

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 19-08-2021

Mødedato Torsdag d. 19. august 2021 kl. 09:00

Mødested Fjernmøte (Bystyresalen)

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021.....	4
Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.....	6
Blåbærsvingen 28 - 13/423, garasje - søknad om tillatelse og dispensasjoner.....	10
1296 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Sluttbehandling.....	12
Arbeidsplan Parkvesenet 2021.....	18
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 19.8.2021.....	20

Punkt 2021000197-71: Møtedokumenter

Bilag

Hvordan synliggjøre sosial bærekraft i politiske beslutninger

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 19.08.2021

Punkt 168/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000197
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	168/21

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 24.6.2021

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021
SAK 168/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 24.6.2021.
(Enst.)

20.08.2021

Punkt 169/21: Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.

Bilag

Reguleringsplan

Protester fra naboer

Uttalelse fra byantikvar

Illustrasjon og soldiagram

Søknad med tegninger



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020106844
Saksbehandler Morten Østerud

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	152/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	169/21

KONGENS GATE 68C -150/872 , RAMMESØKNAD FOR OPPFØRING AV NYTT BYGG MED 5 BOENHETER.

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 169/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner et redusert utkast slik vedlagt illustrasjoner viser.

1. Det gis dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60 % av netto tomt,
2. § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet.
3. Det gis dispensasjon fra § 6 mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet – i gjeldende reguleringsplan for Murbyen.
4. Det gis også dispensasjon fra krav til parkering mht. 0.5 parkeringsplass for nye boenheter og for eksisterende bygg, jft. § 11 i kommuneplan for Kristiansand.

Omsøkte tiltak imøtekommer mål om fortetting i sentrum og at flere skal kunne bosette seg i sentrum, da det er flere offentlige parker og lekeplasser samt parkeringsplass i umiddelbar nærhet. En har også vektlagt at iht. § 7 i gjeldende plan tillates ny bebyggelse i sluttet rekke mot gate, samt at en ikke har praktisert plankravet mht. bebyggelsesplan ved oppføring av tiltak mot gate. By- og stedsutviklingsutvalget er av den oppfatning av fordelene er større enn ulempene, jmf. PBL § 19-2.

6/5

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen og avslår omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht. gesimshøyde på 10m mot bakgården og § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet i gjeldende reguleringsplan, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2. Protestene fra naboer tas til følge.»

AP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner et redusert utkast slik vedlagt illustrasjoner viser.

1. Det gis dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60 % av netto tomt,
2. § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet.
3. Det gis dispensasjon fra § 6 mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet – i gjeldende reguleringsplan for Murbyen.
4. Det gis også dispensasjon fra krav til parkering mht. 0.5 parkeringsplass for nye boenheter og for eksisterende bygg, jft. § 11 i kommuneplan for Kristiansand.

Omsøkte tiltak imøtekommer mål om fortetting i sentrum og at flere skal kunne bosette seg i sentrum, da det er flere offentlige parker og lekeplasser samt parkeringsplass i umiddelbar nærhet. En har også vektlagt at iht. § 7 i gjeldende plan tillates ny bebyggelse i sluttet rekke mot gate, samt at en ikke har praktisert plankravet mht. bebyggelsesplan ved oppføring av tiltak mot gate. By- og stedsutviklingsutvalget er av den oppfatning av fordelene er større enn ulempene, jmf. PBL § 19-2.»

FRP/H/UAVH fremmet følgende forslag:

"By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner omsøkte tiltak. Det gis dispensasjon fra § 5.7 mht utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht gesimshøyde på 10 m mot bakgården og § 5.7 mht krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet i gjeldende reguleringsplan, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2. Det er ytret politisk, både kommunalt og nasjonalt at man ønsker både fortetting i sentrumsnære områder og at flere flytter til sentrum. Da anser utvalget det som i tråd med disse målene å fortette slike "hull" i kvartal. Utvalget finner for øvrig at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene og områdets karakter med hensyn til materialbruk, høyder og utforming."

HØYRE fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner omsøkte tiltak.

1. Det gis dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60 % av netto tomt,
2. § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet.
3. Det gis dispensasjon fra § 6 mht. krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet mht gesimshøyde på 10 m mot bakgården i gjeldende reguleringsplan for Murbyen.
4. Det gis også dispensasjon fra krav til parkering mht. 0.5 parkeringsplass for nye boenheter og for eksisterende bygg, jft. § 11 i kommuneplan for Kristiansand.

Omsøkte tiltak imøtekommer mål om fortetting i sentrum og at flere skal kunne bosette seg i sentrum, da det er flere offentlige parker og lekeplasser samt parkeringsplass i umiddelbar nærhet. En har også vektlagt at iht. § 7 i gjeldende plan tillates ny bebyggelse i sluttet rekke mot gate, samt at en ikke har praktisert plankravet mht. bebyggelsesplan ved oppføring av tiltak mot gate. By- og stedsutviklingsutvalget er av den oppfatning av fordelene er større enn ulempene, jmf. PBL § 19-2.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling falt med 10 mot 1 stemme (SV)

Ved alternativ votering mellom AP sitt forslag og HØYRE sitt forslag ble APs forslag vedtatt med 6 mot 5 stemmer (H/FRP/DEM/KRF/UAVH)

Forslag fra FRP/H/UAVH ble ikke stemt over

20.08.2021

Punkt 170/21: Blåbærsvingen 28 - 13/423, garasje - søknad om tillatelse og dispensasjoner

Bilag

Søknad om garasje med underliggende bod - Blåbærsvingen 28, eiendom 13_423.msg

Søknad om tiltak.pdf

A1 - Ytre rammer.pdf

Vedl. B1 - Disp. søknad.pdf

D1 - Sit.plan - A4.pdf

E1 - Fasader og plan - A3.pdf

E2 - Snitt og 3D - A3.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021016181
Saksbehandler Rune Sandaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	170/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	02.09.2021	

BLÅBÆRSVINGEN 28 - 13/423, GARASJE - SØKNAD OM TILLATELSE OG DISPENSASJONER

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 170/21

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens §§ 4 og 6 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.»

SP fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarings».

Voterings:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

20.08.2021

Punkt 171/21: 1296 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Sluttbehandling

Bilag

- 1 Forslag til endret plankart - P-kjeller, sist datert 12.05.2021
- 2 Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 12.05.2021
- 3 Gjeldende plan - kjellerplan, 21.03.2018
- 4 Gjeldende plan - bakkeplan, 21.03.2018
- 5 Gjeldende bestemmelser, 21.03.2018
- 6 Brev fra forslagsstiller, datert 12.05.2021
- 7 Skisse Parkeringsdekning U1
- 8 Skisse Parkeringsdekning U2
- 9 Innkomne uttalelser
- 10 Utbyggers svar på uttalelser



Dato 28. juni 2021
Saksnr.: PLAN-21/00691-13
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

19.08.2021

1296 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Vedtak

.

.

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt av bystyret 21.03.2018 med plankart sist datert 12.05.2021 og bestemmelser sist datert 12.05.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Første ledd i § 1.2.1 endres til: «For boligbebyggelse BBB2, BBB3a og b skal det settes av 1 plass pr. boenhet, og 0,2 plass for gjesteparkering pr. boenhet».

Sammendrag

Planområdet ligger på Lumbers søndre del, nede ved sjøen.

Bakgrunnen for endringen er at det ikke er avsatt tilstrekkelige arealer til parkering og boder. De foreslåtte endringer er:

- Utvidelse av regulert parkeringsformål under terreng. Dette arealet vil da bli liggende under offentlig formål.
- Fjerning av deler av regulert kjellerareal slik at man har en uregulert korridor for fremføring av vann/overvann.
- Mulighet for å etablere parkeringskjeller i 2 etasjer under terreng.
- Redusert krav til antall gjesteparkeringsplasser. Kravet er 0,25 pr boenhet i gjeldende plan. Forslagsstiller ønsker å redusere til 0,15.

Utvidelse av kjellerarealet vil gi mulighet til å utforme bedre løsninger innenfor en mer fleksibel ramme. Det legges også vekt på at forslaget om utvidelse av kjeller ikke medfører konsekvenser for utforming av prosjektet over bakken. Det er tilstrekkelig «fri dybde» mellom privat kjeller og overliggende offentlige arealer.

Endringen medfører ikke endrede klima- eller miljøkonsekvenser i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Plan og bygg mener at kravet til gjesteparkering for BBB2, BBB3a og BBB3b kan reduseres fra 0,25 til 0,2 pr boenhet som et virkemiddel for å redusere biltrafikk. En

| reduksjon til 0,15 som forslagsstiller ønsker anses som for stor. Manglende dekning kan medføre at det parkeres på uønskede eller ikke egnede steder som torg og gangarealer som skal være bilfrie.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta endringen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

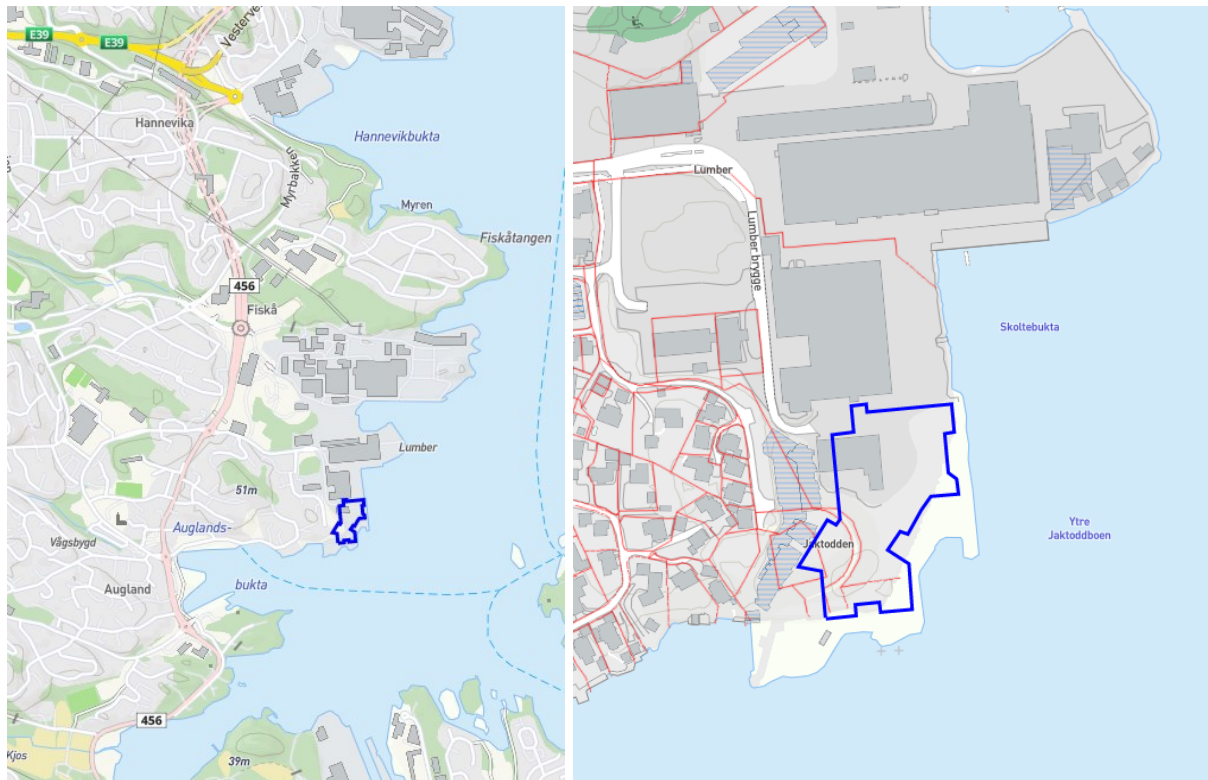
- 1 Forslag til endret plankart - P-kjeller, sist datert 12.05.2021
- 2 Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 12.05.2021
- 3 Gjeldende plan - kjellerplan, 21.03.2018
- 4 Gjeldende plan - bakkeplan, 21.03.2018
- 5 Gjeldende bestemmelser, 21.03.2018
- 6 Brev fra forslagsstiller, datert 12.05.2021
- 7 Skisse Parkeringsdekning U1
- 8 Skisse Parkeringsdekning U2
- 9 Innkomne uttalelser
- 10 Utbyggers svar på uttalelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Magna Prosjekt Sør AS i mail datert 19.05.2021 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Lumber, plan-ID 1296, vedtatt av bystyret 21.03.2018.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Lumbers søndre del, nede ved sjøen (vist med blå heltrukken linje). De første trinn i reguleringsplanen er nå under bygging (feltet under utbygging er vist med blå skravur under til høyre).



Gjeldende plan innebærer en transformasjon av et industri- og lagerområde til boligformål.

Forslag til endring

Bakgrunnen for endringen er at det i forbindelse med pågående detaljprosjektering er avdekket at det ikke er avsatt tilstrekkelige arealer til parkering og boder under BBB2 og BBB3a og BBB3b.

De foreslåtte endringer er:

- Utvidelse av regulert parkeringsformål under terreng (nytt areal vist som SPA8 på plankartet). Dette arealet vil da bli liggende under offentlig formål o_SGT (torg). (Vist på illustrasjon på neste side).
- Fjerning av regulert kjellerareal SPA6 slik at man har en uregulert korridor for fremføring av vann/overvann. (Vist på illustrasjon på neste side).
- Mulighet for å etablere parkeringskjeller i 2 etasjer under terreng.
- Reduksjon i krav til antall gjesteparkeringsplasser for BBB2, BBB3a og BBB3b. Kravet i gjeldende plan er 0,25 pr boenhet. Forslagsstiller ønsket å redusere kravet til 0,15. Plan og bygg anså denne reduksjon som for stor og anbefalte i stedet en reduksjon til 0,2 i høringsbrevet. Det ble bedt om innspill til begge disse forslagene.



Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan:

- Det er ikke kjeller under offentlig formål o_SGT (torg).
- SPA6, del av kjeller, ligger under offentlig formål o_SGG1 (gangareal).
- Det kan etableres en etasje under terreng.
- Kravet til antall gjesteparkeringsplasser for BBB2, BBB3a og BBB3b er 0,25 pr boenhet.

For mer informasjon om endringen se vedlegg Brev fra forslagsstiller, datert 12.05.2021.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring i perioden 26.05.2021 til 18.06.2021. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 14.06.2021

Ingen kommentar.

Agder fylkeskommune, brev datert 21.06.2021

Ingen kommentar.

Avfall Sør, 18.06.2021

- Så vidt Avfall Sør kjenner til er nedgravd avfallsløsning planlagt på området det nå foreslås parkeringskjeller. Vi har ingen erfaring med anlegg som bygges inn på en slik måte, selv om man kan tenke seg at det er mulig. Det må i alle fall tas hensyn til i videre planlegging. Parkeringsdekket må også dimensjoneres for å tåle tyngden av full renovasjonsbil, siden denne nå må kjøre over parkeringskjelleren.

Plan og byggs kommentar:

- o *Dette ligger til grunn for dimensjoneringen av området, da det også skal være kjørevei / mulighet for oppstilling av brannbiler her.*

Norsk Handikapforbund, 18.06.2021

- Ved reduksjon av parkeringsplasser fra 0,25 til 0,20 så må dette ikke gå utover HC-parkering. Viktig at HC plassene ligger nærmest heis. Parkering for gjester som etableres må ha 5% HC plasser minimum 2 plasser disse må legges nærmest inngang til boenhetene. Plassene skal ha mål 4,5m x 6,0m. §1.3.
- Det må etableres parkering til sykler for funksjonshemmede. Disse syklene trenger en bredere plass enn normalsykkel (1,5 m). Den bør være og under tak i kjeller og med tilgang til kontakt for lading.
- Avfallshåndtering: aluminiumsplaten rundt dunkene må være plant med asfaltkant for å kunne nå avlesningsøyet for brikke og åpning av boksene.

Plan og byggs kommentar:

- o *En reduksjon i antall gjesteparkeringsplasser totalt sett, betyr ikke at man ønsker å redusere antall HC plasser. Bestemmelsene sier: «5 % av p-plassene innenfor hvert delområde skal være hc-plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller».*
- o *Å legge til rette for parkering av sykler for funksjonshemmede ville være et bra tiltak. Verken gjeldende plan eller kommunens mal for utforming av bestemmelser sier noe om dette, og det oppfattes derfor som et nytt innspill i saken. Gjeldende bestemmelser sier: «For boligbebyggelsen skal det avsettes areal til minimum 2 plasser under tak pr. boenhet». Utbygger vil uansett vurdere mulighetene for å legge til rette for enkelte sykkelplasser med tilstrekkelig bredde (1,5 m). Når det gjelder å legge til rette for lading av sykler i en sykkelbod kan det medføre økt brannrisiko, og må derfor også vurderes opp mot krav i TEK17.*
- o *Kommentaren vedr avfallsanlegget blir ivaretatt, da dette også er krav i TEK17.*

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Utvidelse av kjellerarealet vil gi mulighet til å utforme bedre løsninger innenfor en mer fleksibel ramme. Det legges også vekt på at forslaget om utvidelse av kjeller ikke medfører konsekvenser for utforming av prosjektet over bakken. Det er tilstrekkelig «fri dybde» mellom privat kjeller og overliggende offentlige arealer.

Endringen medfører ikke endrede klima- eller miljøkonsekvenser i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Plan og bygg mener at kravet til gjesteparkering for BBB2, BBB3a og BBB3b kan reduseres fra 0,25 til 0,2 pr boenhet som et virkemiddel for å redusere biltrafikk. En reduksjon til 0,15 som forslagsstiller ønsker anses som for stor. Manglende dekning kan medføre at det parkeres på uønskede eller ikke egnede steder som torg og gangarealer som skal være bilfrie.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta planendringen.

Åsmund Åmdal, 23.06.2021

Punkt 172/21: Arbejdsplan Parkvesenet 2021



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021023793
Saksbehandler Aase Margrethe Hørsdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	172/21

ARBEIDSPPLAN PARKVESENET 2021

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 172/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar saken til orientering.
(Enst.)

20.08.2021

Punkt 173/21: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 19.8.2021

Bilag

Aberdalen 185 - 12_1154 - klage oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling

Bergstølvegen 49 - 607-11 - Klage på vedtak oversendes for endelig klagebehandling

Braneset - varsel om igangsetting av detaljregulering

Dvergsnes felt b, nordlig del, delfelt b2 og b3

Mindre reguleringsendring Porsmyr - høring

Mindre reguleringsendring, Sørlandsparken - del av plan 1305 og 1142

Nils Fidjeldsvei 25 - Eggen betong AS - klage på tilbaketrekking av ansvarsrett

Nils Fidjeldsvei 25 - Kompetanseløftet AS - klage på tilbaketrekking av ansvarsrett

Røyrås næringsområde - Varsel om utvidelse av plangrense

Trolldalstien 1 - Statsforvalterens behandling av klage over innvilget dispensasjon for oppføring av hagestue

Åros feriesenter - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Rødstrupeveien 28 - Statsforvalterens behandling av klage



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000197
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	173/21

REFERATSAKER TIL MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 19.8.2021

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 173/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering
(Enst.)

20.08.2021