noe, men mye foregår også mye i privat regi som man ikke klarer å fange opp. Eksempelvis turgrupper i regi av egen «bankforbindelse» i Baneheia. Gruppen eldre og tiltak rettet inn mot denne befolkningen spesielt, vil bli belyst og vurdert i forslag til kommunedelplan og fremkomme som eget tema.

Økonomi/kostnad blir en del av vurderingen av eventuelt nye kommunale tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen spesielt.

Det er innarbeidet et eget kapittel i planprogrammet, kap.5.2.; eldre og fysisk aktivitet. Tiltak rettet inn mot den eldre del av befolkningen innarbeides som eget temaområde i selve plandokumentet.

### Innspill/merknader

Det er første gang planprogram er benyttet ved arbeidet med utarbeidelse av ny kommunedelplan idrett og friluftsliv. Offentlig ettersyn/høring av selve planprogrammet, har nok skapt rom for noe uklarhet blant publikum/ brukere, da gjennomføringsprosessen for planarbeidet er ulik i forhold til tidligere praksis.

Således er majoriteten av innspillene/merknadene som er kommet inn, direkte relatert til videre utvikling av areal og anlegg, prioritering og tiltak. Dette hører hjemme i utarbeidelsen av ny kommunedelplan. Innspillene er kommentert i vedlegget og relevante innspill tas med i det videre arbeidet med utarbeidelse av ny kommunedelplan.

Prosjektgruppen vil spesielt synliggjøre et par innspill fra Fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder Fylkeskommune, som blant annet fremmer problemstillinger av mer overordnet og strukturell karakter. Begge høringsparter har for øvrig flere innspill, disse er kommentert i vedlegget.

### Fylkesmannen i Vest-Agder:

- *Anbefaler at kommunen inkluderer kommunedelplanen i kommunens samfunnsdel i tråd med ny folkehelselov og føringer for samhandlingsreformen:*

Kommuneplanen for Kristiansand ble vedtatt 22.06 og 01.09.2011 og gjelder for 2011-2022. Tilrettelegging for egenorganisert og organisert fysisk aktivitet fremgår i både satsningsområde og arealdel med bestemmelser. I kommunal planstrategi vedtatt i bystyret 24.10.12 fremkommer at kommunedelplan idrett og friluftsliv revideres hvert 4de år. Handlingsdelen revideres årlig som del av kommunens handlingsprogram. Kommunen skal ikke revidere kommuneplanen i denne bystyreperioden. Anbefalingene fra fylkesmannen vil bli vurdert ved neste revisjon av kommuneplanen.

- *Anbefaler at planprogrammet samkjøres med høringsforslaget til «Plan for folkehelse, samt forebygging og rehabilitering av 20.11.12. Da folkehelse omtales i begge planer er det flere begreper og utfordringer som omtales gjentatte ganger i begge planer. Fylkesmannen anbefaler at man er mer konsekvent i bruken av begreper og utfordringer, samt bruker de mer bevisst i dokumentene.*

«Plan for folkehelse, samt forebygging og rehabilitering», er under politisk behandling. Det foreslås i «helsefremmingsplanen» blant annet å utvikle felles og gjennomgående mål og prioriteringer i kommunen.

Planen er delt i 2 deler: 1) Folkehelse og forebygging 2) Forebygging og rehabilitering. Del 1 definerer forebygging inn som følger: Primær forebygging, sekundær forebygging og tertiær forebygging. Fysisk aktivitet kommer inn under primær forebygging; *helse: Gode levevaner*. Utarbeidelse av kommunedelplan idrett og friluftsliv – med sitt handlingsprogram, er et av flere bidrag i kommunens totalansvar for å tilrettelegge for egenorganisert fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Kommunedelplanen bidrar til å fremme, tilrettelegge og anbefale prioritering/sikring av tiltak, areal og anlegg for nettopp fysisk aktivitet/idrett/friluftsliv i uorganisert eller organisert form. Begge omtalte planer har sin egenart. Planlegging og tiltak på ulike ansvarsområder utøves i ulike sektorer/etater.

Kulturdepartementet har gitte krav til innhold til kommunedelplan idrett og friluftsliv, som primært retter seg mot idrettens og friluftslivets rammevilkår og utvikling i kommunene. Hensikten er at planen skal være et politisk styringsvirkemiddel og et grunnlag for en behovsstyrt utvikling av idrettsanlegg i kommunen. Planen er blant annet grunnlagsdokument for kommunens/organisasjoners årlige søknader om statlige spillemidler.

Både forslag til planprogram for kommunedelplan idrett og friluftsliv og «Plan for folkehelse, samt forebygging og rehabilitering» er gjennomgått og planprogrammet for kommunedelplan idrett og friluftsliv er justert i forhold til begrepsbruk og utfordringer.

## Vest-Agder Fylkeskommune

- *Fylkeskommunen registrerer kommunedelplanens avgrensninger i forhold til og ikke å inkludere generell økt hverdagsaktivitet og særskilte folkehelsesatsninger rettet mot spesielle målgrupper. Det bør synliggjøres i hvilke planer dette blir tatt opp. Dette anses som svært viktig for økt aktivitetsnivå.*

Det er ingen samlet nasjonal politikk for idrett, friluftsliv, fysisk aktivitet og helse.

Ansvarsområdet er fragmentert og hører hjemme i flere ulike departement/sektorer, f.eks. Kulturdepartementet, Kunnskapsdepartementet, Miljøverndepartementet, Helsedirektoratet med mer. Dette gjenspeiles da også i kommunenes ansvarsfordeling og tjenesteområder, selv om kommunen selvfølgelig som sådan har et totalansvar for folkehelse/levaneområdet fysisk aktivitet.

Fysisk aktivitet er for eksempel muligheter for sykling/gåing i trygge rammer til fra skole/jobb, gym i skolen, uteaktivitet i barnehage, mm. (dette faller utenom rammene i kommunedelplan idrett og friluftsliv). Ansvarsområdene fordeler seg da ulikt i kommunen; eks. har skole ansvar for gymnastikkundervisning.

Planer som omhandler tilrettelegging for fysisk aktivitet, og som vil bli nærmere omtalt i kommunedelplanen, er:

- Kommuneplan for Kristiansand 2011 – 2022. Emnet fysisk aktivitet ligger inn under satsningsområde: *Byen det er godt å leve i*. Planen omhandler tilrettelegging for fysisk aktivitet i arealdelen under arealbeskrivelse og rettsvirkning og bestemmelser.
- «Sykkelhandlingsplan for Kristiansandsregionen 2011 - 2020» – vedtatt av ATP-utvalget 19.05.2011 (s.4) *Helsegevinstene er svært høye..*
- *Trafikksikkerhetsplanen 2011- 2014*. Målsettingen her er blant å legge godt til rette for sykling/gåing i kommunen.
- «Sykkelexpressvei» - planlegging nettopp startet (Statens vegvesen)
- «Framtidens byer». Kristiansand er en av 13 byer som deltar sammen med staten i dette prosjektet, som varer fra 2008-2014. Bedre tilrettelegging for sykkel, er et av satsningsområdene i dette samarbeidet.
- «Gåstrategi for eldre» (prosjektbeskrivelse)pågående undersøkelse
- «Helsefremmingsplanen» – under politisk behandling. Planen skal bidra til å styrke kommunens ansvar for folkehelse, forebygging og rehabilitering og helsefremming i alle kommunens tjenester. Primærforebyggende tiltak er blant annet Frisklivssentral, Aktiv fritid, Aktiv hver dag, sykkeltrafikk og fotgjengere, idretts- og friluftstilbud og arenaer for fysisk aktivitet i nærmiljøene (som planlegges i kommunedelplan idrett og friluftsliv), skolegårder som selvaktiviserende utemiljø, opprusting av barnehagenes uteområder mm.
- Barnehagene i kommunen følger nasjonal «Rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver» - som blant annet innehar fagområde: Kropp, bevegelse, helse.
- Skolene i kommunen følger nasjonal Læreplan for grunnskolen – som innehar fagområdet gymnastikk + fysisk aktivitet. Mellomtrinnet har fått utvidet timetall i fysisk aktivitet.

Kristiansand er for øvrig en foregangskommune når det gjelder etablering av selvaktiviserende skolegårder. Dette har vært en satsning over flere år. Nå arbeides det også med opprusting av barnehagenes uteområder til mer stimulerende aktivitets- og lekemiljø for grunnleggende bevegelse.

Samlet sett gjøres det mye i kommunen – og mer er under utvikling. Kristiansand har blant annet satt i gang arbeid med å utvikle en folkehelseoversikt som kan belyse helsestatus og bakenforliggende påvirkningsfaktorer. Disse faktorene er foreløpig inndelt i følgende 6 tema: oppvekst, kompetanse, samfunnsdeltakelse, miljø og fysiske omgivelser, demografi og helse. Statistikken vil bli videreutviklet og benyttes som underlagsmateriale for kommunens fremtidige satsningsområder innen levaneområdet.

## **Sak 89/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.04.2013**

### **Vedlegg**

Mindre endring av reguleringsplan Torridalsveien.pdf

Anmodning om å behandle klage over kommunens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort

Eidshaven 34 - Fylkesmannens vedtak i klagesaken.pdf

Andøyveien 123.pdf

Sømsveien 68 b - bod - hagestue.pdf

Forslag til landsverneplan for Miljøverndepartementet - høring

Forslag til landsverneplan for Miljøverndepartementet - høring

Elgstien 13 - 58/181 - klage tas til følge

Holdalsnuten 14B og 16 - vedtak av 13.12.12 omgjøres - klagen tas til følge

Arkivsak-dok. 201300003-10  
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang  
Byutviklingsstyret

Møtedato  
18.04.2013

### **Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.04.2013**

- 38/13 Mindre endring av reguleringsplan for Torridalsveien 89-95 vedtatt 15.11.2000. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 18.03.2013. Trykt vedlegg.
- 39/13 Oppstart av regulering j- Ravneheia felt B2 del 2 – Voie. Skriv fra Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS datert 12.03.2013.
- 40/13 Bråvannstoppen – klage over kommunens tillatelse på søknad om garasje – anmodning om å behandle klage over kommunens vedtak slik at saken kan bli forvaltningsmessig avgjort. Plan- og bygningssjefens skriv 19.03.2013. Trykt vedlegg.
- 41/13 GNR. 37 B NR. 610, Eidshaven 34. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om godkjenning av ny parkeringsløsning for leilighetsbygg. Fylkesmannens skriv 15.03.2013. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om godkjenning av ny parkeringsløsning for leilighetsbygg på Eidshaven 34 er påklaget. Fylkesmannen opphever plan- og bygningssjefens vedtak. Trykt vedlegg.
- 42/13 Varsel om igangsatt arbeid med detaljplan for Solsletta – gnr. 110 bnr. 30 m.fl. i Tveit i Kristiansand.kommune. Skriv fra TBG Arkitekter AS datert 02.04.2013.
- 43/13 Andøyveien 123 – klage over kommunens vedtak om tvangsmulkt. Plan- og bygningssjefens skriv 21.03.2013. Trykt vedlegg.
- 44/13 Sømsveien 68 b – klage over kommunens godkjenning av oppføring av bod / hagestue. Plan- og bygningssjefens skriv 26.03.2013. Trykt vedlegg.
- 45/13 GNR. 4 BNR. 209, Vesterøya 47. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannens skriv 19.03.2013. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 46/13 Forslag til landsverneplan for miljøverndepartementet – høring. By- og samfunnsenhetens skriv 20.03.2013. Trykt vedlegg.
- 47/13 Elgstien 13 – vedtak om avslag omgjøres – klage tas til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 04.04.2013. Trykt vedlegg.

48/13      GNR. 40 BNR. 584, Holdalsnuten 14 b og 16 – Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, om rammetillatelse for oppføring av bolig med dobbel garasje. Fylkesmannens skriv 08.03.2013. Byutviklingsstyrets godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, om rammetillatelse for oppføring av bolig med dobbel garasje. Fylkesmannen omgjør byutviklingsstyrets vedtak. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen  
Utvalgssekretær