

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

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

Møtested Fjernmøte (Bystyresalen)

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021.....	11
Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.....	13
Blåbærsvingen 28 - 13/423, garasje - søknad om tillatelse og dispensasjoner.....	23
1296 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Sluttbehandling.....	32
Arbeidsplan Parkvesenet 2021.....	39
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 19.8.2021.....	43

Møtedokumenter

PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 19.08.2021
Sted: Fjernmøte (Bystyresalen)
Behandlede saker: 168/21 - 173/21
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 11.50
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)	
Elisabeth Udjus (MDG)	for Jannike Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)	
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)	
Robin Hansson (SV)	
Odd Nordmo (H)	
Christine Alveberg (V)	
Makvan Kasheikal (DEM)	
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)	
Jannicke Svaba Halvorsen (FRP)	for Andreas Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)	

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjøland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Orientering:

Hvordan synliggjøre sosial bærekraft i politiske beslutninger?
v/ Hege Hofstad (NIBR), Hilde Hatleskog Zeiner (NIBR), Kostas Mouratidis (NMBU) og
Stine B. Sagen (Kristiansand kommune)

168/21 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021
(ark.nr. 2021000197)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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

169/21 Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.
(ark.nr. 2020106844)

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 bebyggelses 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 bebyggelses 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

170/21 Blåbærsvingen 28 - 13/423, garasje - søknad om tillatelse og dispensasjoner
(ark.nr. 2021016181)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.

(Enst.)

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.

171/21 1296 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Sluttbehandling
(ark.nr. 2021012771)

By- og stedsutviklingsutvalgets 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».

(Enst)

Habilitet:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ønsket sin habilitet vurdert av utvalget da nær familie er berørt part i saken.

Ole Magne Omdal (SP) fratrådte møte og nestleder Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) tiltrådte som leder.

Votering:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ble enstemmig funnet inhabil.

10 av 11 representanter til stede.

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

172/21 Arbeidsplan Parkvesenet 2021

(ark.nr. 2021023793)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar saken til orientering.

(Enst.)

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

(ark.nr. 2021000197)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering

(Enst.)

Eventuelt

Plan- og bygningssjefen orienterte om planlagt studietur til Bodø 23. og 24. september. Da reisetid kollidere med bystyremøte, ble utvalget enige om å finne andre datoer for denne studieturen.

Utvalgsleder vil i samarbeid med administrasjonen komme tilbake med nytt forslag.

Følgende spørsmål ble svart ut med kort informasjon:

- Andøya – Stena Recycling
- SP
Akvarieplaner på Odderøya
Status for videre framdrift for revidering av reguleringsplanen for Gimlkollen III
- MDG
Ryensveien – ulovlig kjøring
- AP
Navnevalg Storenes
Konteinere Varodden
- H
Rivningsarbeid i Kongensgate 36/36
- UAVH
Mulighet for nye kolonihager

KRF stilte spørsmål om rekkefølgekrav Kjellandskryss

Plan- og bygningssjefen gav følgende orientering

Bakgrunn for rekkefølgekravene:

Den 19.5.2011 vedtok Søgne kommunestyre at utbyggingsområder/tomter i definerte områder i Søgne vest skulle betale for bygging av nytt Kjellandskryss med tilhørende veianlegg. Dette er også nedfelt i kommuneplanen for Søgne. Bakgrunnen var innsigelse fra vegvesenet til mange større utbyggingsområder vest i Søgne, fordi eksisterende kryss med E39 ikke var tilstrekkelig. Kristiansand har videreført praksisen til Søgne kommune på bakgrunn av de vedtakene og føringene som ligger. Det er ikke fattet noe nytt vedtak i Kristiansand.

Status:

Kommunen har mottatt et spørsmål om gyldigheten av rekkefølgekrav og bidrag fra en utbygger av ett av utbyggingsområdene som er omfattet av dette. Dette spørsmålet er til vurdering og kommunen har foreløpig ikke gitt et svar på dette. Kommuneadvokaten er involvert. Det er opprettet dialog med veimyndighetene. Uavhengig av løsning vil kommunen ha fokus på helt nødvendig infrastruktur som for eksempel skolevei.

Møtet hevet.



Dato 9. august 2021
Saksnr.: 2021000197-68
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
19.08.2021

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 24.6.2021.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift



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



Dato 26. mai 2021
Saksnr.: BYGG-20/06260-9
Saksbehandler Morten Østerud
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

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

Sammendrag:

Den 26.11.2020 og 16.02. mottok plan- og bygg søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av et nytt boligbygg i 5 etasjer med 5 boenheter hvor 3 av leilighetene er tilrettelagt for utleie. Eiendommen/arealet som ønskes utbygget utgjør to teiger. Consult Gruppen AS søker på vegne av Fennefoss Eiendom AS.

Planstatus: Reguleringsplan for Murbyen som ble godkjent 17.06.1978 og hvor eiendommen er regulert til boligformål/bevaring. Garasjen som søkes revet er ikke registrert som bevaringsverdig bygg i planen. Tiltaket er i strid med flere forhold i gjeldende reguleringsplan som det er søkt dispensasjon fra, jfr. pbl. § 19-1.

Søknaden ble forelagt Byantikvaren og i sin uttalelse av 17.12.2020 fraråder Byantikvaren omsøkte tiltak.

Det foreligger 6 naboprotester fra Kongens gate 70 og Kronprinsens gate 6A.

Søknaden fremmes for by- og stedsutviklingsutvalget (BSU) som førstegangsvedtak. Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at en bør avslå søknaden og ikke gi dispensasjon, da omsøkte nybygg har fått en utforming som er i strid med § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården og § 5.7 mht. krav om 25kvm uteareal pr. boenhet, i gjeldende reguleringsplan. Ut fra en samlet vurdering er plan- og bygningssjefen av den mening at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, slik tiltaket er utformet, jfr. pbl. § 19-2. En viser ellers til Byantikvarens uttalelse av 17.12.2020 hvor tiltaket ikke kan anbefales og til protestene i saken.

Forslag til vedtak:

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.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad med tegninger mottatt 26.11.2020 og 16.02.2021.
- 2 Illustrasjoner/soldiagram
- 3 Uttalelse fra Byantikvaren av 17.12.2020.
- 4 Protester.
- 5 Reguleringsplan med bestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998.

Formål: Bolig/bevaring.

(Reguleringsplanen se vedlegg 5)

Eksisterende forhold (kort historikk):

Kongensgate 68C/D ble oppført ca. 1894 og bygningen ble regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan i 1998. På eiendommen har det kun vært oppført det verneverdige gate-huset og garasjen som er bygget i nyere tid. Garasjen som nå søkes revet er ikke regulert til bevaring. Gårdsrommet mellom nabobygget Kongensgate 70 og Kongensgate 68C/D har ellers ikke vært bebygget.

Søknaden:

Den 26.11.2020 ble det sendt inn rammesøknad for riving av eksisterende garasje og oppføring av et nytt frittliggende leilighetsbygg med egen inngang. Bygget er plassert mot gate og med gjennomgang til bakgården. Bygget er på 5 etasjer med 5 leiligheter hvor 3 av leilighetene er tilrettelagt for utleie. Leilighetenes størrelse varierer fra 38.7kvm BRA til 68.3kvm BRA og er gjennomgående.

Bygget er tilrettelagt med heis. Det er ikke anlagt kjeller eller mulighet for parkering på eiendommen. Dette betinger da at sportsboder for nye leiligheter vil bli plassert i kjellerplan for eksisterende verneverdige bygg på eiendommen. Nytt bygg er plassert ut mot gate i eiendomsgrense/veggliv mot Kongensgate 70 og i veggliv mot eksisterende bygg for Kongensgate 68C/D. Mot bakgården er bygget plassert 4m fra eiendomsgrense. Slik tiltaket er utformet og vist på mottatt tegninger endres takform mot Kongens gate for eksisterende verneverdig bygg for Kongens gate 68C/D.

Den del av eiendommen som ikke er bebygget mot bakgården opprettholdes som i dag som uteareal (ca. 55.2kvm) og blir felles uteareal for nybygget og eksisterende bygg for Kongensgate 68C/D.

(Søknad se vedlegg 1 og 2)

Iht. søknaden har dagens eiendom et areal på 273kvm.

Eksisterende bebyggelse er oppgitt til 141,5kvm.

Areal som skal rives er 29kvm.

Areal for ny bebyggelse 95,8kvm.

Beregnet grad av utnyttning er oppgitt til 86.9%.

Slik nybygget er utformet og plassert er det i strid med gjeldende reguleringsplan. Det er derfor søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, da beregnet grad av utnyttning er oppgitt til 86.9%. Det er søkes om dispensasjon fra § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården, da gesimshøyde blir 16m og fra § 5.7 mht. krav om 25kvm uteareal pr. boenhet som gir et samlet krav på (5 x25kvm) 125kvm, da tiltaket kun har et tilgjengelig samlet areal på ca. 55.2kvm uteareal. (42kvm på bakkeplan og 13,2 kvm på balkonger), jfr. pbl. § 19-1.

Da det ikke er vist mulighet for parkering på tomten er krav til opparbeidelse av 3 parkeringsplasser for nytt bygg ikke ivarettatt, samt krav om 1 parkeringsplass for eksisterende bygg, iht. krav som ble gitt da det ble godkjent bruksendring fra bolig til kontor for 2. og 3. etasje den 11.10.2007 i sak 200706744. Tiltaket er dermed i strid med § 11 i Kommuneplanen, slik tiltaket er utformet.

Takform mot gate er endret for verneverdig bygg for Kongensgate 68C/D, slik det er vist i mottatt søknad. Dette er i strid med § 3a i gjeldende plan, da verneverdig bygg er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall, slik som bygget fremstår i dag.

Det har vært avholdt møter mellom plan- og bygg og representant for tiltakshaver. Siste møte ble avholdt den 17.04.2021.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden ble forelagt Byantikvaren for uttalelse. I sin uttalelse av 17.12.2020 kan ikke Byantikvaren anbefale omsøkte tiltak og konkluderer med at omsøkte tiltak frarådes slik det er illustrert og beskrevet i mottatt rammesøknad av 26.01.2020. (Uttalelsen se vedlegg 3.)

Protester fra naboer:

Det foreligger 6 protester fra Kronprinsens gate 6A og Kongens gate 70 for omsøkte tiltak. Protestene går blant annet på følgende forhold:

1. Dagens balkonger mot bakgården for Kronprinsens gate 6A er ikke vist på situasjonsplanen som er vedlagt søknaden.
2. Omsøkte tiltak medfører flere ulemper enn fordeler ved at 6 leiligheter i Kronprinsens gate 6A mister lys, luft og vind på sine uteareal.
3. Deler av dagens bakgård for Kronprinsens gate 68 C/D som i dag brukes til parkering vil bli henvist til gateplan hvor politikerne har vedtatt at antall parkeringsplasser skal reduseres.
4. Kongens gate 68C/D er vernet og dersom utbyggers plan blir gjennomført vil den vernede fasaden mot nord bli helt skjult.
5. Utbyggers planer fører til at reflektert lys fra nabovegg i Kongensgate 70 vil bortfalle og det vil bli bare skygge.
6. Dagens grønne vegetasjon vil dø ved utbyggingen.
7. omsøkte tiltak bryter med reglene om verning i Murbyplanen og med en rekke bestemmelser i plan- og bygningsloven, som – samtykke avstandserklæring er ikke gitt, krav til uteareal er ikke ivarettatt, parkering er ikke ivarettatt og at det er for høy utnyttelse.

(Protestene se vedlegg 4.)

Tilsvar til merknader fra tiltakshaver:

Søker/tiltakshaver har følgende tilsvarende til mottatte protester i søknaden:

- 1.» Det stemmer at situasjonsplanen er tegnet på gammelt situasjonskart. Endringene er oppmålte grenser og at balkong på Kronprinsens gate 6A ikke er tegnet inn. Situasjonskartet bør oppdateres. Får ingen praktiske konsekvenser slik jeg ser det.
2. En forfetting vil alltid påvirke naboer. Kronprinsens gate 6A vil ikke miste sine utearealer, men vil få en endret situasjon når det kommer til sol/skygge
3. Nabo hevder at areal benyttes til biloppstilling for inntil 4 biler. Det stilles spørsmål til hvordan det er mulig å parkere inntil 4 bilen på eiendommen. I beste tilfellet vil det være plass til to biler i tandem pluss eventuelt en i eksisterende garasje. En reduksjon i parkering i sentrum er vedtatt politisk i Kristiansand kommune. Det finnes en rekke parkeringsanlegg (for eksempel Kasernen) med kapasitet.
4. Kongensgate 70 har i dag en helt tett vegg mot Kongensgate 68. Dette tolker vi som at man i en årrekke, og helt tilbake til da Kongensgate 70 ble etablert har forventet at det vil bli anlagt bebyggelse mellom 68 og 70. Vi er av den oppfatning av at tiltaket bidrar til å løfte både Kongens gate 68 og Kongensgate 70. Man sikrer en overgang mellom disse to eiendommene med en arkitektonisk kvalitet. Således kan man hevde at intensjonen med murbyplanen ikke bare ivaretas, men at man styrker de kvaliteter som murbyplanen skal verne om.
5. Det stemmer at Kongensgate 68 C/D er vernet i murbyplanen med såkalt «tykk strek». Murbyplanen åpner likevel opp for ny bebyggelse innenfor vernede områder, «under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvaliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.»
6. Tiltakshaver ser på muligheten til å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon. Dersom det i byggefasen viser seg at vegetasjon må tas ned, vil det være mulig å

anlegge ny vegetasjon.

7. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål. I kommunedelplan for Kvadraturen er området avsatt til boliger. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse. Dette sett i lys av at det er politiske føringer på at det skal fortettes i Kvadraturen, så mener vi at det kan forventes at slike «hull» i kvartal fortettes, forutsatt at det gjøres skånsomt og harmonerer med vernebestemmelser. Vi er av den oppfatning av at tiltaket vi søker om, er en fornuftig og riktig fortetting innenfor Kvadraturens grenser som svarer på politikernes ambisjoner om en klimavennlig byutvikling der man fortetter i Kvadraturen». (Tilbakemelding er vedlagt saken.)

Plan- og bygningssjefens kommentar til nabomerknader:

For Kronprinsens gate 6A vil omsøkte tiltak medføre en vesentlig og markant endring i forhold til dagens situasjon mht. åpenhet mot nordvest og Kongens gate. Dette vil medføre en endring av forhold til lys, luft og utsyn for dagens uteareal/terrasser for Kronprinsens gate 6A. Omsøkte tiltak har ikke tilpasset seg nabobebyggelsen og prinsipper for utforming jfr. § 7 og mht. høyde jfr. § 5.7 og 5. avsnitt, da nytt bygg vil få en gesimshøyde mot bakgården på 16meter som er markant høyere enn 10 meter som reguleringsplanen gir anledning til under visse forutsetninger. Forutsetninger for å oppføre et bygg med gitte gesimshøyde er blant annet at tiltaket forholder seg til gjeldende plan mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, jfr. § 5.7. Dette forhold ivaretas ikke, derimot søkes det om en utnyttelse på 86,9% som er vesentlig mer enn det reguleringsplanen gir rom for. Forhold til gjeldende reguleringsplan mht. høyde og utnyttelse blir derimot vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Plan- og bygningssjefen kan heller ikke se at prinsipper for ny bebyggelse mot bakgården mht. størrelse, takform, utforming er ivaretatt slik at nybygget ikke harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelsen, slik kravet er i gjeldende plan jfr. § 7.

Omsøkte tiltak er i strid med § 11 i Kommuneplanen mht. krav om parkering, hvor det er satt krav til min. 0,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette medfører at det er krav om opparbeidelse av 3 parkeringsplasser for omsøkte tiltak, i tillegg til krav om 1 plass for Kongensgate 68C og D. Disse forhold er ikke ivaretatt for tiltaket slik tiltaket er utformet og det er ikke søkt om dispensasjon fra gjeldene krav. Søker henviser i søknaden til mulighet for frikjøp fra parkeringskravet, men det er flere år siden politikerne opphevet denne mulighet. Krav om parkering er ikke avgjørende for vedtaket.

Kongens gate 68C/D er regulert til bevaring hvor fasader da er vernet og hvor bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall, jfr. § 3 i gjeldende plan. Takform for Kongensgate 68C/D mot Kongens gate er ifølge søknaden og mottatt tegninger endret i forhold til slik bygget er i dag. Endring av takform er i strid med intensjonen mht. bevaring av bygninger i gjeldende reguleringsplan for Murbyen, jfr. § 3.

Ved at gesimshøyde mot bakgården er fastsatt til 16meter for omsøkte tiltak, så vil dette medføre mer skygge for Kronprinsens gate 6A i forhold til slik det er i dag. Omsøkte tiltak er i strid med både § 5.7, 5. avsnitt hvor gesimshøyde er satt til 10meter og § 7 mht. at etasje antall for nye bygninger og høyde skal tilpasses til den verneverdige nabobebyggelsen, som omsøkte tiltak ikke gjør i dette tilfellet mot bakgården. Plan- og bygningssjefen er derimot av den mening at forhold til høyde på dette punkt blir vesentlig tilsidesatt. Dette medfører også en vesentlig endring av dagens forhold for nabo mot bakgården, slik tiltaket er utformet.

Det er riktig slik protesterende naboer påpeker at omsøkte tiltak er i strid med flere forhold i gjeldende reguleringsplan. Dette har etter plan- og bygningssjefens syn medført at flere av gjeldende bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet. Plan- og bygningssjefen viser ellers til Byantikvarens konklusjon og uttalelse av 17.12.2020.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Ved vurdering av søknaden har plan- og bygningssjefen vektlagt følgende forhold: Eksisterende garasje som det nå søkes om å rive er av enkel karakter og av nyere dato slik søker påpeker. Garasjen er ikke regulert til bevaring. Plan- og bygningssjefen har for

sin del derfor ikke merknader til at eksisterende garasje kan rives, jfr. § 3.3 i gjeldende plan.

Når bygninger som ikke er verneverdige ønskes fjernet og det søkes om oppføring av nytt bygg, da skal nybygg ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter, jfr. gjeldende plan og ordlyd i § 3.3 og § 7. Omsøkte tiltak forholder seg ikke til gjeldende plan mht. utnyttelse (§5.7), mht. høyde mot bakgården (§5.7) og mht. krav til uteareal (§5.7) - slik også byantikvaren sier i sin uttalelse av 17.12.2020. Da tiltaket er i strid med gjeldende plan, slik det er beskrevet over, kan plan- og bygningssjefen ikke se at premissene for oppføring av nytt bygg, slik det er beskrevet i § 3.3 og § 7 er til stede i dette tilfellet, slik tiltaket er utformet. Omsøkte tiltak betinger derfor dispensasjoner som innebærer at hensynene til flere bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved en realisering av tiltaket, jfr. pbl. § 19-2.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, jfr. pbl. § 19-1. Som begrunnelse oppgir søker blant annet at hensynet bak bestemmelsen er å - «sørge for å begrense bygningsmassen til et fornuftig nivå med tilstrekkelig åpne arealer mellom eller rundt bygningene slik at området skal fremstå som åpne områder. Bygningvolumet reguleres i forhold til behovet for uteoppholdsarealer og forhold til omgivelser - samt sikre en viss ensartethet i området».

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at det er nettopp disse forhold som ikke blir ivaretatt, men derimot vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet. Det søkes om en utnyttelse på 86,9% som medfører at det ikke er tilstrekkelig med åpne utearealer for ny bebyggelse og for eksisterende bebyggelse mht. uteareal pr. boenhet - samt at forhold til naboer Kongens gata 6A blir vesentlig forandret i forhold til dagens situasjon, slik også naboprotester uttrykker. Mot bakgården fremstår nybygget som et fremmed element med sin høye bakvegg på 16meter som ikke hensyntar forhold til den vernede bebyggelsen mht. utforming og sikrer derved ikke «en viss ensartethet i området» slik søker skriver. Da eiendommen er begrenset og tiltakshaver ønsker om å bebygge 86,9% av gitt eiendom, er plan- og bygningssjefen av den mening at hensynet bak bestemmelsen og krav om at maks 60% av tomtearealet kan bebygges blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet.

Det søkes om dispensasjon fra § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården, jfr. pbl. § 19-1, da høyden her er angitt til 16meter. Søker anfører at - «hensynet bak bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter, fjernvirkning og for å begrense høyde og volum for å skape et helhetlig inntrykk. Dette skal sikre en viss ensartethet i området».

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at ovennevnt forhold som påpekes av søker ikke ivaretas slik tiltaket er utformet ved at fasade mot bakgården får en gesimshøyde på 16 meter som er vesentlig høyere enn det gjeldende bestemmelse gir rom for og at fasaden dermed vil være et fremmed element og harmonerer dermed ikke med den eksisterende verneverdige bebyggelsen hverken med takform, gesimshøyde, utseende eller områdets karakter. Plan- og bygningssjefen er derfor av den mening at hensynet bak bestemmelsen mht. høyde mot bakgården blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet og omsøkte tiltak har ikke hensyntatt forhold til omkringliggende vernede bebyggelse.

Det er også søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. krav om et uteareal på 25kvm pr, boenhet, jfr. pbl. § 19-1. Søker henviser til hensynet bak bestemmelsen er - «å sikre brukbare uteoppholdsareal egnet til lek. Dette skal sikre gode bokvaliteter for beboerne.» Det henvises blant annet også til at - «vi anser ikke at begrensnig på utearealet er ment på å regulere det antall boenheter som kan oppføres i kvartalet. Dette skal heller ikke være styrende for bygningens volum»

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre gode og tilstrekkelige uteareal for beboerne på eiendommen. I dette tilfellet må da uteareal på bakkeplan også ivareta dagens godkjent boenhet i eksisterende gatehus for Kongensgate 68C/D. Dvs. at 6 boenheter (5+1) skal dele et uteareal på 42kvm på bakkeplan som er disponibelt etter oppføring av nytt bygg. Det vil gi et areal på 7 kvm for de 6 boenheter for eiendommen på bakkeplan, i tillegg kommer de mindre balkonger som er prosjektert for tiltaket. For nytt prosjekt er det også lagt opp til 3 utleie enheter. Dersom en hensyntar disse enheter så vil en få et

uteareal på bakkeplan på 4.6kvm pr. enhet i tillegg til balkonger. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en da har hensyntatt forhold - og krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet og intensjonen mht. uteareal å sikre gode uteareal for beboerne for angjeldende eiendom. Dette sett i forhold til eiendommens størrelse og tiltakets volum, selv om eiendommen ligger nærme Strandpromenaden og attraktive utearealer. Krav til uteareal er ett av premissene som vektlegges i forhold til antall boenheter som kan tillates. Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at i dette tilfellet blir hensynet bak bestemmelsen og krav om uteareal vesentlig tilsidesatt med de begrensede arealene som blir disponibelt på eiendommen i forhold til antall boenheter som er omsøkt.

Plan- og bygningssjefen vil ellers nevne at forhold til § 6 og krav til bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, - her har plan og bygg gitt tilbakemelding til søker at i lignende saker slik tiltaket er utformet mht. oppføring av tiltak mot gate, så har en ikke praktisert et plankrav for den indre del av kvartalet.

I søknaden henvises det til tidligere møter og tilbakemeldinger fra daværende byantikvar og saksbehandler. En gjør oppmerksom på at tilbakemeldinger som er gitt i denne fasen ikke kan anses som godkjenninger.

Plan- og bygningssjefen har vurdert tiltaket og dispensasjonssøknaden og har kommet til at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt for en rekke bestemmelser i gjeldende plan, slik tiltaket er utformet. Vilåårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger derfor ikke. Det vises forøvrig til Byantikvarens uttalelse av 17.12.2020 samt protester i saken.

Plan- og bygningssjefen ber by- og stedsutviklingsstyret vurdere saken.

Saksbehandler, 25.05.2021.



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



Dato 4. august 2021
Saksnr.: BYGG-21/01039-5
Saksbehandler Rune Sandaker
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

19.08.2021

Blåbærsvingen 28 - 13/423, garasje - søknad om tillatelse og dispensasjoner

Forslag til vedtak

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.

Sammendrag

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjoner for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig i rekke. Tiltaket strider med følgende reguleringsbestemmelser:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og nabogrenser som angitt i planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet, dersom spesielle grunner taler for det.

§ 4.

Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m. Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.

§ 6.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

Plan- og bygningssjefen vurderer at tilbygget vil føre til at hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse §§ 4 og 6 blir vesentlig tilsidesatt.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

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

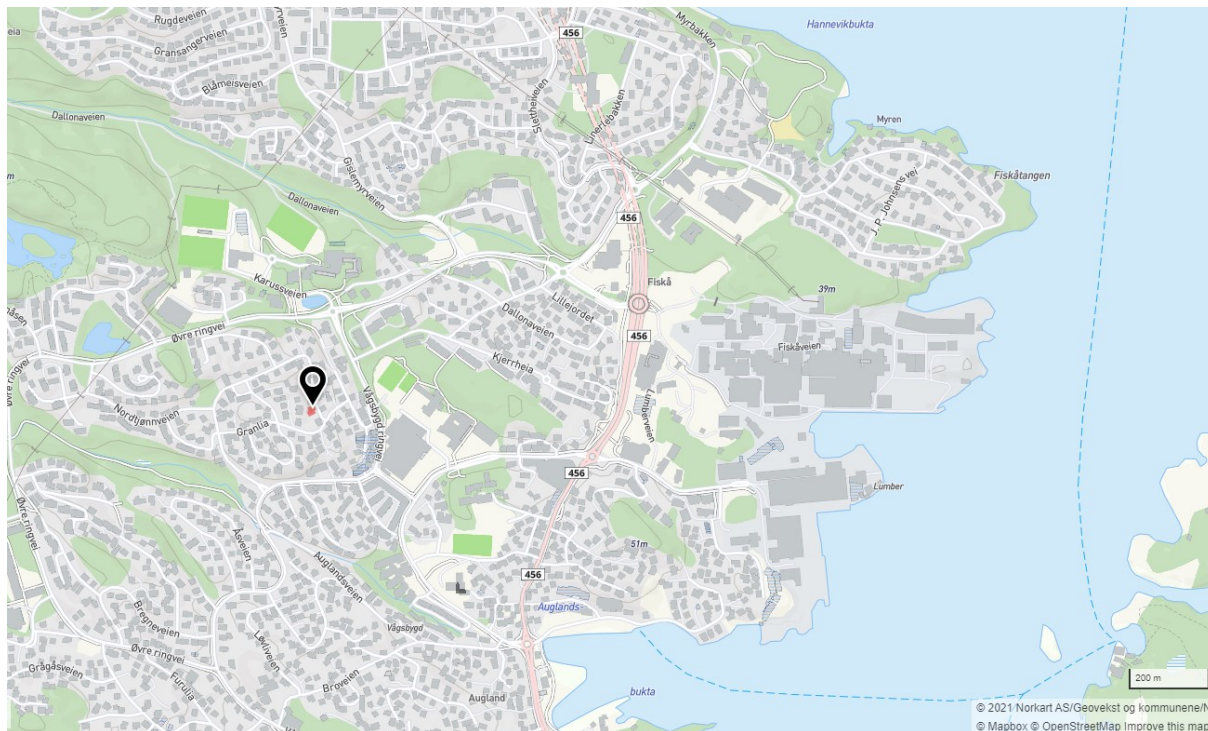
D1 - Sit.plan - A4.pdf

E1 - Fasader og plan - A3.pdf

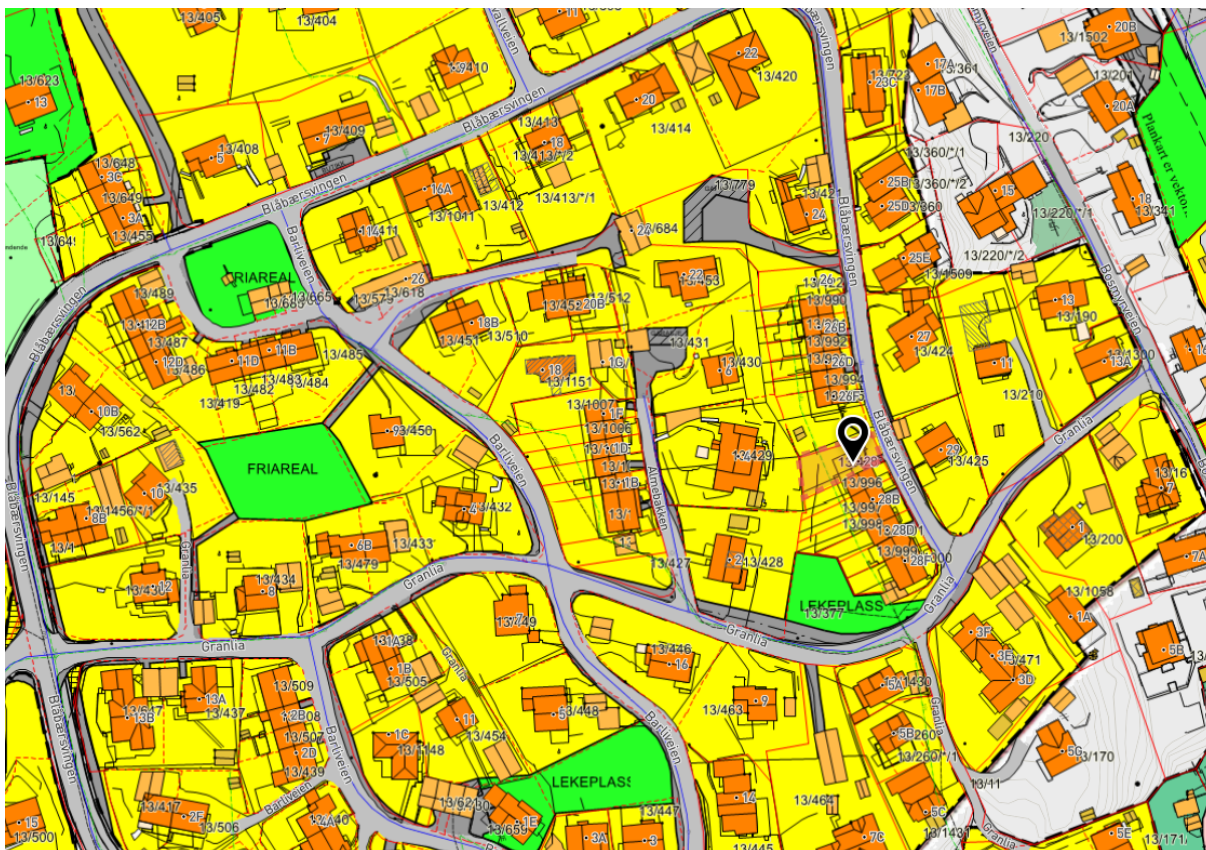
E2 - Snitt og 3D - A3.pdf

SAKSFREMSTILLING

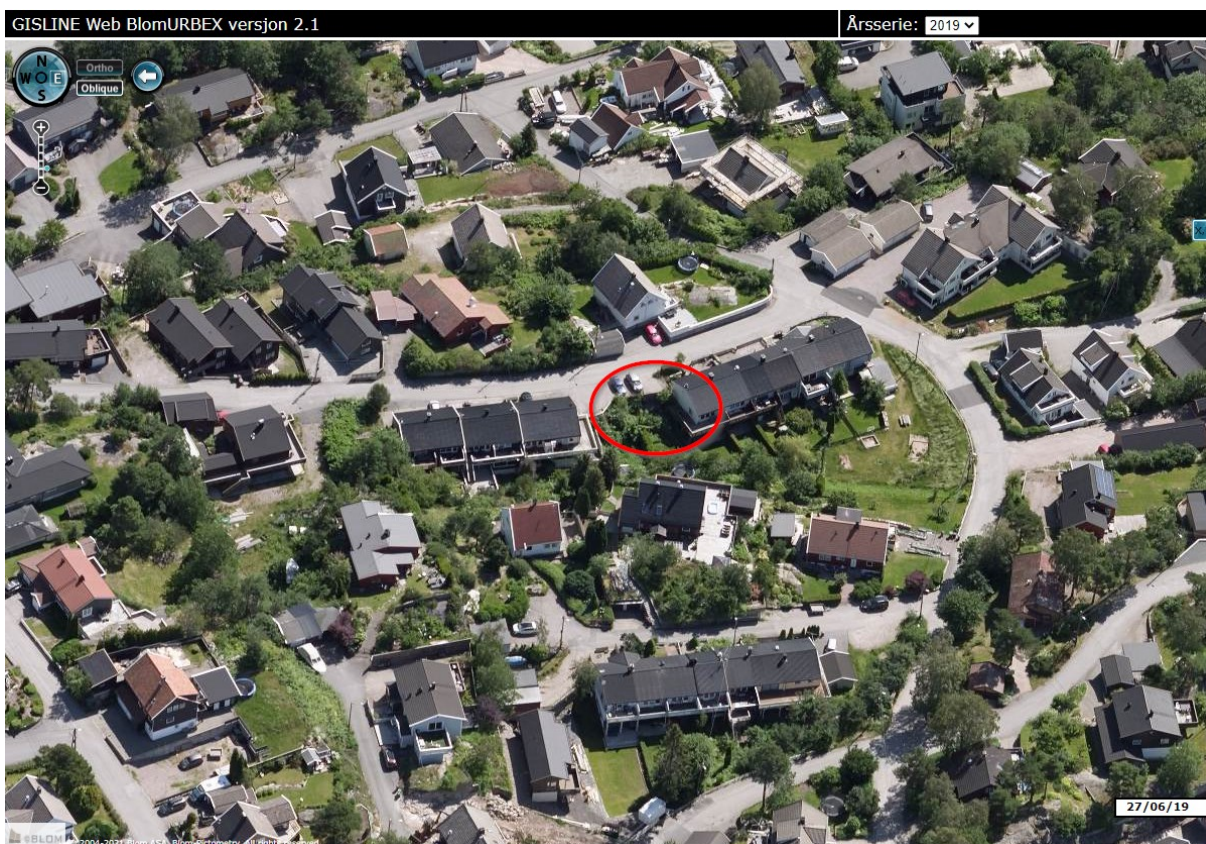
Oversiktskart



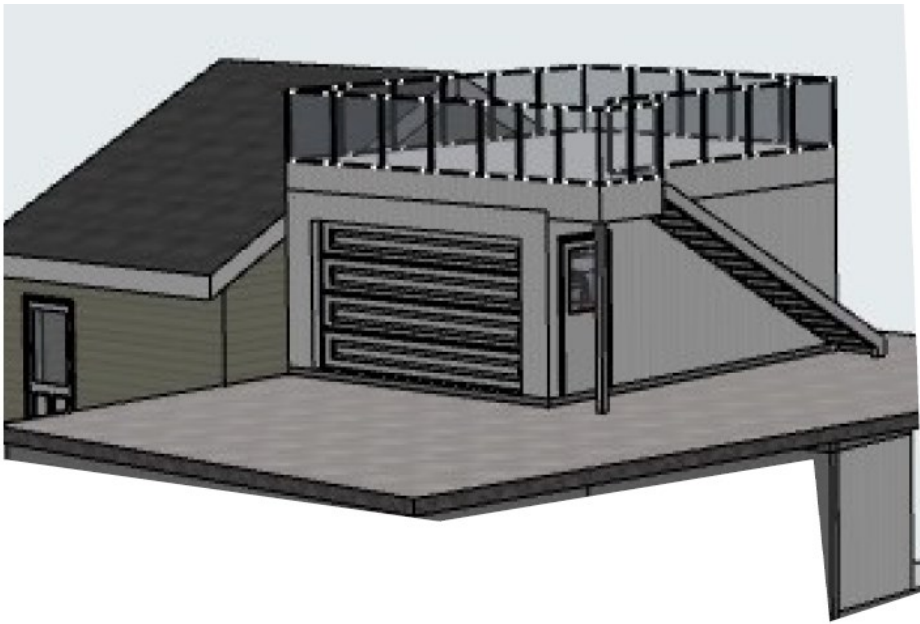
Utsnitt av kart. Sort pil markerer plassering av boligen hvor det søkes om tilbygg



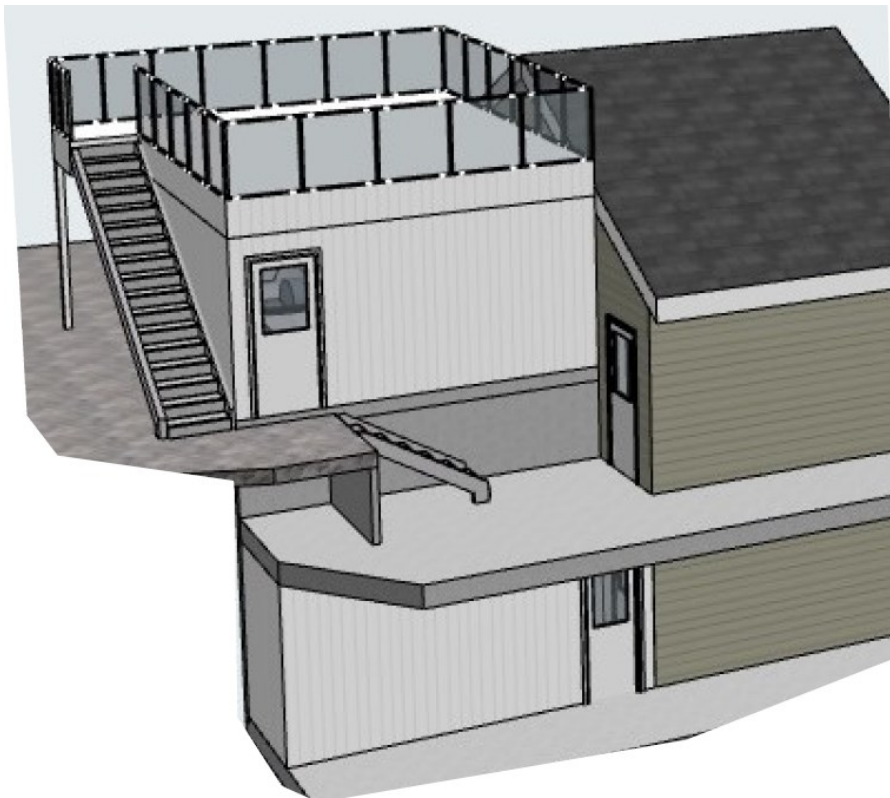
Utsnitt av reguleringsplan. Sort pil markerer plassering av boligen hvor det søkes om tilbygg



Skråfoto fra området. Enebolig i rekke er markert med rød ring.



Utklipp 01 fra søknaden



Utklipp 02 fra søknaden

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Augland Terrasse, Østre del. Godkjent 25.04.1957 med formål boliger.

Eksisterende forhold

Tiltakshaver er oppført som tinglyst eier på eiendommene med GB 13/996 og 13/423. På eiendom 13/996 er eksisterende bolig plassert, mens tilbygget plasseres på eiendom 13/423.

Søknaden

Det søkes om tillatelse og dispensasjoner i forbindelse med ønsket om å oppføre et tilbygg i form av en garasje med takterrasse. Tiltaket strider med reguleringsbestemmelse § 1 vedrørende bebyggelsens plassering, § 4 vedrørende bebyggelsens takform og takvinkel, § 6 vedrørende takform og utforming. Det søkes dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1 og 29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 26.03.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er IKKE vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

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

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 vedrørende bebyggelsens plassering, § 4 vedrørende bebyggelsens takform og takvinkel, § 6 vedrørende takform og utforming

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

§1 – Plassering, som sier følgende:

Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og nabogrenser som angitt i planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet, dersom spesielle grunner taler for det.

Siden den gamle raster-planen er noe utydelig, legges også den nyere vektoriserte planen til grunn, og her vises 13/423 benyttet til en inntegnet bolig som kan virke å være tenkt sammenhengende med boligen på eiendom 13/996.

Hensikten bak denne bestemmelsen er antakelig å kunne sikre at det blir tilfredsstillende uteoppholdsarealer rundt boligene samtidig som innsynsproblematikk minimeres, og at naboer kan få en viss forutsigbarhet om fremtidige plasseringer for blant annet å beholde utsiktssituasjonen gitt i planen.

De omsøkte endringene vil ikke i nevneverdig grad tilsidesette noen av disse hensynene siden garasjen plasseres i stor grad der boligen er inntegnet, det samme gjør avkjørselen. Dette synet deles av naboene, noe som dokumenteres i nabovarslene hvor samtlige samtykker.

At tomte brukes til en tilleggende garasje i stedet for en tilsvarende bolig, gir god fornuft siden tiltakshaver har en funksjonell bolig, men savner bodrommene og arealene som nå omsøkes.

Uteoppholdsarealene bedres i praksis som følge av tiltaket siden arealet oppå garasjen også kan brukes som solrike uteoppholdsarealer – noe boligen i dag mangler siden naboboliger og markant terreng mot vest tar bort mye av kveldssola her.

Søker mener følgelig det foreligger en klar overvekt av forhold som taler for å gi denne dispensasjonen.

§4 – Krav til saltak, takvinkel og § 6 om ensartet utforming

§4: Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22,5 og 45 grader.

§6: ... bygninger i samme byggeflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

Siden begge disse paragrafene i stor grad er bestemmelser som omfatter estetikk og takform, drøftes de samlet nedenfor.

Hensikten bak disse bestemmelsene antas å være en mulighet for å sikre at konformiteten innad i feltets boliggrupper i samme byggeflukt ivaretas. Og hensikten med dette styringsverktøyet må igjen antas å være å gi naboer og miljøet rundt en forutsigbarhet knyttet til hvilken arkitektur og estetikk som kan forventes oppført i området.

Samtidig er det 64 år siden planen ble vedtatt, og utviklingen som har skjedd i samfunnet som helhet og innenfor reguleringsområdet spesielt, dokumenterer at både naboene og myndighetene har andre forventninger til estetikk nå enn den gang i 1957.

Som følge av dette har denne utviklingen i nyere ført til at det er blitt gitt liknende dispensasjoner til blant annet følgende eiendommer i samme plan og rimelig nærhet:

- Bosmyrveien 11 (13/210 – saksnr. 20/00619-1),
- Almebakken 2 (13/428 – saksnr. 201906457-4) og

- Barliveien 14 (13/445 – saksnr. 201612936-11)

Med disse nyere dispensasjonene som bakteppe, og det faktum at samtlige naboer samtykker, mener vi at selv om taket på garasjen blir flatt, så setter det ikke estetikkhensynet bak bestemmelsen vesentlig til side siden flate tak er blitt relativt normalt i senere tid, også innenfor samme reguleringsplan.

Utover tiltakene ovenfor er det også garasjer med flate tak med eller uten takterrasse i Granlia 1, 5 og 7 samt i Blåbærsvingen 23C. Alle innenfor samme reguleringsbestemmelser.

Det kan i samme anledning nevnes at en av de samtykkende naboene er en sivilarkitekt som var ung mann da planen ble vedtatt i 1957, og også han samtykker til tiltaket. Formodentlig fordi han opplever at takvinklene og estetikk-kravene som gjaldt den gang relativt kort tid etter krigen, må kunne tolkes bredere og mer i takt med samfunnsutviklingen den dag i dag.

Samtidig er det slik at det flate taket velges nettopp for å oppnå fordeler for tiltakshaver og for naboskapet:

- På tross av at vei høyden gir sterke føringer for plasseringshøyden til denne garasjen, medfører det flate taket at vi allikevel ikke kommer over eksisterende møne på tilliggende bolig, noe et saltak i tråd med bestemmelsene ville gjort.
- Dette grepet medfører igjen en optimalisering for å sikre at bygningen tar minst mulig utsikt og lys fra naboer, særlig for nr. 26 som da også samtykker til tiltaket.
- Tiltaket harmoniserer med flere garasjer i området med flatt tak samtidig som også boliger er renovert med flate tak i nyere tid, eksempelvis Barliveien 14 som har fått et flott, moderne uttrykk. Her står det i tillatelsen at «By- og miljøutvalget har godkjent dispensasjon til endret utforming i dette området»
- Det at boligen med denne løsningen får mulighet til en fin uteplass med gode solforhold fremfor et lavt bodloft under et saltak, oppleves som en vesentlig fordel for tiltakshaver siden det som nevnt er blandede solforhold på resten av tomte.

I sum opplever søker også for disse to paragrafene at hensikten bak bestemmelsene ikke blir vesentlige tilsidesatt, og at den gode kombinasjonen av argumenter og førende saker i området taler for at dispensasjonen bør kunne gis.

Byggesaksenhetens vurderinger om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Plassering

Hensynene bak bestemmelsene vedrørende plassering av bebyggelse er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring av tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Tiltakets plassering i forhold til naboeiendommene og den eksisterende bebyggelse vurderes til å ivareta hensynene vedrørende uteoppholdsareal, parkeringsarealer og rom, utsikt og lys til omsøkt eiendom og naboeiendom. Vedrørende den estetiske utformingen så vil dette bli vurdert i neste avsnitt.

Takvinkel, takform og utforming

Ettersom hensynene bak bestemmelse § 4 og § 6 anses å omhandle de samme hensynene vil vi gjøre en samlet vurdering for dispensasjonene det søkes om.

Hensynet bak bestemmelsene vedrørende takvinkel, takform og utforming er å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming. Videre er hensynet å ivareta estetiske kvaliteter,

og å gi ulike tomter i et område lignende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig.

Vi har tidligere vist til skråfoto fra området som eiendommen er en del av og vi vurderer at tiltaket IKKE ivaretar de estetiske kvalitetene som det stilles krav til i reguleringsbestemmelsene og i pbl. § 29-2. Tiltaket blir ruvende og dominerende sammenlignet med områdets eksisterende bebyggelse. Tiltakets utformingen, garasje med takterrasse, står ikke i stil til resten av eneboligene i rekken som har saltak. Takterrassen kommer høyere enn saltaket på enkelte punkter og takterrassen blir derfor et fremmedelement som ikke er nødvendig for byggets funksjon som garasje. Tiltaket kan enkelt omprosjekteres med saltak, slik at tiltaket kommer mer i stil med nabobebyggelsen.

Vi vil presisere at det ikke er en garasje på denne tomten som vurderes som negativt, men takterrassen. Garasjen kan omprosjekteres slik at den blir i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen vedrørende takvinkel og takform som bystyret har vedtatt.

Klager har vist til en del konkrete byggesaker i sin søknad. Plan- og bygningssjefen har følgende kommentarer:

- Bosmyrveien 11 – 13/210 – saksnummer 20/00619.
Tiltaket i denne søknaden er ikke en takterrasse og tiltaket underretter seg eneboligens totale utforming og fremstår ikke som et fremmedelement. Tiltaket kan derfor ikke brukes i sammenligningen med omsøkt tiltak.
- Almekbakken 2 – 13-428 – saksnummer 201906457.
Tiltaket i denne søknaden er ikke en takterrasse og tiltaket underretter seg eneboligens totale utforming og fremstår ikke som et fremmedelement. Tiltaket kan derfor ikke brukes i sammenligningen med omsøkt tiltak
- Barliveien 14 – 13/445 – saksnummer 201612936.
Tiltaket i denne søknaden har en ensformig utforming og ingen takterrasse. Tiltaket kan derfor ikke brukes i sammenligningen med omsøkt tiltak

Ved å gi en dispensasjon fra bestemmelsene vil det gi uheldige presedensvirkninger som medfører at planens virkning som styringsdokument for byggesaksavdelingen, og som informasjonsgrunnlag for innbyggerne, vil bli svekket. Vi legger dette til grunn og vurderer at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 4 og § 6 blir vesentlig tilsidesatt.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Byggesaksenheten skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår.



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».

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

20.08.2021



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:

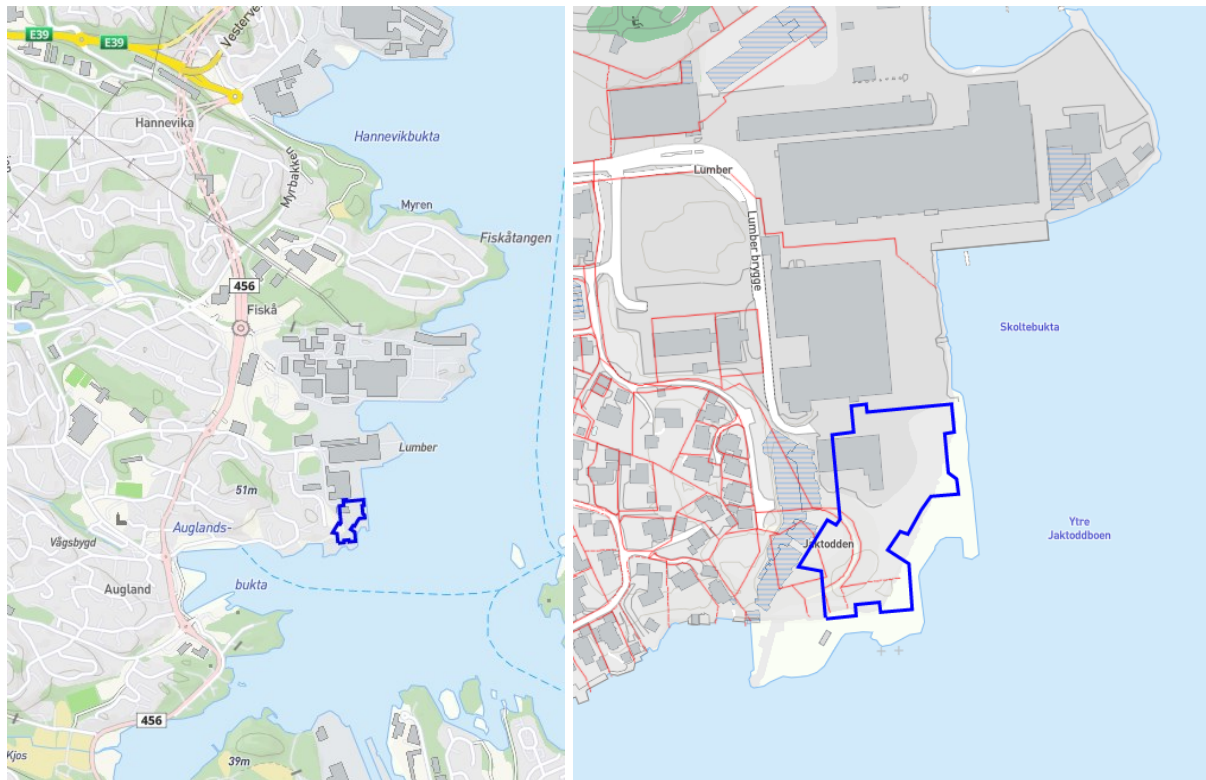
- 1 Forslag til endret plankart - P-kjeller, sist datert 12.05.2021
- 2 Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 12.05.2021
- 3 Gjeldende plan - kjellerplan, 21.03.2018
- 4 Gjeldende plan - bakkeplan, 21.03.2018
- 5 Gjeldende bestemmelser, 21.03.2018
- 6 Brev fra forslagsstiller, datert 12.05.2021
- 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



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021012771
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.08.2021	171/21

1296 MINDRE REGULERINGSENDRING, AMALIENBORG BRYGGE - SLUTTBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 19.08.2021 SAK 171/21

By- og stedsutviklingsutvalget 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».

(Enst)

Habilitet:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ønsket sin habilitet vurdert av utvalget da nær familie er berørt part i saken.

Ole Magne Omdal (SP) fratrådte møte og nestleder Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) tiltrådte som leder.

Votering:

Repr. Ole Magne Omdal (SP) ble enstemmig funnet inhabil.

10 av 11 representanter til stede.

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling enstemmig vedtatt.

31.08.2021



Dato 8. juli 2021
Saksnr.: 2021023793-1
Saksbehandler Aase Margrethe Hørsdal
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
19.08.2021

Arbeidsplan Parkvesenet 2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar saken til orientering](#)

Sammendrag

Parkvesenets forslag til arbeidsplan for nærmiljø, friluftsliv og investeringsmidler turløyper og stier tar utgangspunkt i de prioriteringene og innspill som er gjort i henhold til innspill og ønsker fra kommunens innbyggere og en prioritering ut ifra en langsiktig strategi for parkvesenets anlegg. Prosjektene som er foreslått er ferdig regulert eller kan utføres uten ny regulering eller at grunneieravtaler er avklart. Der er også tatt hensyn til mulighet for samordning med andre finansieringsordninger som spillemidler og statstilskudd til friluftslivstiltak (gitt gjennom søknader fra Krs kommune).

Vedlegg: Ingen

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Aase Hørsdal
Parksjef
Sign.

Saksutredning

Arbeidsplan nærmiljø i 2021

I kommunedirektørens forslag til budsjett er det en årlig bevilgning på kr 1,0 mill (inkl mva) til arbeidsplan nærmiljø med følgende fordeling:

- Nærmiljø – 700.000
- Forebyggende tiltak – 100.000
- Grønn skolegård – 200.000

Følgende tiltak vil bli gjennomført i 2021:

- Oppgradering av egne lekeplasser kr 200.000
- Grønn skolegård til Tunballen kr 200.000 (gitt i 1. tertial)
- Drenering på Myren gård – kr 100.000. I enkelte deler av parken står det vann, som gjør at arealene ikke kan benyttes. Det har lenge vært et ønske fra brukerne at dette ble utbedret. Arbeidet blir gjennomført ettersommer/tidlig høst.
- Kjøita kanal steinsetting – kr 100.000. Flere plasser i kanalen løsner stein fra kanalmuren og faller ned i selve kanalen. Dette har utviklet seg de siste årene, og må utbedres slik at ødeleggelsene ikke blir for store.
- Oddernes gravplass, utstyrlager/kald garasje kr 100.000. For å kunne ta vare på spesialutstyr knyttet til gravforvaltningen må det etableres en carport/kaldgarasje.
- Min barndoms have kr 100.000. I forbindelse med Vilhelm Krag jubileet vil det bli etablert en ny sitteplass langs Strandpromenaden med statuene (hodene) av Vilhelm og Thomas Krag. Prosjektet er et samarbeidsprosjekt med Vilhelm Krag selskapet. Opparbeidelsen av plassen vil skje i høst.
- Strandpromenaden – div tiltak kr 100.000. Represjon av skilt, lys og mindre grøntarealer.
- Forbyggende tiltak - kr 100.000. Foreløpig er dette beløpet ikke tildelt et konkret prosjekt.

Arbeidsplan friluftsliv i 2021

I kommunedirektørens forslag til budsjett er det en årlig bevilgning på kr 0,25 mill (inkl mva) til arbeidsplan friluftsliv.

Følgende tiltak vil bli gjennomført i 2021:

- Møvikstranda: toalett – kr 100.000. I tillegg blir det gitt kr 100.000 i statstilskudd. Godkjent i 1. tertial, er under bygging.
- Topdalsstø: renovering av brygge kr 100.000. I tillegg blir det gitt kr 680.000 i statstilskudd. Godkjent i 1. tertial, er under bygging.
- Fiskåtangen: oppgradering av anlegg kr 50.000. I tillegg blir det gitt kr 235.000 i statstilskudd. Det er utført følgende tiltak, - ny betongbrygge med bade-/kajakkrapp, erosjonssikring og etablert nye oppholdsarealer. Ferdigstilt i juni.

Investeringsmidler stier og turløyper i 2021

I kommunedirektørens forslag til budsjett er det en årlig bevilgning på kr 1,5 mill (inkl mva) til investeringsmidler til stier og turløyper.

Følgende tiltak vil bli gjennomført i 2021:

Prosjekt	Turløypepro.	Spillemidler	Miljødir/ fylkeskom.
Odderøya - Fyrtrappene og turløype mellom fyr og trapp	kr 400 000 (2020)		kr 400 000
Postveien Kyrtjønn - Gill og nordover Bygging av standard, gruset turvei med veibredde 2 m. Turveien blir tilgjengelig for gående og syklende samt rullestolbrukere. Om vinteren er den tilgjengelig for skiløpere.	kr 500 000 (2020)	kr 400 000	
Kvernhusvann - utbedring av turløype på statlig sikret friluftsområde.	kr 250 000 (2020)		kr 250 000
Kyststien - merke eksisterende trase i Vågsbygd	kr 100 000		
Asperøya - tursti som binder sammen friluftsområder	kr 200 000		kr 200 000
Holdalsnuten – utbedring av tilkomstvei til lysløypa, - et sterkt ønske fra beboere i området.	kr 500 000		
Turløype mellom Eidet og Justneshalvøya - del av Trollstien Rehabilitering og omlegging av eksisterende løypetrasé.	kr 200 000		

Klima- og miljøkonsekvenser

Arbeidsplan har ingen klima- og miljøkonsekvenser.



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



Dato 9. august 2021
Saksnr.: 2021000197-69
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
19.08.2021

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 19.8.2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-69/21 Aberdalen 185 – 12/1154 – Klage oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 18.6.2021
- R-71/21 Bergstølvegen 49 – 607/11 – Klage på vedtak oversendes for endelig klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 7.7.2021
- R-72/21 Braneset – Varsel om igangsetting av detaljregulering. Trollvegg Arkitektstudios skriv 9.7.2021.
- R-73/21 Dvergsnes Felt B, Nordlig del, delfelt B2 og B3 – mindre endring av bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan - vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 23.6.2021.
- R-74/21 1526E1 Mindre reguleringsendring Porsmyr – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 28.6.2021.
- R-75/21 Mindre reguleringsendring, Sørlandsparken – plan 1305 – Felt F/K 10 – del av F/K 9 og F/K/I 10 og plan 1142 – Felt F/K/I 10 og del av F/K/I 9 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 18.6.2021
- R-76/21 Nils Fidjeland's vei 25 – 151/2411 – Eggen betong AS – klage på tilbaketrekking av ansvarsrett. Plan- og bygningssjefens skriv 28.6.2021.
- R-77/21 Nils Fidjeland's vei 25 – 151/2411 – Kompetanseloftet AS – klage på tilbaketrekking av ansvarsrett. Plan- og bygningssjefens skriv 28.6.2021.
- R-78/21 Varsel om utvidelse av plangrense – Røyrås Næringsområde – 532/4 m.fl. Drag Arkitektur og byggeteknikk AS' udaterte skriv.
- R-79/21 Trolldalstien 1. Statsforvalterens behandling av klage over innvilget dispensasjon for oppføring av hagestue på gnr 152 bnr 1598.

Statsforvalteren i Agders skriv 10.6.2021. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

R-80/21 Åros feriesenter – mindre endring av reguleringsplan – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 24.6.2021.

R-81/21 Rødstrupeveien 28. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon – gnr/bnr 15/295. Statsforvalteren i Agders skriv 29.6.2021. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift



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