

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 15-08-2013

Mødedato Torsdag d. 15. august 2013 kl. 11:20

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.06.2013.....	3
Hannevik terrasse 65 - 15/29 - deling til boligformål.....	5
Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016.....	9
Markens gate - informasjonssøyler med sanntidsvisning for buss.....	13
Lauvåsen B9-B10 og B12-B13. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	16
Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	31
Kystveien 694 - 85/41 - søknad om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan for oppfø	38
152/1070 - Parkveien 21 og 23 (Oddernesveien 8) - fasader med materialvalg.....	44
Kårholmsveien 86 - 1/815 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig.....	46
Kårholmsveien 88 - 1/797 -Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig.....	54
Kårholmsveien 90 - 1/792 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig.....	62
Grågåsvæien - gnr. 12, bnr. 82 - søknad om dispensasjon for etablering av antennemast og utstyrshy	70
Lindebøkilen - gnr. 3/87 - Midlertidig lagring av sprengningsmasser/ massedeponi.....	78
Linerlebakken 14 - gnr. 14/607 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig med seku	87
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 15.08.2013.....	95

Punkt 163/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.06.2013

Bilag

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013

Protokoll Byutviklingsstyret 20.06.2013



Dato 19. juni 2013
Saksnr.: 201300002-61
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Paragraf

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 20.06.2013

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 20.06.2013.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Saksbehandler.
Tittel på saksbehandler.

Punkt 164/13: Hannevik terrasse 65 - 15/29 - deling til boligformål

Bilag

Brev fra søker 06.06.2013.pdf

Plantegning 1.pdf

Plantegning 2.pdf

E-post fra nabo datert 06.06.2012.pdf



Dato 14. juni 2013
Saksnr.: 201200190-27
Saksbehandler Robert Tskhovrebov

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.06.2013

Hannevik terrasse 65 - 15/29 - deling til boligformål

Sammendrag

Saken gjelder klage på ingeniørvesenets betingelser i brev av 09.10.2012 for tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel:

- Frisikten må dimensjoneres til 4X25m.
- De første 5 meterne av avkjørselen må ha 2,5% stigning.

Ingeniørvesenet har vært i dialog med klager og laget et forslag til løsning som tilfredsstiller kravene. Denne er presentert for klager og berørte naboer. Klager mener vårt forslag ikke blir vesentlig bedre og at det blir vanskelig å gjennomføre og har påklaget vilkårene i brev av 27.12.2012. Kravet til stigning lar seg vanskelig gjøre da det vil innebære at stigningen på resten av privat vei øker tilsvarende. Bedring av frisikten mot Hannevik terrasse vil innebære inngrep i naboeiendom.

Vi mener vårt forslag vil bedre forholdene for alle brukerne av avkjørselen. Vi foreslår at vilkårene opprettholdes.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder Ingeniørvesenets krav til avkjøringstillatelse av 09.10.2012.
Klagen fra tiltakshaver tas ikke til følge.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Brev fra søker av 06.06.201
2. Plantegninger
3. E-post fra nabo datert 06.06.2013
- 4.

Bakgrunn for saken

I sin søknad av 20.12.2011 søkte Kari Berg dispensasjon fra plankrav og reguleringsbestemmelser for Plan 1087 Kolsdalen – Hannevikdalen for fradeling av en tomt og oppføring av ny bolig. Plan- og bygningsetaten konkluderte i vedtak av 07.03.2012 med at forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Kari Berg påklagde vedtaket den 28.03.2012. Saken ble videresendt til ingeniørvesenet, som uttalte seg negativt til videre fortetting langs Hannevik terrasse pga meget dårlig veistandard. Saken ble behandlet i Byutviklingsstyret 21.06.12. Klagen ble tatt til følge med følgende vedtak:

Byutviklingsstyret dispenserer i henhold til PBL § 19-2 og tillater deling av tomt til boligformål på Hannevik Terrasse 69, GNR 19 BNR 29. Størrelsen på planlagt tomt (625 m²), ønske om fortetting i sentrumsnære områder og fremtidig reduksjon av støy fra E39 taler for dispensasjon. En fradeling vil bidra til at søker avgir areal til snuplass/parkering nær adkomstvei, noe som teller positivt for hele området. Det foreligger ingen protester til søknaden.

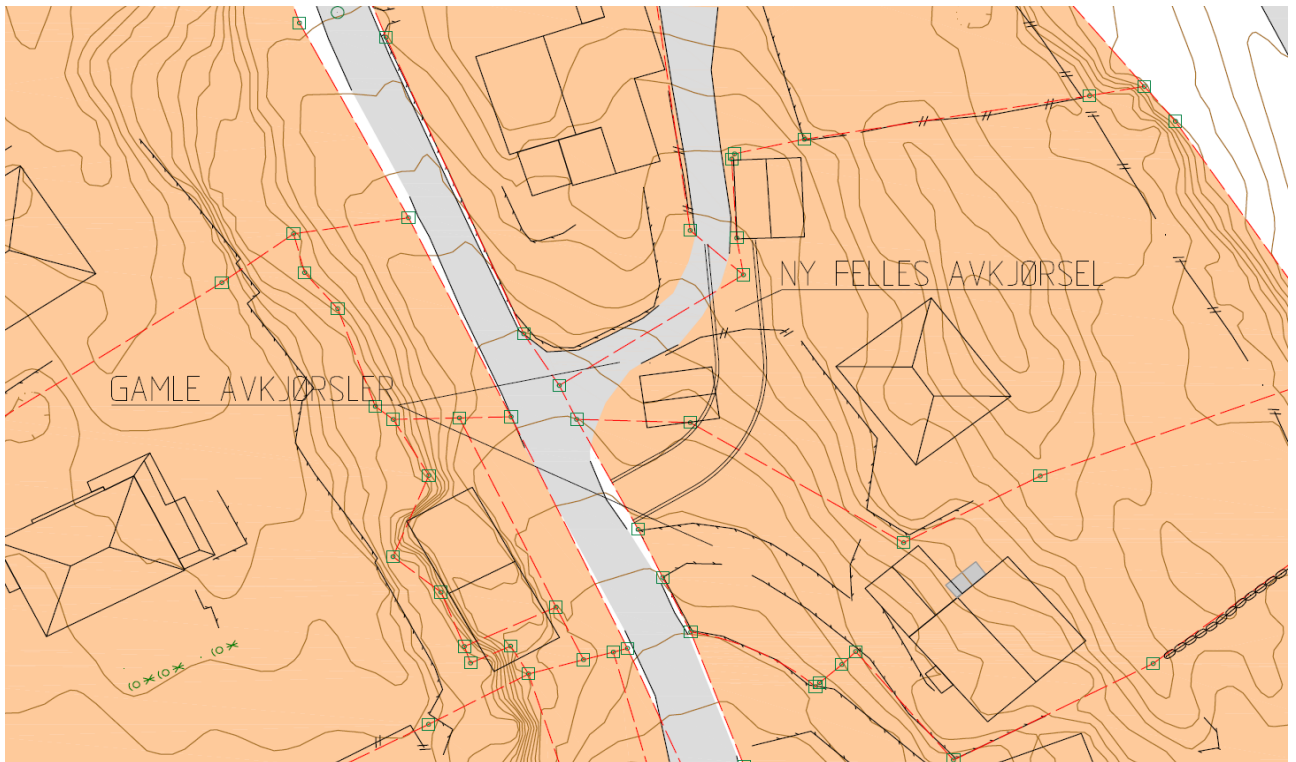
Før fradelingen kan gjennomføres må avkjøringstillatelse være innvilget. Derfor ble søknad om avkjøringstillatelse sendt til ingeniørvesenet.



Både Hannevik terrasse og avkjørselen til hus 65 er veldig bratte med stigning på hovedveien på nesten 14% (veinormalkrav 8%) og selve avkjørsel er på ca 25% uten noe flatt parti før den treffer veien (veinormalkrav første 5m skal være 2,5%). Hannevik terrasse er ikke blindvei og det er mange biler som kjører forbi aktuelle stedet. Denne veien er også smal. Vintervedlikehold av denne veien er meget vanskelig pga stigning og liten bredde. Snøkanter gjør veien enda smalere og meget trafikkfarlig på vinterstid.

05.08.2012 søkte Kari Berg om avkjøringstillatelse. Ingeniørvesenet innvilget 09.10.2012 tillatelse med krav til sikt og stigning. I brev mottatt 29.10.2012 søker hun dispensasjon fra kravene fordi de vil gjøre den øvre delen av avkjørselen brattere og vil medføre inngrep i naboeiendom. 07.12.2012 var ingeniørvesenet på befaring/møte med klager og berørte naboer og la fram en plan for omlagt avkjørsel som vi mente ville gi akseptabel sikt og

stigning. Planen innebærer riving av en garasje som likevel skulle rives og at en går inn på et hjørne av naboeiendommen (se nedenstående skisse).



I brev datert 27.12.2012 til ingeniørvesenet påklager hun på nytt vilkårene i avkjøringstillatelsen og opplyser at hun ikke vil gå for planen som var utarbeidet av Ingeniørvesenet. Hun mener vårt forslag ikke blir vesentlig bedre enn eksisterende avkjørsel og at det blir vanskelig å gjennomføre. Bedring frsikten mot Hannevik terrasse vil innebære stort inngrep i naboeiendom. Hun og en nabo mener vårt forslag gir større utfordringer på vinterstid med snøbrøyting. Det blir også vanskelig å få plassert garasjen som skal rives.

Ingeniørvesenets konklusjon

Vi fraråder utvidet bruk av avkjørselen som vi anser som trafikkfarlig. Avkjørselen er svært bratt mot en gjennomgående vei og har dårlig sikt. Vår plan innebærer at avkjørselen får et slakt parti mot veien og deretter en stigning på ca. 20%. Dette er vesentlig bedre enn dagens avkjørsel som har en jevn stigning fra vei på ca. 25%. Dessuten blir sikten i avkjørselen vesentlig bedre.

Det nevnes i vedtaket om at Kari Berg kan gi fra seg et areal på motsatt side av veien til parkeringsformål eller snuhammer. Av trafikksikkerhetsmessige grunner er slik bruk av arealet ikke ønskelig.

Vi anbefaler at dispensasjon fra avkjørselskravene ikke innvilges

Punkt 165/13: Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016

Bilag

Vedtak FORMAN, 21082013, Sak 75/13, Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016

Vedtak BYSTYR, 11092013, Sak 103/13, Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016

Stysak ASH 24-2013 Avfallsplan 2013-2016 - Endelig behandling.docx

Avfallsplan_2013.pdf

Stysak ASH 24b - 2013 - Høringsinnspill avfallsplan.pdf

Møtebok Songdalen kommune.pdf

103-13.mp3

Dato 3. juli 2013
Saksnr.: 201306432-3
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
15.08.2013
21.08.2013
11.09.2013

Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016

Sammendrag

Forrige avfallsplan (2008-2012) var et samarbeidsprosjekt mellom de fire kommunene, Kristiansand, Søgne, Songdalen, Vennesla og RKR. Siden den gang har det skjedd store organisatoriske endringer på avfallsområdet i Kristiansandsregionen, ved at RKR er blitt til Avfall Sør, og har totalansvar for å ta hånd om avfallet fra de fire eierkommunene. Og som en følge av kommunerevisjonens forvaltningsrevisjon i 2010 er Avfall Sør Husholdning AS blitt dannet, og skillet til Avfall Sør Bedrifts virksomhet gjort ennå tydeligere enn det var tidligere.

Prosjektledelsen for denne avfallsplanen har ligget hos Avfall Sør, og skrivearbeidet er utført i egenregi. Kommunene, først og fremst gjennom administrativt utvalg (AU), har vært naturlige deltakere i prosessen med ny plan. Dette siden avfallsplanen vil være et styrende dokument for både Avfall Sørs og kommunenes arbeid på avfallsområdet. Styret i Avfall Sør Husholdning har også hele tiden vært involvert i planarbeidet og problemstillinger i planen. Byingeniøren har vært Kristiansands kommunens representant i administrativt utvalg.

De ulike tekniske utvalgene i eierkommunene ble besøkt i løpet av februar og mars 2013. Dette ble gjort både for å informere om virksomheten, og for å snakke om avfallsplanarbeidet.

Avfallsplanen har vært ute på høring. Den ble sendt til de offentlige instanser og organisasjoner som man antok ville bli mest berørt av forslagene. Høringsutkastet til avfallsplan ble også kunngjort i regionens aviser, samt lagt ut på Avfall Sørs og eierkommunenes hjemmesider. Det kom inn merknader fra Fylkesmannens miljøvernaveiing i Vest-Agder, Songdalen kommune og en felles tilbakemelding fra Kristiansand kommunes enheter By- og Samfunn og Miljørettet Helsevern, samt fra 2 privatpersoner. Innkomne merknader ble grundig vurdert av administrasjon og AU, og planen justert ved behov. Merknadene var imidlertid ikke av en karakter som medførte behov for store endringer i planen.

Endelig plandokument ble godkjent av styret i Avfall Sør Husholdning 3. juni 2013.

Saken er oversendt fra Avfall Sør med forslag til likelydende vedtak i de fire eierkommunene.

Teknisk direktør har ingen ytterligere kommentarer og anbefaler at Bystyret vedtar avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016 slik den foreligger til behandling i kommunene.

Forslag til vedtak

[Kristiansand kommune vedtar Avfallsplanen for Avfall Sør Husholdning 2013-2016](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Vedlegg:

- Styresak fra Avfall Sør Husholdning - ASH 24/2013 «Ny avfallsplan 2013-2016 – Endelig behandling før oversendelse til behandling i kommunene»
- Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2013-2016
- Høringsuttalelser til Avfallsplan 2013-2016

Bakgrunn for saken

Hovedlinjer i Avfallsplan 2013-2016

I de seneste årene har fokus i avfallsbransjen ofte vært på klima og miljø, mens det er ventet at avfallspolitikken både nasjonalt og lokalt i økende grad vil ha fokus på produkter, forbruk og ressurser. Avfall Sør kan i begrenset grad redusere klimagassutslippene ytterligere gjennom bedre innsamlings- og gjenvinningsløsninger. Endret forbruksmønster og redusert vekst i ressursforbruket kan derimot gi betydelig effekt.

Avfallsplanen er bygget opp på følgende måte:

- Innledning - bakgrunn, hovedlinjer, rammebetingelser, utviklingstrekk etc.
- Status - selskapet Avfall Sør Husholdning, avfallssystemet, avfallsmengder, gebyrer
- Mål
- Tiltak - med drøftinger sett i forhold til mål og delmål
- Oppsummering

Hovedfokusområder og mål i planen

I planen er det valgt 3 hovedfokusområder

- Miljø / ressurser / klima
- Service
- Økonomi

Det er i planen foreslått ett hovedmål med egne delmål for hvert av fokusområdene.

Hovedmål

Avfall Sør videreutvikler og optimaliserer dagens ordninger for avfallsinnsamling og -behandling i avfallsplanperioden. Avfall Sør tar sikte på å følge de nasjonale føringene som kommer gjennom Nasjonal avfallsplan i 2013.

Delmål

Miljø/ressurser/klima

Avfall Sør opprettholder en materialgjenvinningsgrad på 40 %, og arbeider for en ytterligere økning.

Service

Avfall Sør opprettholder dagens høye brukertilfredshet, og skal fortsette å være blant de 5 beste avfallsselskapene i Norge på servicegrad.

Økonomi

Renovasjonsgebyret skal ikke øke mer enn 3,5 % per år.

Tiltak og problemstillinger

Ulike problemstillinger med forslag til tiltak er diskutert i planen og sett i forhold til målene og til de 3 hovedfokusområdene. For de ulike områdene er hovedkonklusjoner som følger:

Innsamlingssystem

Smart Sortert systemet med valgfri tømning av brun beholder for bioavfall og grå beholder for restavfall videreføres. Mulig endring av tømmefrekvens til 14 dager utredes og avklares før nytt anbud på innsamling lyses ut. Innsamlingsløsningene utvikles ved at det arbeides for at flere vil gå over til å bruke nedgravde avfalls løsninger.

Ryddeaksjon tilbys til borettslag, sameier og velforeninger, og det skal startes en ordning for innsamling av grovavfall.

Det innføres helårlig hytterrenovasjon der det ligger til rette for det.

Bringeordninger

Antall returpunkter av god kvalitet skal økes til 100. Nåværende ordning for plastemballasje videreutvikles.

Gjenvinningsstasjonene tilpasser seg økt pågang med utvidede åpningstider. Det vil også bli vurdert å innføre en registreringsløsning for å påse at kun private husholdninger i Kristiansandsregionen kan levere uten betaling. Langsiktig vil Avfall Sør arbeide for å finne en optimal løsning for struktur og plassering for gjenvinningsstasjonene.

Mengden til ombruk skal doubles.

Behandling

Avfall Sør skal levere restavfall til forbrenning ved Returkraft og treavfall som energi til industri.

Komposteringsanlegget på Støleheia drives videre både for bioavfall og avløpsslam.

Avfall Sør følger den nasjonale utviklingen på bruk av sentralsorteringsanlegg i avfallsplanperioden før det gjøres noen videre vurdering.

Annet

Kommunikasjon: Avfall Sør øker forbedrer kommunikasjonen med abonnentene.

Gebyrsystem: Avfall Sør beholder sitt differensierte gebyrsystem.

Styringsrett: Avfall Sør etablerer retningslinjer for innsamling av husholdningsavfall for private aktører.

Selvkost: Avfall Sør opprettholder fokus på selvkost og krysssubsidiering.

Punkt 166/13: Markens gate - informasjonssøyler med sanntidsvisning for buss

Dato 26. juni 2013
Saksnr.: 201305043-2
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

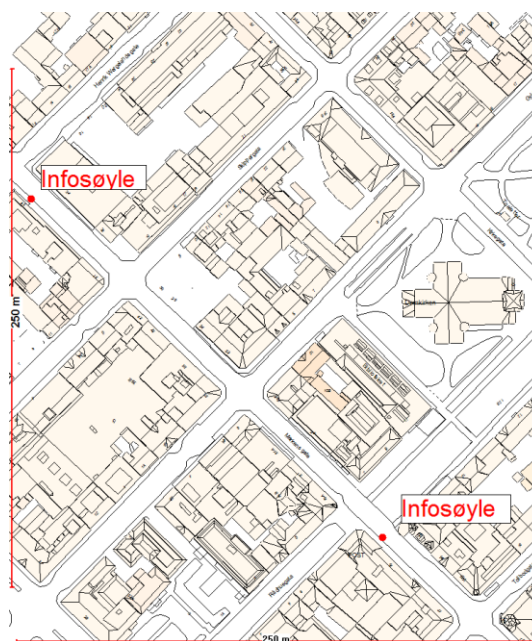
Møtedato
15.08.2013

Markens gate - informasjonssøyler med sanntidsvisning for buss

Byutviklingsstyret godkjente 26.01.2006, sak 26/06, søknad fra firmaet iChannel om oppsetting av to informasjonssøyler for kulturinformasjon i gågata utenfor Posthusgården og Frøylandsgården. Intensjonen med søylene var at kulturinstitusjoner skulle få gratis tilgang til informasjonstavlen og en reklamedel skulle legges til rette for det lokale næringsliv. Baksiden av søylene skulle reserveres Destinasjon Sørlandet for bykart.



Eksisterende søylar for kulturinformasjon



iChannel har senere overdratt rettighetene til søylene til Frivillighetens hus. Det viser seg at det har vært vanskelig å få søylene til å fungere som tiltenkt og de står i dag som forslumrende elementer i gågata. Frivillighetens hus har solgt rettighetene til søylene til Agder Kollektivtrafikk as, som ønsker å benytte fundamenter og strømforsyning til nye søylar med sanntidsvisning for bussavganger.

Postadresse
Kristiansand kommune

Vei- og prosjektavdelingen

Besøksadresse
Kristiansand
Vår saksbehandler
Per Kjelsaas
Telefon

E-postadresse

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Ingeniørvesenet, Kristiansand Eiendom og plan- og bygningsetaten er positive til en slik bruk. Dette vil være i tråd med kommunens målsettinger om å prioritere kollektivtrafikken. Ansvar for å holde søylene i god stand vil bli tillagt AKT som har et godt fungerende vedlikeholdsapparat, slik at forslumming unngås.



Ny type sanntidsvisning for buss



Søylene har høyde 3,82 m, bredde 1,40 m og tykkelse 20cm. Forslag om utskiftig av de eksisterende søylene til nye søyler for bussinformasjon er sendt berørte gårdeiere og Kvadraturforeningen til uttalelse. Vi har ikke mottatt merknader til forslaget.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret godkjenner oppsetting av søyler med sanntidsvisning for buss til erstatning for eksisterende søyler.

Det inngås avtale mellom AKT og Kristiansand Eiendom for å sikre forsvarlig drift/vedlikehold og istandsetting av gata etter evt. fjerning av de nye søylene.

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Punkt 167/13: Lauvåsen B9-B10 og B12-B13. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Bilag

1. Plankart, sist datert 16.07.2013

2. Bestemmelser, sist datert 16.07.2013

3. Planbeskrivelse, sist datert 16.07.2013

Utrykte vedlegg 1. Tegnehefte, sist datert 16.07.2013.pdf

Dato 15. juli 2013
Saksnr.: 201207865-14
Saksbehandler Isabel Lenzion-Kulka

Saksgang

Byutviklingsstyret

Møtedato

15.08.2013

Lauvåsen B9-B10 og B12-B13. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet utgjør den nordlige delen av reguleringsplan for Lauvåsen, plan nr. 804 boligområdet, som stiller krav om bebyggelsesplan før delfelter kan bygges ut.

Detaljreguleringen omfatter delfelter B9-B10 og B12-B13, som utgjør den nordlige delen av planområdet (plan 804). Oppmeldt planområde ble delt i to og fremmet som to separate detaljreguleringsplaner. Felt B11 er trukket ut av denne planen og vil bli detaljregulert i egen plan. Begrunnelsen for denne oppdelingen var i hovedsak utfordrende, skrånete terreng som medfører at det må tas hensyn til mange detaljer som lar seg bedre analysere i arealmessig mindre reguleringsplaner.

Området ligger i tilknytning til Moneheia, nordøst for Hånes og sydvest fra Hamresanden. Fra Lauvåsen til Kristiansand sentrum er det omtrent 10km. Planområdet avgrenses av eksisterende boligområder på Moneheia i nordvest, av naturområdet og fremtidig utbyggingsområde mot Hamrevann i nord, av daldraget fra Lauvåstjørna til Hamresanden og daldraget ved Ravnåsen i øst.

Planområdet omfatter store arealer (litt over 171 daa) som er fjellrik og skogkledd. Kollene og åsene i området består i hovedsak av grunnlendt terreng, med stedvis fjell i dagen. Høydedifferansen strekker seg fra kote 35 i sørvest, mot eksisterende bebyggelse i Topdalsveien, til nær kote 115, som er høyeste topp i nord-østre del av planområdet, del 2 (se illustrasjon s.3). På grunn av store høydeforskjeller og noen steder uklare grunnforhold anbefaler plan- og bygningsetaten at det må foretas en rassikringsanalyse før 2. gangs behandling.

40 % av arealene reguleres til bebyggelse og anlegg (ca. 147 boenheter med ca. 62 sekundærleiligheter), 25 % til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og 35 % avsettes til grønnstruktur. Av arealoppstillingen fremgår det at gjennomsnittlig eneboligtomt varierer mellom 340 m² (med BRA på 250 m² og en høyde og bebyggelsen på 9,5 m inklusiv underetasje) for delfelt B13.2f og 700 m² i delfelt B12.2 (med BRA på 300 m²) for frittliggende eneboliger.

Gjeldende plan (plan nr. 804) hjemlet en samlet utnyttelse på rundt 25.000 m² BRA for byggeområdene B9, B10, B12 og B13. Forslag til detaljregulering hjemler tilsammen 36.750 m² BRA for disse feltene. Det er en økning på ca.12.000 m² BRA.

Område	Gjeldende tomteutnyttelse (plan nr. 804)	Nytt forslag til tomteutnyttelse
B9	BRA=3.535 m ² (35 %)	BRA= 3.600 m ² (36 %)
B10	BRA=11.410 m ² (35 %)	BRA= 14.250 m ² (44 %)

B12	BRA= 5.260 m2 (20 %)	BRA= 6.300 m2 (23 %)
B13	BRA= 4.780 m2 (20 %)	BRA= 12.600 m2 (53 %)
Sum BRA	BRA = 24.985 m2	BRA= 36.750 m2

Det tilrettelegges i en større andel frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse pga. erfaringer fra pågående utbygging og salg av boliger i felt B4 på Lauvåsen. Her viste det seg at det er en stor etterspørsel etter eneboliger, mens leiligheter er vanskeligere å få solgt.

Nær halvparten av arealene avsatt til samferdselsanlegg er regulert til annen veigrunn – grøntareal. Det gir større fleksibilitet mht. tilpasning og justering ved detaljutforming, samt gjennomføring av nødvendige sikringstiltak.

Utbyggingen av felt B9 – B13 vil kreve ny teknisk infrastruktur med påkobling til etablert infrastruktur i Lauvåsen hovedvei (felt B4). Samlevei inn i området foreslås lagt i ny trase nordøst for felt B9 og videre via felt B13. Dermed frigjøres felt B9/B10 for gjennomgangstrafikk. Utformingen av planlagt kryss/påkobling til Moneheia endres slik at trafikken kanaliseres mot Lauvåsen. Påkoblingen til Båsefjellveien foreslås fjernet (ift. plan 804), da Båsefjellveien likevel vil få tilkobling via Moneheia. Det tilrettelegges for snumulighet for buss ved felt B13. Foreslåtte løsninger vil gi en forenkling av veisystemet uten at tilgjengeligheten eller fremkommeligheten reduseres.

I forbindelse med en forlengelse av Lauvåsens hovedvei mot nord Moneheia anbefaler PBE å gjennomføre en støyanalyse (før 2. gangs behandling) for å vurdere om det er hensiktsmessig å regulere inn evt. støyskjerm langs Lauvåsens hovedvegen eller om det skal tas i byggesaksbehandlingen for hvert delfelt.

Alternative adkomstmuligheter til felt B12 har vært vurdert i fellesmøter, men det var ikke mulig å finne alternative løsninger som tilfredsstiller kommunens krav uten å gjøre store uønskede permanente terrengmessige inngrep. Med bakgrunn i dette opprettholdes det adkomstløsning som ble avklart i vedtatt reguleringsplan for Lauvåsen plan 804. B12 tilrettelegges for oppføring av frittliggende eneboliger som en utvidelse av eksisterende boligområde på Moneheia.

Hovedutfordringene i denne planen har vært knyttet til tilpasningen av overgangene mellom bygge- og anleggsområder, samt eksisterende terreng (grønnstruktur) mht. utforming av foreslåtte løsninger i den overordnede planen for Lauvåsen (plan 804). Det ble gjort enkelte justeringer av veitraséer og formålsgrenser for bedre terrengtilpasning og ift. å oppnå kommunale krav og valgte boligtyper. I tillegg var det viktig til å sikre gode solforhold på uteoppholdsarealene og lekeplassene. For eksempel er det Ravnåsfjellene i vest som begrenser ettermiddagssola på kvartalslekeplassen (planlagt plassert Bjørnemyr i tilknytning til felt B10). Her planlegges det å heve terrenget fra kote +50 til kote +65. Denne terrenghevingen vil gi bedre solforhold på lekeplassen.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på boligtyper, fordeling mellom bolig- og grønne arealer (arealer for lek og aktivitet). I planarbeidet ble det også tatt hensyn til å bevare naturarealer som skal ta opp naturlige terrengforskjeller.

Plan- og bygningsetaten er likevel skeptisk til om bokvaliteten blir ivaretatt med en tomtestørrelse på min. 340 m2 og en utnyttelse på 250 m2 med sekundærleilighet. Utnyttelse per tomt er strukket til det ytterste. Delfelter B9.1, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c, B13.2g, B13.2d viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje. Delfelter B12.2 og B12.4 viser en bebyggelseshøyde på 10 m inklusiv underetasje.

Det er 6 delfelt (B10.1c, B10.2b, B13.2d, B13.2a, B13.2e og B13.2f) som viser ekstra trange og for smale tomter med en høy utnyttelse. Tiltakshaver begrunner utnyttelsen med at dette er kvaliteter som etterspørres i markedet.

Hvis gjennomsnittlig tomtestørrelse økes, og BRA senkes for rekkehusene vil det i konsekvens gi noe færre tomter, men bokvaliteten vil økes betydelig og strukturen kan beholdes.

Plan- og bygningsetaten ønsker derfor særlig tilbakemeldinger på dette i høringsrunden.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Lauvåsen B9-B10 og B12-B13 sist datert 16.07.2013, med bestemmelser sist datert 16.07.2013, til offentlig ettersyn.
2. Før planen skal til offentlig ettersyn må det tilføres rekkefølgebestemmelse at: *«Før det gis brukstillatelse skal stiforbindelser/snarveier til o_Kvartalslek være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.»*
3. Før detaljregulering for Lauvåsen B9-B10 og B12-B13 skal til 2. gangs behandling, skal rassikringsanalyse og støyvurdering være gjennomført.
4. Høringspartene bes gi innspill på bokvalitet med hensyn til tomtestørrelse og utnyttelse som er problematisert i saksframstillingen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Isabel Lenzion-Kulka
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 16.07.2013
2. Bestemmelser, sist datert 16.07.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.07.2013 (*med i illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, risiko- og sårbarhetsanalyse*)

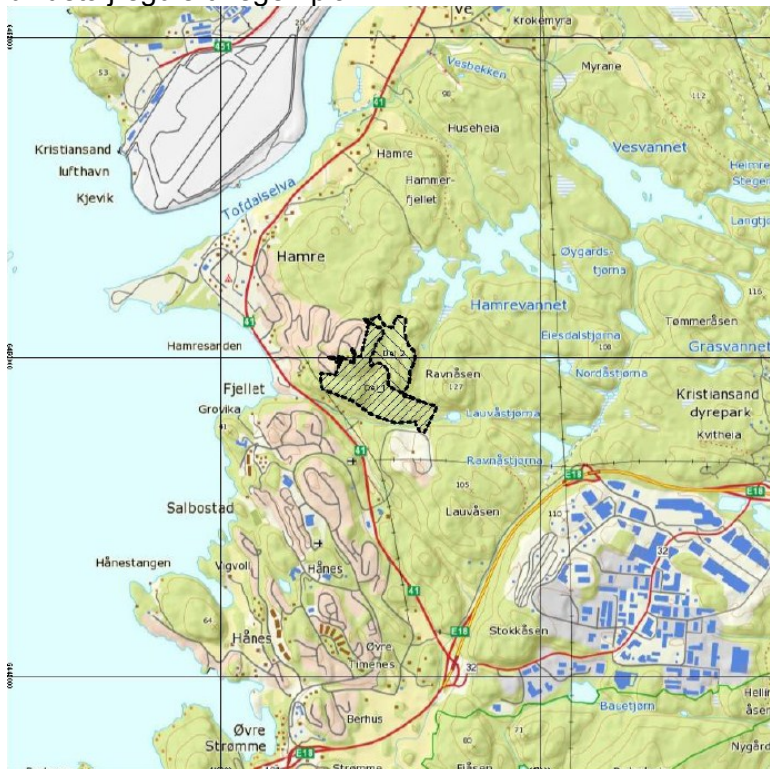
Utrykte vedlegg

1. Tegnehefte, sist datert 16.07.2013

Bakgrunn for saken

Asplan Viak fremmer på vegne av Randesund Tomteutvikling forslag til detaljregulering (jf. plan- og bygningslovens § 12-3 og § 12-8 annet ledd) av felt B9-B10 og felt B12-B13 i gjeldende reguleringsplan for Lauvåsen boligområde (plan id 804).

Varsel om oppstart planarbeid omfattet felt B9 – B13, men underveis i planarbeidet ble området delt opp i to mindre detaljreguleringer. Felt B11 er trukket ut av denne planen og vil bli detaljregulert i egen plan.



Beliggenhet og oppdeling av planen

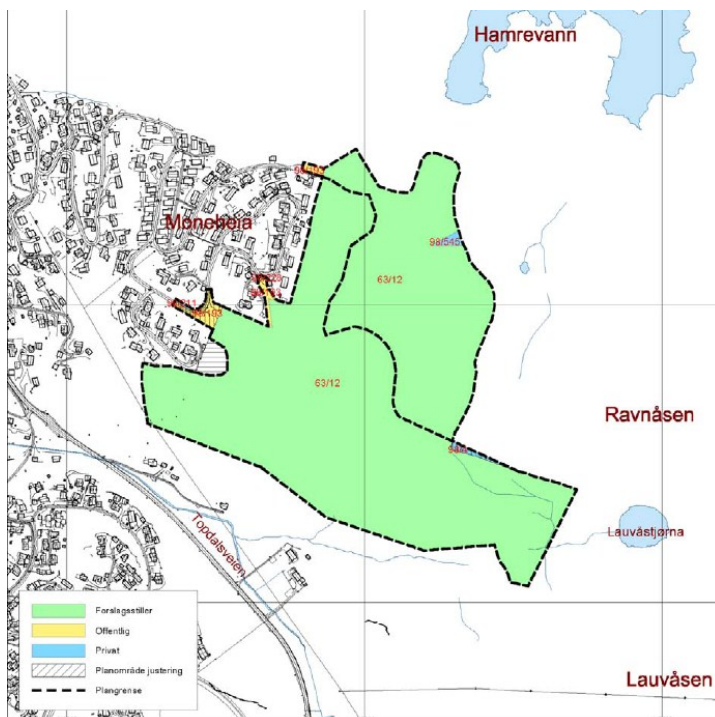
Dagens situasjon

Området ligger i tilknytning til Moneheia, nordøst for Hånes og sydøst for Hamresanden. Fra Lauvåsen til Kristiansand sentrum er det omtrent 10km. Planområdet avgrenses av eksisterende boligområder på Moneheia i nordvest, av naturområdet mot Hamrevann i nord, av daldraget fra Lauvåstjørna til Hamresanden og daldraget ved Ravnåsen i øst.

Moneheia er i hovedsak preget av villabebyggelse.

Mesteparten av arealene innenfor planområdet del 1 eies av forslagsstiller, med unntak av del av eiendom 98/4 som eies av Gunnar Hamre. Del av den nevnte eiendommen ble tatt med for å kunne utføre planlagt terrengtilpasning. Eiendom 89/275 (Hausbergveien 11) som eies av Tor Birger Krageboen, er ikke tatt med i denne detaljreguleringen. Arealene i tilknytning til atkomst og påkobling til eksisterende veinett på Moneheia eies av Kristiansand kommune. Planlagte veiløsninger medfører at mindre deler av eiendommen til Finn Sødal (98/228) og Roald Pedersen (98/211) berøres.

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Oversikt over eiendomsforhold innen planområdet

Planområdet omfatter store arealer (litt over 171 daa) som er fjellrik og skogkledd. Åstoppene er kledd med barskog, mens dalbunner og dalsider består av lauvskog og blandingsskog. Furu, gran, bjørk og eik er de dominerende tresortene i området. Bunnsjiktet består av urter og lyng. Kollene og åsene i området består i hovedsak av grunnlendt terreng, med stedvis fjell i dagen. Skråninger og mindre daldrag er jorddekt mark, mens områdene i tilknytning til Lauvåstjønna, samt et område midt i planområde er myrområder. Det er registrert områder med blokkmark utenfor planområdet i skråningen ned mot Topdalsveien. Det er også registrert blokkmark i skråningen nord for myra midt i planområdet. Høydedifferansen strekker seg fra kote 35 i sørvest, mot eksisterende bebyggelse i Topdalsveien, til nær kote 115, som er høyeste topp i nord-østre del av planområdet.

Planens innhold

40 % av arealene reguleres til bebyggelse og anlegg (ca. 147 boenheter med ca. 62 sekundærleiligheter), 25 % til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og 35 % avsettes til grønnstruktur. Planområdet er litt over 171 daa og av dette utgjør påkobling til veisystemet på Moneheia 1,8 daa og justeringen mot Ravnåsen 0,7 daa.

Delfelter reguleres til følgende boligtyper:

- ➔ B9.1, B9.2 og B9.3: frittliggende eneboliger
- ➔ Alle delfelt i B10: konsentrert småhusbebyggelse (med delvis underetasjer)
- ➔ B12: frittliggende eneboliger (med delvis underetasjer)
- ➔ B13.1: rekkehus; B13.2c og B13.2d: kjeda enebolig med underetasjer; B13.2: to terrasseblokker; B13.2g: kjeda enebolig med mulig underetasje

Av arealoppstillingen fremgår det at gjennomsnittlig eneboligtomt varierer mellom 340 m² (med BRA på 250 m²) for delfelt B13.2f og 700 m² i delfelt B12.2 (med BRA på 300 m²) for frittliggende eneboliger.

Det er 6 delfelt (B10.1c, B10.2b, B13.2d, B13.2a, B13.2e og B13.2f) som viser trange og smale tomter med en høy utnyttelse. Her ligger tomtestørrelsen mellom 340 m² og 375 m² med BRA på 250 m² per tomt. Delfelter B9.1, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c, B13.2g, B13.2d viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje. Delfelter B12.2 og B12.4

viser en bebyggelseshøyde på 10 m inklusiv underetasje. Tiltakshaver begrunner utnyttelsen med at dette er kvaliteter som etterspørres i markedet.

Gjeldende plan (plan nr. 804) hjemlet en samlet utnyttelse på rundt 25.000 m² BRA for byggeområdene B9, B10, B12 og B13. Forslag til detaljregulering hjemler tilsammen 36.750 m² BRA for disse feltene. Det er en økning på ca. 12.000 m² BRA.

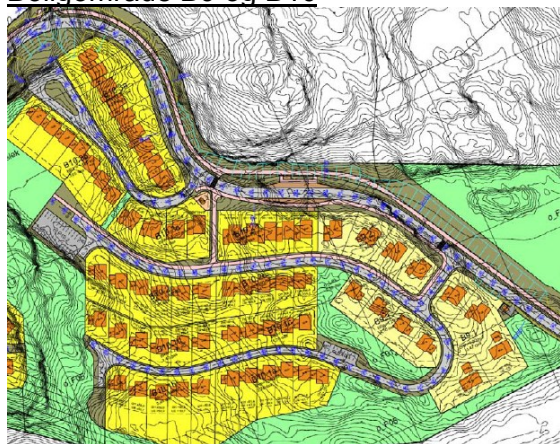
Område	Gjeldende tomteutnyttelse (plan nr. 804)	Nytt forslag til tomteutnyttelse
B9	BRA=3.535 m ² (35 %)	BRA= 3.600 m ² (36 %)
B10	BRA=11.410 m ² (35 %)	BRA= 14.250 m ² (44 %)
B12	BRA= 5.260 m ² (20 %)	BRA= 6.300 m ² (23 %)
B13	BRA= 4.780 m ² (20 %)	BRA= 12.600 m ² (53 %)
Sum BRA	BRA = 24.985 m ²	BRA= 36.750 m ²

Utnyttelsen for felt 13 økes mest. Dette begrunnes med at felt B13.3 reguleres til terrasseblokker som er den beste boligtypen for en tomt med store høydeforskjeller.

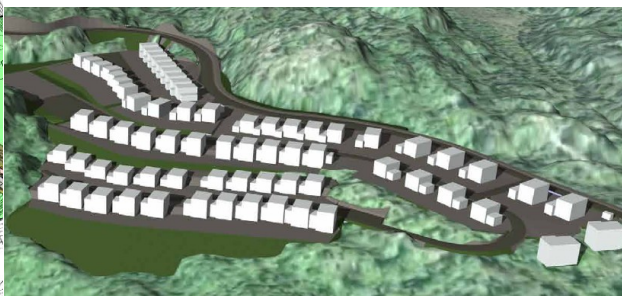
Hovedgrepet følger intensjonene i gjeldende reguleringsplan, men det foreslås at planlagt samlevei kun påkobles Moneheiveien. Påkoblingen til Båsefjellveien foreslås fjernet, da Båsefjellveien likevel vil få tilkobling via Moneheia. Dette gir en forenkling av veisystemet og reduksjon i lenge planlagt samlevei uten at tilgjengeligheten eller fremkommeligheten reduseres.

Hovedfordelingen av arealformål beholdes som i gjeldende plan. Det foreslås utfyllende endringer for tilpasning mellom byggeområder, og mellom bygge- og samferdselsområder og avsatt grønnstruktur.

Boligområde B9 og B10



Utsnitt av planen for felt B9 og B10



Utsnitt av 3D-modell for felt B9 og B10

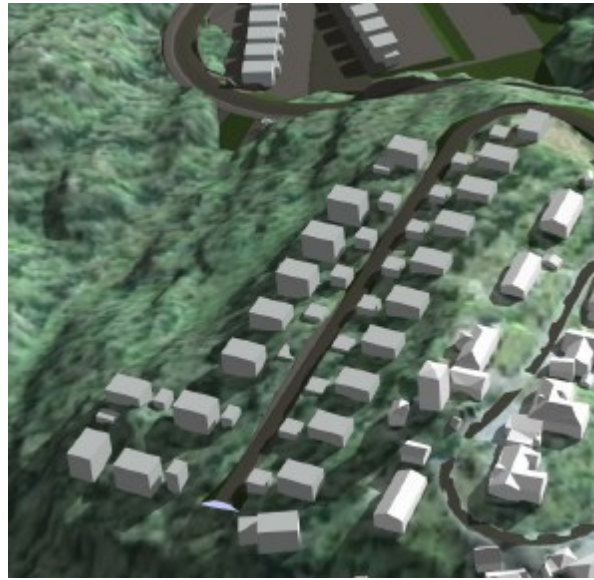
- Delområdet B9 er på ca. 10,1 daa og delområdet B10 er på ca. 32,6 daa.
- Område B9 ligger i den østlige delen og består av 3 delfelt. B9.1 og B9.2 reguleres til frittliggende eneboliger. Boligene lengst i syd i delfelt B9.1 skal bygges med kjelleretasje som tar opp terrengfallet på tomten, og som skal fungere som sekundærleilighet (BRA maks 60 m² med 50 m² uteoppholdsareal). Felt B9.3 og alle delfelt i B10 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.
- Delfelter B9.1, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje.
- Tomtestørrelser for delfelt B9 og B10 varierer mellom 340 m² og 870 m².
- Iht. den overordnede reguleringsplanen for Lauvåsen (plan nr. 804) ligger BRA på 3.535 m² (**35 %**) for delfelt B9 og for delfelt B10 på BRA=11.410 m² (**35 %**), mens det nye planforslaget legger opp til BRA= 3.600 m² (**36 %**) for B9 og for BRA= 14.250 m² (**44 %**) for B10.

- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, samt 1 p.plass for hver sekundærleilighet.
- O_ lek 1 og deler av o_Kvartalslek skal opparbeides for sandlek for felt B9 og B10.
- Samlevei (som er vist i den gamle planen nr. 804) inn i området foreslås lagt i ny trase nordøst for felt B9 og videre via felt B13. Dermed frigjøres felt B9/B10 for gjennomgangstrafikk.

Boligområde B12



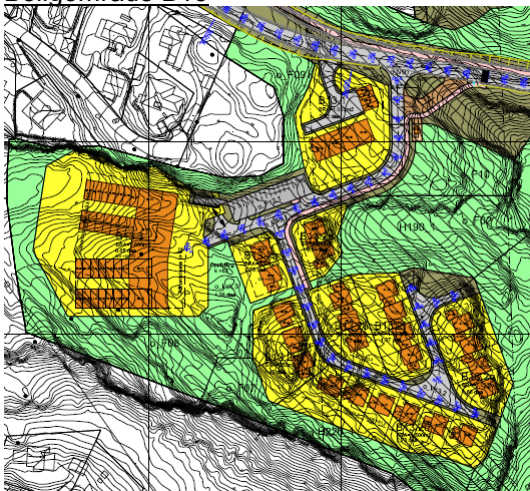
Utsnitt av planen for felt B12 sett fra nord



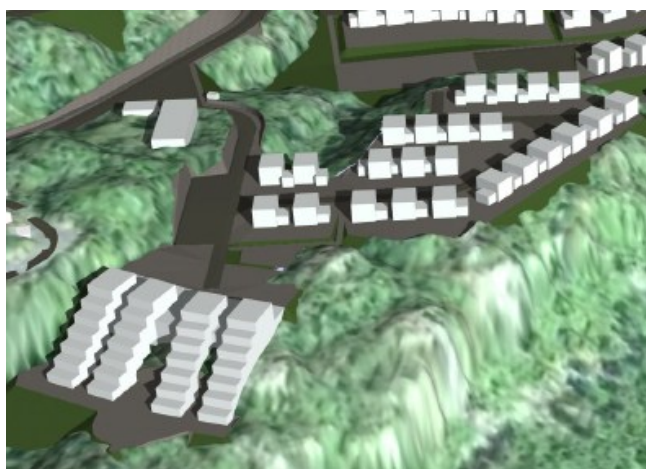
Utsnitt av 3D-modell for felt B12 sett fra nord

- Felt B12 reguleres til frittliggende eneboliger med tomtestørrelser som ligger mellom 600-700 m². Eneboliger skal bygges med sekundærleiligheter (BRA maks 60 m² med kun 50 m² uteoppholdsareal).
- Delfelter B12.2 og B12.4 viser en bebyggelseshøyde på 10 m inklusiv underetasje.
- For delfelt B12 økes BRA om omtrent 3 % (fra BRA= 5.260 m² til 6300 m²)
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, samt 1 p.plass for hver sekundærleilighet.
- O_ lek 2 opparbeides som sandlek for felt B12, samt deler av den eksisterende kvartalslekeplassen på Moneheia skal oppgraderes iht. avtalen med parkvesenet.

Boligområde B13



Utsnitt av planen for felt B13



Utsnitt av 3D-modell for felt B13

- B13 foreslås bygd ut med 4 rekkehus i felt B13.1, konsentrert småhusbebyggelse / eneboliger i rekke for alle delfelt innen B13.2 og to terrasseblokker i felt B13.3.

Boliger i delfelt B13.2c og B13.2d skal bygges med underetasje. Delfelter B13.2g, B13.2d og 3 hus i B13.2 c viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje.

- Utnyttelsen for felt 13 økes mest. Dette begrunnes med at felt B13.3 reguleres til terrasseblokker som er den beste boligtypen for en tomt med store høydeforskjeller.
- Boliger i delfelt B13.2g kan bygges med underetasje.
- Tomtestørrelser for dette delfeltet varierer mellom 350 m² og 473 m².
- For oppføring av nye boliger skal det sendes felles byggesøknad for hvert delfelt.
- o_ lek 3 opparbeides som sandlek for felt B13. Kvartalslekeplassen vil være tilgjengelig for alle, hvis det brukes G-/s veg langs hovedvegen.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser for kjeda eneboliger, samt 1,5 biloppstillingsplasser på felles parkeringsplass som gjelder for terrasseblokker.

Grønnstruktur

- Kvartalslek foreslås plassert på Bjørnemyr, i tilknytning til felt B10. Kvartalslekeplassen er på ca. 3,24 daa og skal også romme sandlek for felt B10. Det foreslås å heve kvartalslekeplassen fra dagens kote +50 til fremtidig nivå på mellom kote +62 og +65. Det vil gi bedre solforhold på lekearealet, samtidig som det vil redusere høydeforskjellene og gi bedre tilgjengeligheten/kontakten mot lek 3 og boligene i felt B13. Kvartalslekeplassen vil være tilgjengelig for alle (fra felt B13), hvis det brukes G-/s veg langs hovedvegen. Det skal også etableres snarveier til kvartalslek gjennom friområde o_F2. Stiforbindelsen bør tilrettelegges slik at den også vil kunne fungere som åkebakke i vinterstid (se bilde 22 side 27 i planbeskrivelsen).

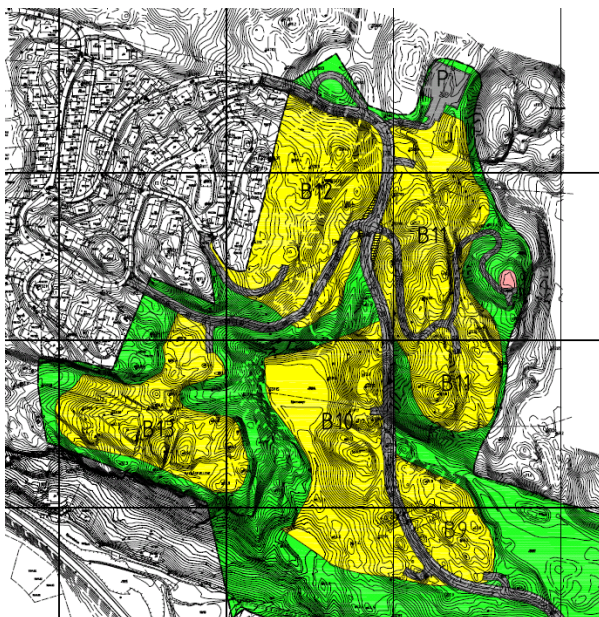


3D modell: Solforhold på kvartalslek kl. 15 vår- og høstjenvndøgn vist med oppfylt terreng (sett fra hovedvegen)

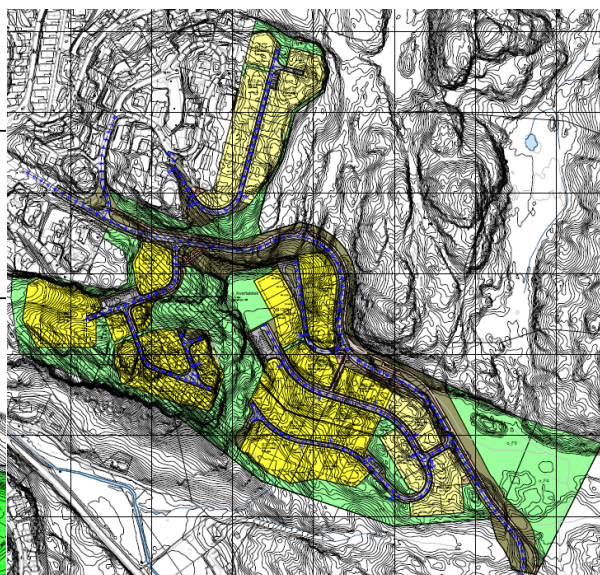
- Det er i tillegg regulert egne sandlekeplasser ved felt B9 og øst for B10.1 (lek 1), nord i felt B12 (lek 2) og midt i felt B13 (lek 3).
- Lek 3 ligger sentralt i felt B13. Den nordlige delen tillates fylt opp til kote +82 inn mot eksisterende kolle, som forutsettes beholdt som utkikkspunkt og naturelement. Byggeområdene er avgrenset slik at kollen vil kunne bevares uten inngrep.
- Deler av kvartalslekeplassen på Moneheia skal oppgraderes iht. avtalen med parkvesenet for å tilfredsstille krav til kvartalslek for delfelt B12. o_Ft2 viser en grønn korridor til kvartalslek.
- I tilknytning til veianlegget er det regulert litt ekstra sideareal som annen veigrunn – grøntareal både for å kunne gjennomføre nødvendig terrengtilpasning og optimalisering i prosjekteringsfasen og for å kunne gjennomføre ønskede terrengtilpasninger og påkrevde sikringstiltak.

Samferdselsanlegg/ trafikk

- Hovedveien reguleres til samlevei type S2 med separat G-/s veg frem til avkjørsel til felt B11, derfra som type S1 med fortau videre frem til avkjørsel til felt B13. Dette er foreslått for å begrense terrenginngrepet i fjellskranningen ved at fortau gir redusert total veibredde og at antall boenheter i felt B12 og Moneheia ikke krever en S2 vei.



Utsnitt av plan nr. 804



Planforslaget for B9-B10, B12-B13

- Traseen er foreslått flyttet vestover i forhold til gjeldende regulering på strekningen mellom felt B10 og B11 for å redusere inngrepet i den vestvendte skråningen mot B11. Den regulerte samlevei traseen med påkobling Båsefjellveien er foreslått kuttet da påkobling ved Moneheia gir mindre vei, uten at dette går på bekostning av verken kapasitet eller tilgjengelighet. Omleggingen gir bedre stigningsforhold ved at vertikalkurvaturen ikke overstiger 8 % mot over 10 % i regulert trase samt bedre tillagt for etablering av avløpsledning med selvfall frem til påkobling Lauvåsen hovedvei.
- Påkrevd kurveutvidelse er lagt inn ved at kjøreveiens bredde er utvidet fra 6,5 m til 7,5 m fra busstoppet ved felt B10 og videre oppover til og med bussvendehammeren/avkjørselen til felt B13.
- Krysset for påkobling Moneheia foreslås også lagt om slik at ny samlevei angir hovedretning og at veien videre til Moneheia og felt B12 utformes som avkjørsel. Det forutsetter noe mer terrenginngrep men gir bedre sikt- og stigningsforhold og kjøremønster ved at trafikken fra Moneheia ledes østover mot Lauvåsen og dermed lettere kan avlaste veisystemet i de eksisterende boligområdene på Moneheia.
- Avkjørslene inn til felt B9 og B10 og forbindelsen mellom disse, samt avkjørslene inn til parkeringsplassen P13.1 i felt B13, reguleres som atkomstvei type A2. Øvrige veier reguleres som atkomstvei type A1.
- Samleveien er utformet slik at det mulig å etablere selvfallsledning for avløp frem til påkobling i Lauvåsen hovedvei ved felt B4.
- Overvannet kanaliseres og sleppes ut i tilknytning til myrområdet ved Lauvåstjønna.
- Alle feltene vil være utformet med maks stigning på 1:20 innenfor det enkelte felt. Det vil si at alle regulerte lekeplasser og offentlige parkeringsplasser er universelt tilgjengelige. Samleveien har maks stigning på 1:12 på strekningen mellom den nordlige avkjørselen til B10 og avkjørselen til B11.
- Foreslåtte snarveier og stiforbindelser vil ikke kunne utformes etter prinsippene om universell utforming, men disse er som et supplement og har alle alternative ruter/forbindelser som tilfredsstiller kravene.

PLANPROSESSEN

Kommuneplan:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg, samt grønnstruktur.

Nordlige del av planområdet ligger innenfor hensynsone båndelagging etter andre lover, verna vassdrag. I reguleringsplanen ble det avmerket som hensynssone H740.

Deler av skråningen ned mot Topdalsveien, deler av en mindre skråningen midt i planområdet og skråningen øst i planområdet er angitt som H310 ras og skredfare (ihht. NVE sitt akt-somhetskart for skred).

Topdalsveien er regulert som hovedvei, med framtidig trase i tunnel under planområdet. Deler av planområdet nærmest Topdalsveien er angitt som gul sone (H220) iht. T-1442.

Reguleringsstatus:

- Den overordnede planen for Lauvåsen ble vedtatt i 1998 og siste revidert i 2006.
- For delområder skal det utarbeides felles bebyggelsesplaner.
- Bebyggelsesplaner skal redegjøre for: tomtedeling og byggegrense, bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform, parkeringsplasser, garasjer, atkomstveier og interne gangveier, lekeplasser, område for eksisterende og fremtidig vegetasjon, terrenginngrep og planeringshøyder, tiltak for lokal håndtering av overflatevann, samt støyskjermingstiltak og evt. sikringstiltak.
- Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige følgende verdier: B9 – 35 %; B10 – 35 %; B12 – 20 %; B13 – 20 %.
- Bebyggelsen skal tilpasses beregnet støygrense på 55 db langs E 18 og Topdalsveien.
- Ved utforming av B13 må det spesielt tas hensyn til fjernvirkning fra sjøen.

Kommunedelplan for Hamrevann:

Kommunedelplan for Hamrevannsområdet omfatter tilgrensende områder i Lauvåsen feltet. Det er behov for å vurdere sammenhengende kjøreadkomst fra Lauvåsen (mulig gjennom felt B11 og langs oppvekst tomte). Med bakgrunn i dette ble deler av Lauvåsen planen tatt med i planavgrensningen for kommunedelplan for Hamrevannsområdet.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18. juli 2012 med frist 12. september 2012. Det kom inn 7 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning og avklaringer

Reguleringsplanen som fremmes nå ble utarbeidet i en god prosess mellom utbyggeren, konsulenten og PBE.

I tillegg ble det avholdt interne møter for å diskutere skolekapasitet i området samt utbyggingstakt for området. Utbygger har levert framdriftsplan/utbyggingstakt som sier at det skal bygges omtrent 50-60 boliger i året. Erverv av skoletomt og grunnlag for erverv (utarbeidelse av detaljregulering) er inntil videre ikke aktuelt. Ervervprosess og detaljregulering gjenopptas når det blir behov for skole på Lauvåsen. I dag er det god kapasitet på Hånes skole og det er opparbeidet en gang- og sykkelbro over Topdalskrysset (rundkjøringen).

Dispensasjonen for oppføring av midlertidig veikryss ble gitt i 2007 (sak. 2007705820). Vilkår for tillatelsen var følgende: *Rekkefølgekravet vedr. kryss ved Topdalsveien og forbindelse til Hånes inkl. gang- og sykkelveier skal bygges ut innen 5 år fra dagens dato eller innen oppføring av områdets 300 første boliger. Resterende rekkefølgekrav gjelder som angitt i bestemmelsene.* På møte med PBE og tiltakshaverne ble det avklart at utbyggeren skal søke om forlengelse av denne dispensasjonen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst hvor innspill er innarbeidet i forslag til plan.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Tematisk vurdering:

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Store deler av planområdet er skogsdekt. Åstoppene er kledd med barskog, mens dalbunner og dalsider består av lauvskog og blandingsskog. Furu, gran, bjørk og eik er de dominerende tresortene i området. Bunnsjiktet består av urter og lyng.

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken.

Det er registrert tette ålegressenger med kraftige planter (Naturbase, id BN00044025). Naturtypen er registrert med lokal viktig verdi.

Området under Ravnåsfjellene er i "Skog og landskap" vist som viktig område, areal med rik bakkevegetasjon. Her er det også registrert funn av "Hule lauvtrær".

Lauvåsen er i Naturbase merket som lokalt viktig beiteområde for rådyr (BA00059847). Hamresandbukta er merket som svært viktig beiteområde for andefugler vinterstid (BA00059815). I Hamrevann er det registrert ål, som er en truet art (rødlista).

Langs riksveien ved Hamresanden er det registrert fremmede vekster (svartelista) som rynke-rose og hagelupin.

§9 Føre var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Ålegressforekomster og viktig området under ravnåsfjellene vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

Østlig del av planområdet er i Naturbase merket som lokalt viktig beiteområde for rådyr (BA00059847). Selv om denne planen ikke legger opp til større utbygging i dette området, vil utbygging av Lauvåsen medføre at dyrelivet i planområdet vil få svært reduserte forhold. Storvilt og småvilt presses ut. Konsekvensene for viltet vurderes som marginale da området henger sammen med et større naturområde. For øvrig vurderes det overordna forholdet til dyre og plantelivet i området som avklart i gjeldende reguleringsplan (plan nr. 804).

§10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

Området nord for planområdet består i dag av større sammenhengende naturområder (Hamrevann) og er vel egnet som turområde.

Grønnstrukturen innen planområdet er i liten grad opparbeidet. Spesielt gjelder dette den sørøstre delen som består av flere myrområder. I de høyereliggende områdene nær Moneheia ser en mer spor av aktiv bruk. Her finner en stiforbindelser og spor av aktivitet ved flere utkikkspunkt.

Etter hvert som feltene på Lauvåsen bygges ut vil flere og flere friområder bli tilrettelagt for lek og aktivitet.

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

Kulturminner

Nordre del av planområdet del 2 berører Hamre forsvarsanlegg. Kulturminnet (id 106651) er en bygdeborg fra jernalder og er automatisk fredet. Anlegget er i følge kulturminnedatabasen Askeladden synlig over bakken. Kulturminnet blir ikke berørt av detaljregulering innenfor planområde del 1.

Ellers er det ingen registrerte kulturminner innen planområdet.

Universell utforming

Alle nye primære boenheter skal tilfredsstille forskriftenes krav til tilgjengelig boenhet.

Alle atkomstveier innen for hvert enkelte felt er utformet med maks stigning på 1:20. Det vil si at alle regulerte lekeplasser og offentlige parkeringsplasser er universelt tilgjengelige. Samlevei har maks stigning på 1:12 på strekningen mellom den nordlige avkjørselen til B10 og avkjørselen til B11.

Foreslåtte snarveier og stiforbindelser vil ikke kunne utformes etter prinsippene om universell utforming, men disse er som et supplement og har alle alternative ruter/forbindelser som tilfredsstiller kravene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS analysen er vedlagt beskrivelsen og beskrevet i planbeskrivelsen.

Høydedifferansen strekker seg fra kote +35 i sørvest, mot eksisterende bebyggelse i Topdalsveien, til nær kote +115, som er høyeste topp i nordøstre del av planområdet (felt B12). På grunn av store høydeforskjeller og noen steder uklare grunnforhold anbefaler plan- og bygningsetaten at det må foretas en rassikringsanalyse før 2. gangs behandling.

Støy

Støysonene fra kommuneplanens arealdel er videreført i detaljreguleringen. Gul sone berører deler av delfelt B10.1a og B10.1b, men berører ikke arealene tilrettelagt for uteopphold. Gul sone berører også deler av felt B13.2b og B13.2c, samt deler av B13.3.

I forbindelse med en forlengelse av Lauvåsens hovedvei mot nord Moneheia anbefaler PBE å gjennomføre en støyanalyse (før 2. gangs behandling) for å vurdere om det er hensiktsmessig å regulere inn evt. støyskjerm langs Lauvåsens hovedveg og om byggegrensen mot veg bør trekkes mer inn.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Friområder og offentlig vegareal vil overskjøttes til kommunen, som vil ha ansvar for drift og vedlikehold.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogram: I kommunens utbyggingsprogram er det beregna en utbyggingstakt på 50-60 boenheter per år på Lauvåsen.

Utbyggingsavtale: Det ble utarbeidet utbyggingsavtale da reguleringsplanen over Lauvåsen ble vedtatt. Avtalen legget til grunn at utbygger må forholde seg til den enhver tid gjeldende plan.

Barn og unges interesser

Utbygging av området vil medføre at barn og unge som benytter området til lek i dag vil miste et tilbud. Det finnes imidlertid store naturarealer i nærheten som kan erstatte dette tilbudet. Ved utbygging vil det samtidig bli etablert lekeplasser, samt at enkelte naturområder vil bli bevart og tilrettelagt for lek og aktivitet. Lekeplassene vil bli utformet med god tilgjengelighet. Det er stilt rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av lekearealene.

Ervervprosess og detaljregulering av oppveksttomta gjenopptas når det blir behov for skole på Lauvåsen. I dag er det god kapasitet på Hånes skole og det er opparbeidet en trygg gang- og sykkelbro over Topdalskrysset (rundkjøringen).

Den samlede konsekvens for barn og unge vurderes som positiv.

Estetikk

Bebyggelse på tomter som er angitt med gesimshøyde (GH) skal ha pulttak eller flatt tak, og bebyggelse på tomter med angitt mønehøyde (MH) skal ha saltak. Det vil si at boligene som vil ligge i felt B12, og som ligger nær Moneheia, skal tilpasses til omkringliggende bebyggelse. Felter angitt med GH vil ha hus med flatt tak/pulttak som i det eksisterende feltet B4. Det er sikret i bestemmelsene at de fleste delfelt skal byggemeldes under ett for å sikre tomtetilpassning, og det skal legges frem snitt som viser forhold til nabotomt, tilstøtende veg og evt. friområder. I tillegg er det sikret i bestemmelsene at murer og terrengsprang over 2,5 m skal dokumenteres og illustreres spesielt.

Bokvalitet

Av arealoppstillingen fremgår det at gjennomsnittlig eneboligtomt varierer mellom 340 m² (med BRA på 250 m²) for delfelt B13.2f og 700 m² i delfelt B12.2 (med BRA på 300 m²) for frittliggende eneboliger.

Det er 6 delfelt (B10.1c, B10.2b, B13.2d, B13.2a, B13.2e og B13.2f) som viser ekstra trange og for smale tomter med en høy utnyttelse. Her ligger tomtestørrelsen mellom 340 m² og 375 m² med en BRA på 250 m² per tomt. Delfelter B9.1, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c, B13.2g, B13.2d viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje. Delfelter B12.2 og B12.4 viser en bebyggelseshøyde på 10 m inklusiv underetasje. I tillegg skal disse etableres med underetasje og med mulig sekundærleilighet (maks BRA 60m² + ekstra biloppstillingsplass). Per primærboenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser og det er mulig at avfallsdunker skal stå foran husene. Hver enebolig og rekkehus skal ha 80 m² uteoppholdsareal og sekundærleiligheter skal få 50 m². Samtidig blir store deler av tomten opparbeidet til parkering og atkomst og det gjenstående grønne arealet kan bli skyggefullt.

Da er spørsmål hvor skal alt finne plass på en tomt som skal ha min. 340 m²?

Utbyggeren begrunner disse tomtestørrelsene med at markedet etterspør så små tomter og at det er tilfredsstillende plass for alle fasiliteter.

Her var det ikke mulig å komme til enighet med tiltakshaver om områdets utnyttelse i forhold til tomtestørrelsen.

Plan- og bygningsetaten er i tvil om bokvaliteten på bebyggelsen for rekkehusene innenfor tomtene som er så små.

Konklusjon

Reguleringsplanen som fremmes nå ble utarbeidet i en god prosess mellom utbyggeren, konsulenten og PBE.

Planforslaget viser et variert boligtilbud (fra frittliggende eneboliger til terrasseblokker) for flere brukergrupper som sikrer ulike boligbehov. Dette er i tråd med kommunens utbyggingspolitikk. Frittliggende enebolig tomter er stort sett plassert i ransoner mot tilgrensende friområdet eller i nærheten av hovedvegen. Terrengformingen gjør at flere tomtene vil ha underetasje for å ta opp terreng, og for å unngå høye murer.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på boligtyper, fordeling mellom bolig- og grønne arealer (arealer for lek og aktivitet). I planarbeidet ble det også tatt hensyn til å bevare naturarealer som skal ta opp naturlige terrengforskjeller.

På grunn av store høydeforskjeller og noen steder uklare grunnforhold anbefaler plan- og bygningsetaten at det må foretas en rassikringsanalyse før 2. gangs behandling.

I forbindelse med en forlengelse av Lauvåsens hovedvei mot nord Moneheia anbefaler PBE å gjennomføre en støyanalyse (før 2. gangs behandling) for å vurdere om det er hensiktsmessig å regulere inn evt. støyskjerm langs Lauvåsens hovedveg og om byggegrensen mot veg bør trekkes mer inn.

Gjeldende plan (plan nr. 804) hjemlet en samlet utnyttelse på rundt 25.000 m2 BRA for byggeområdene B9, B10, B12 og B13. Forslag til detaljregulering hjemler tilsammen 36.750 m2 BRA for disse feltene. Det er en økning på ca.12.000 m2 BRA.

Plan- og bygningsetaten er skeptisk til om bokvaliteten blir ivaretatt med en tomtestørrelse på min. 340 m2 og en utnyttelse på 250 m2 med sekundærleilighet. Utnyttelse per tomt er strukket til det ytterste. Delfelter B9.1, B10.1a, B10.1b, B10.2b, B10.2c, B13.2g, B13.2d viser en bebyggelseshøyde på 9,5 m inklusiv underetasje. Delfelter B12.2 og B12.4 viser en bebyggelseshøyde på 10 m inklusiv underetasje.

Det er 6 delfelt (B10.1c, B10.2b, B13.2d, B13.2a, B13.2e og B13.2f) som viser ekstra trange og for smale tomter med en høy utnyttelse. Tiltakshaver begrunner utnyttelsen med at dette er kvaliteter som etterspørres i markedet. Her var det ikke mulig å komme til enighet med tiltakshaver om områdets utnyttelse i forhold til tomtestørrelsen.

I et nytt boligprosjekt er det viktig at det bygges tidsuniversale hus, hvor folk også vil ønske å bo om 20/30 år. I dag bygges det altfor mange nye hus som tilfredsstillter tekniske minimumsstandard, men har lite fokus på bokvalitet. Etterspørsel i markedet endrer seg stadig og plan- og bygningsetaten mener at det ikke er et tilfredsstillende argument for å kunne være positive til trange tomter med en så høy utnyttelse.

Hvis gjennomsnittlig tomtestørrelse økes, og BRA senkes for rekkehusene vil det i konsekvens gi noe færre tomter, men bokvaliteten vil økes betydelig og strukturen kan beholdes.

For å unngå diskusjonen om minste tomtestørrelse og utnyttelse for eneboligtomter i hver reguleringsplan, bør det tas med en bestemmelse i kommuneplanen som omtaler enten en minste tomtestørrelse for eneboliger/rekkehus/kjeda eneboliger med og uten sekundærleilighet, eller sette en utnyttelsesbegrensning (%BYA) i forhold til tomtestørrelsen.

Plan- og bygningsetaten ønsker derfor særlig tilbakemeldinger på dette i høringsrunden.

Isabel Lenzion-Kulka
26.07.2013

Punkt 168/13: Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Bilag

Plankart, plan nr 1350, datert 25.06.2013.pdf

Reg best plan nr 1350, datert 25.06.2013.docx

Planbeskrivelse, datert 25.06.2013.doc

ROS analyse, datert 25.06.2013.pdf

Arkivsak-dok. 201208587-7
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger ved Aker Solutions anlegg ved Korsvikfjorden, og omhandler en utvidelse av test område (delområde H) innenfor gjeldende plan.

Testområdet utvides mot øst og reguleres til industri/testområde for å ivareta bedriftens fremtidige behov. Delområde P som hjemler kontor/industri i dag, samt en del av industrigrøntbelte omreguleres for at det nye test område kan realiseres.

Planområdet blir utvidet med ca 2700 m² som planeres på kote +3, og i forslaget søkes det om en utvidelse av test tårnets høyde fra dagens kote + 25,2 til kote + 35. Det kan etableres bebyggelse med grunnflate inntil 800 m² innenfor planområdet.

Testområdet blir søkt utvidet som en følge av bedriftens behov for et større areal rundt test tårnet som vil gjøre bl.a. rigg og vedlikehold enklere. Kyststien langs delområde er ferdig opparbeidet som en delstrekning av hele stiforløpet som er vist for gjeldende plan for området.

Retningslinjer i kommuneplanen tilsier at det skal tilrettelegges for utvidelser for hjørnesteinsbedrifter. Samtidig som virksomheten har økt i omfang vil det være viktig å tilrettelegge for denne type virksomheter for kommunen. Utvidelsen av planområdet ivaretar kyststien på en tilfredsstillende måte, og det er viktig at helheten i denne blir fullført etter hvert som nye delområder skal bygges ut. Testtårnets høyde vil være til sjanse for nabolag særlig beliggende på østsiden av Dvergsnesveien. Laveste bebyggelse på grunnplan ligger på ca kote + 25 for husrekke nærmest Dvergsnesveien, og det vil selvsagt være avhengig av husets plassering hvilke som blir mest berørt. Satt opp mot de samlede samfunnsinteressene, vil plan – og bygningsetaten anbefale planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Korsvikfjorden industriområde, felt H sist datert 25.06.2013 , med bestemmelser sist datert 25.06.2013, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 25.06.2013.
2. Bestemmelser, sist datert 25.06.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.06.2013
4. ROS – analyse, datert 25.06.2013

BAKGRUNN FOR SAKEN

Sweco Norge AS fremmer på vegne av Aker Solutions MH AS forslag til detaljregulering for Korsvikfjorden industriområde. Bakgrunn for planarbeidet er å utvide testområde som bl.a. tester slanger som brukes i oljeproduksjon, da det er behov for et noe større areal for dette en i gjeldende plan.

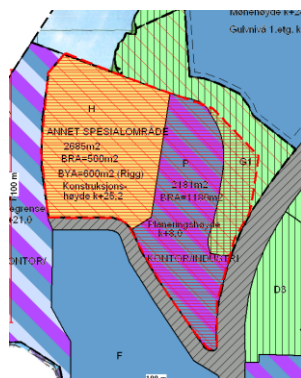
Dagens situasjon

Planområdet ligger innenfor Aker Solutions MH sitt område i Korsvikfjorden.

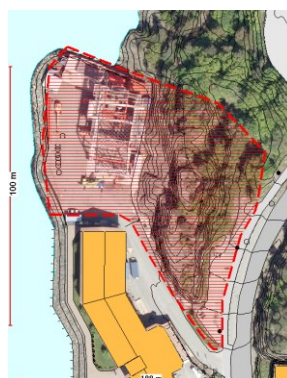


Oversiktskart over området

Rigg/testområde (område H) i reg.planen foreslås utvidet mot øst, hvor man omregulerer felt P, samt noe av areal G1 som er en del av et større industrigrøntbelte. Felt P er regulert til kontor/industri og har en hjemmel på 1180 m² hvor laveste planeringshøyde er kote + 8. Felt P skal sikre forbindelse mot sjøen samt myke opp område med grønt og ta opp noen høydeforskjeller.



Utsnitt av gjeldende reg.plan.
Rød skravur viser omfanget av ny plan.



Ortofoto over planområdet før inngrep.

Planens innhold

Område H utvides mot øst og reguleres til industri/testområde for å ivareta bedriftens fremtidige behov for testområde.

Hele område reguleres på kote + 3, og det får en skjæring på ca 6 meter mot industriparkbelte i nordøst som blir sikret med gjerde.

Innenfor område H kan det anlegges et driftsbygg på inntil 800 m² i 3-4 etasjer med maks kote +18. Dagens Dvergsnes vei ligger på kote +18 også.

For testområdet som skal være en konstruksjon hvor det testes slanger ol. er forslaget til høyde på kote + 35. Dette er en konstruksjon som ikke har tette fasader.

Tilliggende parkbelte i industristrøk som blir redusert noe, får fått opparbeidet kyststi mot sjøen forbi område.

Store arealer omkring testområde vil få tett dekke hvor det er krav til oljeoppsamler. Det vil være enklere i fremtiden å drifte testområde, og gjøre nødvendig vedlikehold innenfor testområde som inntil i dag har vært for lite.



Utsnitt av riggområde med konstruksjonshøyde som ligger på ca topp kote + 35

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Planforslaget støtter opp om retningslinjer i kommuneplanen hvor det skal tilrettelegges for utvidelsesmuligheter for eksisterende hjørnesteinsbedrifter.

Tidligere saksgang

Det er gitt midlertidig dispensasjon i sak 201115618, til ut 2014 for høyde opp til kote + 55 for test tårnet, og det er allerede gitt tillatelse til utsprenging av areal P som ikke har plankrav i gjeldende plan.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med frist til 15.01.2013. Det kom inn 2 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst.

Det ble i møtet i samarbeidsgruppa gitt innspill om at planområdet skulle utvides for å ta med resterende tilgrensende grøntarealer i nordøst for å sikre at arealene ble opparbeidet i tråd med intensjonen om en kyststi ned mot sjøen. Etter foretatt befaring med parkvesenet og tiltakshaver ble dette kravet frafalt da kyststi var opparbeidet og det ble videre enighet om noen utbedringer som tiltakshaver skulle foreta.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget blir fremmet da det gir økte rammer for høyden innenfor et utvidet testområde samt at noe av tilgrensende parkbelte for industri blir omregulert til industri.

Planforslaget fører til at industriparkbelte blir delvis ferdig opparbeidet for en delstrekning som åpner for tilgjengelighet mot sjøen. Samtidig sikres en viktig bedrift for kommunen rammer for fortsatt drift innenfor oljeservicenæringen.

For nærmeste nabolag i øst vil utsikten bli forverret ved at konstruksjonen blir synlig.

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og i artsdatabanken.

Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggs registreringer da utvidelsen ligger delvis i regulert næringsområde.

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

- Kulturminner
Området er tidligere undersøkt i forbindelse med hovedplanen for området.
- Barn og unges interesser (vurder erstatningsareal jf RPR)
Industriområdet er gjerdet inne og det er ikke ønskelig med barn innenfor området. Det skal kvalitet sikres at skråning langs kyst sti ikke er for bratt ned mot gjerde. Kyststien er tilrettelagt for at barn kan ferdes der.
- Universell utforming
Kyststien blir for bratt for universell tilgjengelighet. Anlegget innenfor industriområde vil ligge på kote + 3 og, bebyggelse og anlegg skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
Konstruksjonen som anlegges skal tåle sterke vinder, og området er sikret med gjerde for omgivelsene. Nye skjæringer skal sikres med gjerde og boltes for å hindre utglidning. Bruksareal skal ligge over kote+3 og nærings konstruksjoner skal sikres mot oversvømmelse.
Evt. oljeutslipp skal fanges opp fundament og føres til oljeutskiller. Støygrenser må holdes og skal følge gjeldende regelverk for dette.
- Transport
Det er ikke vurdert noe nye tiltak for offentlig infrastruktur ved denne utvidelsen som ikke omfatter større utvidelse av antall arbeidsplasser.
- Støy
Utvidelsen vil ikke føre til vesentlige forskjeller i støy for nærområdet, samtidig som de er underlagt bestemmelser om dette i forhold til forskrift.

- Forurensning
Planområdet vil få tett dekke og drenes mot eksisterende oljeutskiller som skal fange opp evt. forurensninger fra testområdet.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Planforslaget legger til rette for at testområdet kan utvides noe, slik at Aker kan fortsette med en mer rasjonell drift av samme område. Konstruksjonens makshøyde økes med 10 meter og vil være mer synlig for nabolaget. Samtidig vil ny bebyggelse innenfor gjeldende plan dempe konstruksjonens høyde, og anlegget vil ikke fremstå som så ruvende som det gjør i dag. For nabolaget vil en del boliger få dårligere utsikt mot sjøen som følge av økt høyde på konstruksjonen. Samtidig er ikke testtårnet en tett konstruksjon. Plan – og bygningsetaten følger kommuneplanens retningslinjer med å tilrettelegge for en større hjørnesteinsbedrift, og anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 01.08.2013

-

Punkt 169/13: Kystveien 694 - 85/41 - søknad om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan for oppføring av anneks

Bilag

1. søknad om dispensasjon.pdf

2. protest.pdf

Skriv fra Laila Møllen.pdf



Arkivsak-dok. 201212747-10
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
20.06.2013

Kystveien 694 - 85/41 - søknad om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan for oppføring av anneks

Sammendrag

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av nytt anneks/bryggerhus i 2 etasjer. Området er uregulert, men i kommuneplanen avsatt som «fritidsbebyggelse – nåværende». Det foreligger protest fra eier av eiendommen nord for omsøkte tiltak.

Fylkesmannen har ingen merknader.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke tiltaket komme i konflikt med lokale eller regionale interesser. Tiltaket kan ikke være til slik ulempe som naboen anfører, jfr. foto på side 4. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gis dispensasjon og at protesten ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av nytt anneks som omsøkt 13.12.2012. Protest fra nabo tas ikke til følge. Det vises til pbl. §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

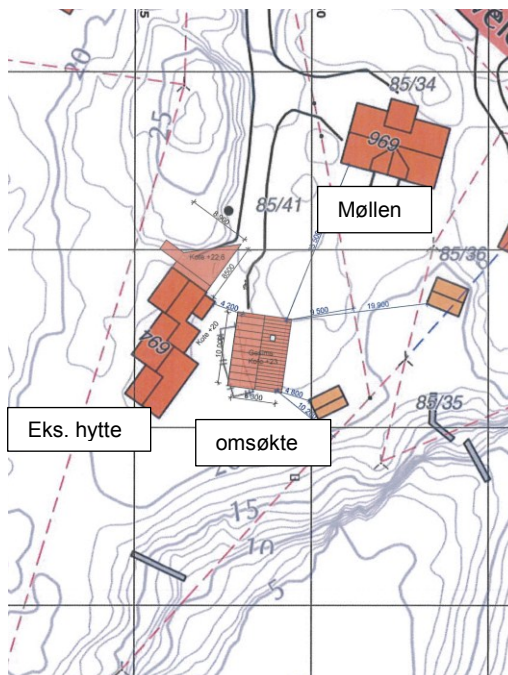
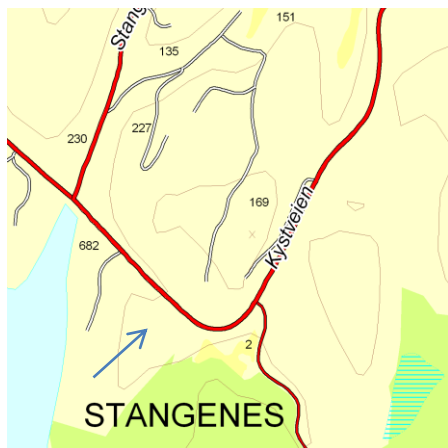
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon med kommentarer til protest datert 13.12.2012
- 2 Protest fra nabo datert 30. november 2012

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



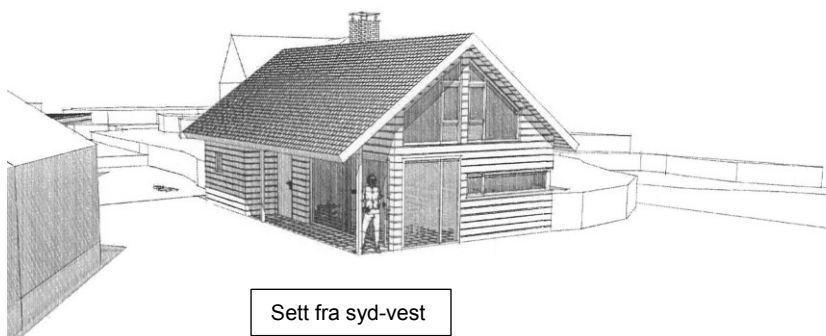
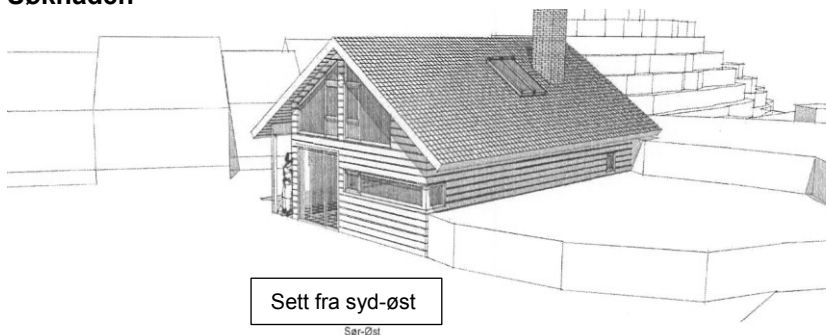
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «fritidsbebyggelse – nåværende».

Eksisterende forhold

Det ligger en relativt ny fritidsbolig i en etasje på eiendommen med et bruksareal oppgitt til 88 m².

Søknaden



Eks. hytte

Spiss Arkitektur søkte 13.12.2012 p.v.a. Anita S. Dietrichson om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av anneks/bryggerhus i 2 etasjer, med et bebygd areal på 53 m² og et bruksareal oppgitt til 69,1 m². Cotehøyde på gesims er oppgitt til C+23. Det betyr at topp møne vil bli liggende på ca. C+25,5.

- Tiltaket ligger innfor området som i kommuneplanen er avsatt fritidsbebyggelse
- Tiltaket har liten innvirkning i forhold til landskapsbilde, natur eller kulturmiljø og fremtrer lite synlig fra sjøen.
- Tiltaket har meget begrenset konsekvens i forhold til tap av utsikt fra naboer.
- Materialbruk og farge tilpasses eksisterende bygningsmiljø.
- Tiltaket er svært begrenset og har ingen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.
- Utarbeidelse av detaljplan ville være overdrevet i forhold til konsekvensene tiltaket medfører.
- Fordelen er klart større enn ulempene.



Naturmangfoldloven

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.

Det foreligger protest fra eier av naboeiendommen, Kystveien 696, Laila Møllen i e-post datert 30. november 2012.

- ## Tilsvar til merknader/protester

- Tiltaket er plassert 9,5 meter fra nabogrense.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skjærer allerede for utsikt i retning nytt annekset.
- Annekset er plassert lavt i terrenget.
- Tiltaket vil ikke kaste skygge inn på naboens eiendom i sommerhalvåret.

- Nytt anneks er synlig fra naboeiendommen, men kan neppe redusere utsikten til sjøen i nevneverdig grad.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Området er, som nevnt tidligere i saken avsatt for «fritidsbebyggelse – nåværende».

Eiendommen er på 3033 m² og er dermed relativt romslig.

Det ligger allerede en relativt stor fritidsbolig på eiendommen.

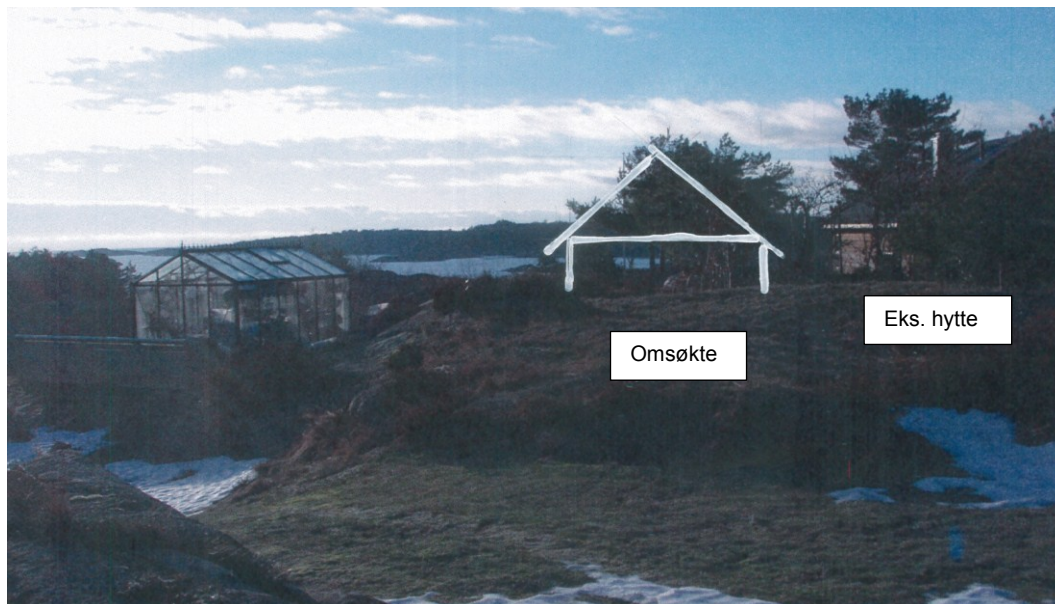
Omsøkte bygg vil bli liggende ca. 120 meter fra sjøen og kommer dermed ikke i konflikt med plan- og bygningslovens § 1-8 «forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag».

Omsøkte anneks/bryggerhus fremstår etter plan- og bygningsetatens vurdering som en ny fritidsbolig med bad, bod og oppholdsrom i 1. etasje og soverom og hems i 2. etasje.

Forholdet til nabo:

Det foreligger protest fra eier av naboeiendommene rett nord og nord-øst for omsøkte tiltak. Omsøkte tiltak vil komme foran hennes fritidsbolig på Kystveien 696 og med en avstand på ca. 25 meter.

Uteområdet rundt denne fritidsboligen ligger på ca. C+22 mens møne på omsøkte tiltak vil bli liggende på ca. C+25,5, 3,5 meter høyere.



Utsikt sett fra Møllens eiendom mot syd-vest

Omsøkte tiltak vil bli godt synlig fra Møllens eiendom og vil forsterke det bebygde preget vesentlig sett derfra og vil selvfølgelig bli «et forstyrrende fremmedelement». Men etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke tiltaket redusere utsikten mot sjøen vesentlig for naboen, jfr. antydning av plassering over.

Det kan opplyses at Laila Møllen har nylig fått godkjent fradeling av en parsell nord-øst for omsøkte tiltak for oppføring av en ny fritidsbolig. Fylkesmannen hadde ikke merknader til denne søknaden og det var heller ikke protester.

Området omkring omsøkte tiltak er bygget ut med flere fritidsboliger og helårsboliger og fremtrer som et lite «byggefelt».

Tiltaket vil bli liggende i bakkant av eksisterende fritidsbolig sett fra sjøen og mer enn 100 meter fra sjøen.

Området rett rundt bebyggelsen er, som nevnt over avsatt som område for «fritidsbebyggelse – nåværende», mens området sydover, nærmere sjøen er avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» og «landbruks-, natur- og friluftsmål».

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke omsøkte tiltak komme i konflikt med hensynene som skal ivaretas i en planprosess fordi området stort sett er bygget ut og har for øvrig fått «sin signatur» i kommuneplanen.

Omsøkte tiltak vil derfor neppe danne uheldig presedens.

Tiltaket vil ikke komme i konflikt med lokale eller regionale friluftsinnteresser, kulturminner, biologisk mangfold, naturvern, landskapsinteresser eller jordbruksinteresser.

Plan- og bygningsetaten mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anbefales det gis dispensasjon som omsøkte 13.12.2012 og at protest fra nabo ikke tas til følge.

Punkt 170/13: 152/1070 - Parkveien 21 og 23 (Oddernesveien 8) - fasader med materialvalg

Bilag

Fotomontasjer - E 7.pdf

Beskrivelse-materialbeskrivelse - B 1.pdf

Fasader - E 1.PDF



Arkivsak-dok. 201304324-6
Saksbehandler Bjørn Harald Andersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

152/1070 - Parkveien 21 og 23 (Oddernesveien 8) - fasader med materialvalg

Sammendrag:

Bakgrunn for saken er at bystyret i møte 05.09.2012 vedtok at «Fasadetegninger med materialvalg skal forelegges BUS før rammetillatelse gis». Dette er tatt inn som punkt 5.4 i reguleringsbestemmelsene.

Fasadetegninger med materialvalg vedlegges.

På grunn av ferie er det gitt rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nye bygg med forbehold om byutviklingsstyrets behandling.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret har ingen kommentar til de fremlagte fasadetegninger med materialvalg.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Fotomontasje
- 2 Materialbeskrivelse
- 3 Fasadetegninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Punkt 171/13: Kårholmsveien 86 - 1/815 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Bilag

Søknad om dispensasjon

Avslag på søknad om bruksendring, herunder dispensasjon

Kårholmsveien 86 - klage på vedtak

Kårholmsveien 86 - utfyllende klage

Arkivsak-dok. 201208055-14
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	15.08.2013

Kårholmsveien 86 - 1/815 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013 med avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring av lager/naust til fritidsbruk/innredning til beboelse. Bruksendring er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5. Ved behandlingen av søknaden konkluderte Plan- og bygningsetaten med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 er derfor ikke oppfylt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Avslaget og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Klager anfører blant annet at kommunen har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager mener at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for ulik behandling, og at dette ikke er et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/ bruksendringstillatelse eller ikke. Videre anfører klager at friområdet bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten og bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.

Det er ikke korrekt at kommunen har etablert slik praksis som klager viser til. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak idet et nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 4.4.2013. Klagen fra Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver datert 25.4.2013 og 5.6.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013
- 3 Klage på vedtak av 25.4.2013 og 5.6.2013

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

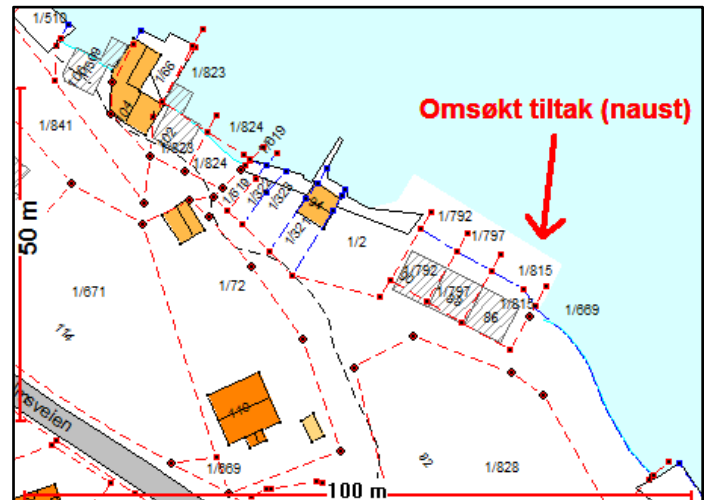
Oversiktskart



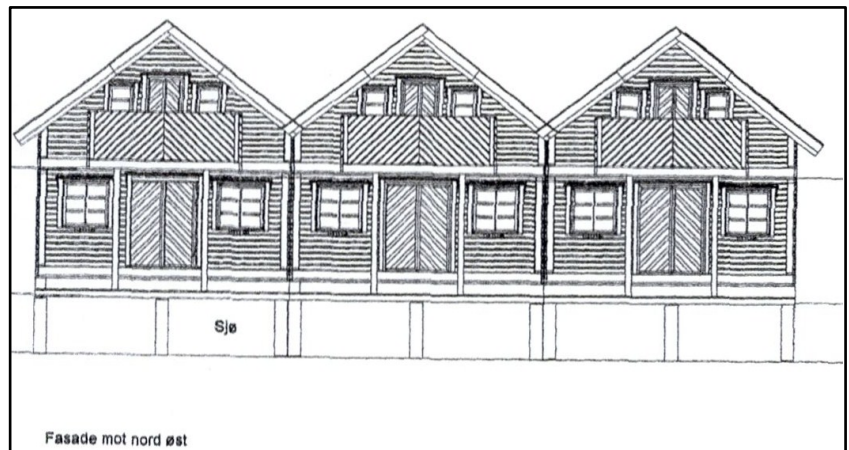
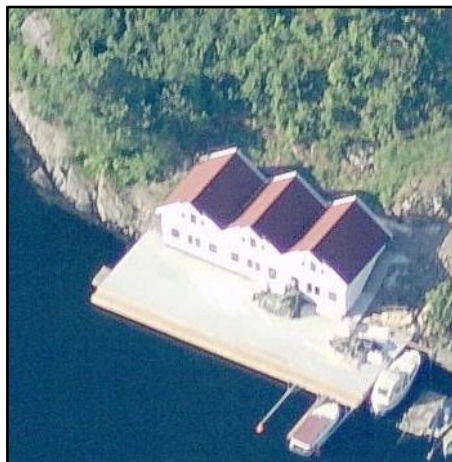
Søknaden

Søknad om dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig er mottatt 7.8.2012. Søknaden gjelder eksisterende lager/naust i to etasjer. BRA for 1. etasje er oppgitt til 35,4m² og for 2. etasje er det oppgitt til 24,4m². Samlet BRA ca. 60m². I følge søknaden innehar naustet den bygningsmessige standard som er nødvendig for å ivareta behovet som fritidsbolig. Eksempelvis soverom, bad med innlagt vann og avløp, stue og kjøkken. Parkeringsplass er tinglyst på privat eiendom.

Denne søknaden er en av 3 søknader innenfor området N2 i reguleringsplanen. De andre to søknadene er hhv. Kårholmsveien 90, saksnr. 201208053 og Kårholmsveien 88, saksnr. 201208054.



Skråfoto og fasadetegninger av naust sett fra sjøsiden:



Spesielle forhold/ historikk:

Det ble den 10.4.2006 godkjent rammetillatelse til oppføring av 3 lagerbygg (naust). BRA pr. bygg ble oppgitt til 59,8 m². I følge vedtaket skulle det i tillegg legges vannledning i sjø. Vedlagt situasjonsplan viste også avløpsledning som skulle tilkobles til privat pumpekum/slamavskiller. Dette er godkjent av ingeniørvesenet. Bygningene har dermed innlagt vann og avløp. Igangsettestillatelse ble gitt 27.6.2006. Bygningene er godkjent på opprinnelig matrikelnummer som var gnr. 1 og bnr. 669, men er senere blitt fradelt i 3 eiendommer (1/792, 1/797 og 1/815).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN nr. 1001- 730. Godkjent 16.9.1998. Formål byggeområder for naust N.

Aktuelle bestemmelser:

§5. Område for naust.

I området N skal nye naust og brygger tilpasses eksis. Bebyggelse, max grunnflate 40 m², gesimshøyde 3,5m. Beboelse tillates ikke.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig

mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Område rundt eiendommen er regulert til FR2 – friområder – park, turveg, lekeplass.

I Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011, er område avsatt til annet byggeområde – sjøbod/lager, brygge. I henhold til departementets vedtak pkt. f, går reguleringsplanen foran kommunedelplanen innenfor dette området.

I kommunedelplanen og kommuneplanen er det avsatt kyststi over naboeiendommen bak bygningen.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet:

Parkvesenet har muntlig uttalt at friområde rundt eiendommen skal være allment tilgjengelig og at bruksendring til fritidsbolig vil begrense bruken av friområde nær bygningene. Bruk av kyststi på vei gjennom området vil i liten grad påvirkes.

Vest-Agder fylkeskommune uttalte følgende:

Fylkeskommunens merknader.

Miljøverndepartementet forutsetter i sitt brev av 21.06.2011 at eksisterende sjøboder fortsatt skal ha status som sjøbod/lager av hensyn til landskap, allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel. For bygninger oppført etter 1995, forutsetter departementet at kommunen foretar en opprydning slik at det blir samsvar mellom byggetillatelse, faktisk innredning og bruk av den enkelte sjøbod.

Kommunen har satt opp en del kriterier som skal vektlegges ved vurdering av slike dispensasjonssøknader. For foreliggende søknad oppfylles en del av de teknisk/praktiske kriteriene. Bruksendring til fritidsbolig er imidlertid i strid med byggetillatelse og beboelse vil medføre en begrensning av allmennhetens bruk av området. Presedensvirkning og konsekvenser ved å gi dispensasjon er også et viktig moment.

Fylkeskommunen fraråder på denne bakgrunn og etter en samlet vurdering å gi dispensasjon til bruksendring som omsøkt.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen uttalte følgende:

Dispensasjon til innredning av dette ene naustet vil gi føringer for hvordan eventuelle dispensasjonssøknader vedrørende de øvrige naustene i planen skal behandles. På den måten vil en dispensasjon bidra til å undergrave planen som styringsdokument. I reguleringsplanen legges det til rette for etablering av naust med funksjon som uthus og ikke til beboelse. Normalt vil bygg som er tilrettelagt for opphold og overnatting ha en større privatiserende effekt enn uthus/lager. Områdene rundt naustene er regulert til friområde. Av hensyn til allmennhetens bruk av friområdene ville det være uheldig om naustene endres fra lagerbebyggelse til fritidsbebyggelse. Fylkesmannens miljøvernavdeling gir med bakgrunn i allmennhetens interesser kommunen råd om å avslå søknaden. Vi viser i denne forbindelse til pbl § 19-2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013:

Søknad om bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanen som regulerer eiendommen til byggeområde naust og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsetaten konkluderte etter en helhetlig vurdering med følgende vedtak:

Søknaden mottatt 7.8.2012 avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig.

En imøtekommen av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1001- 730 for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, godkjent 16.9.1998 vedr. formål byggeområder for naust N.

Det foreligger søknad om dispensasjon.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra regulert arealformål, jfr. Reguleringsplanen § 5 og plan- og bygningslovens § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Villkårene for å gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Vedtaket og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co DA på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klagen er dermed rettidig. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Det vises til klagen i sin helhet. Klageanførselene går i hovedsak ut på følgende:

- Klager anfører at kommunen, etter at kommunedelplanen for Flekkerøy ble vedtatt av Miljøverndepartementet den 21.6.2011, har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager anfører at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for forskjellsbehandling. Klager anfører at en dato som eneste kriterium er ikke et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/bruksendringstillatelse eller ikke. På grunn av kommunens endrede praksis vil det derfor være usaklig forskjellsbehandling å avslå andre søknader med den begrunnelse at bygningen er oppført etter at Flekkerøyplanen ble vedtatt i 1995.
- Friområdet bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten.
- Bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.
- En eventuelt økt privatiserende effekt ved bruksendring til beboelse over bryggene avhjelpes ved at eierne er villige til å avgi erklæring om at allmennheten har fri ferdsel over bryggene i front av bygningene.
- Det er ikke lenger et reelt behov for regulering av bygningen som naust.

Klager anfører til slutt at en bruksendring vil fullt ut kunne ivareta plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bl.a. å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Klager kan ikke se at verken samfunnet eller fremtidige generasjoner vil påføres noe tap eller skade ved bruksendring, og med tanke på økonomi og ressursdisponeringssyn kan det absolutt være det beste å kunne disponere bygningen på en fleksibel måte hvor beboelse er inkludert fremfor som et rent lagerbygg i strandsonen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak.

Bestemmelsen innebærer at det er reguleringsplanen for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, av 16.9.1998 som er gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanens arealformål - naust. Plan- og

bygningsetaten vil presisere at det som er avgjørende for at søknaden må avslås, er at hensynene bak reguleringsplanens arealformål vil bli vesentlig tilsidesatt og at et nødvendig vilkår i pbl. § 19-2 dermed ikke er oppfylt. Det er derfor **ikke** slik som klager hevder, at Plan- og bygningsetaten har lagt avgjørende vekt på dato for når bygget er godkjent/oppført, som er grunnlaget for å gi avslag for bruksendring til fritidsbruk/innredning til beboelse.

Hensynene reguleringsplanen skal ivareta samt virkningen av presedens og det ulovfestede likebehandlingsprinsippet innenfor det avgrensende området reguleringsplanen gjelder for, er vurdert i Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013. I tillegg må det tas i betraktning at en eventuell dispensasjon til fritidsbolig innenfor dette området i strid med reguleringsplan, ville gi en uheldig signaleffekt for tilsvarende saker ellers på Flekkerøy.

Naustet er i 2006 godkjent i samsvar med reguleringsplanen *med unntak av innredningen*. Når det nå søkes om bruksendring av naustet til fritidsbruk/ å innrede naustet for beboelse, er dette i strid med bestemmelsen som sier at for området naust, er beboelse ikke tillatt. Begrunnelsen i søknaden om at bygningen egner seg til fritidsbolig kan derfor ikke tillegges vekt. Bruksendring er dermed avhengig av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen. For å vurdere om det er grunnlag til å gi dispensasjon er det flere vilkår i loven som må være oppfylt. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten vurderte blant annet følgende i vedtak av 4.4.2013:

Ved vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt eller ikke, må man se tilbake på intensjonen til reguleringsplanen. Det står helt klart i bestemmelsen at bygningen ikke skal nyttes til beboelse. Andre viktig hensyn er å sikre en forutsigbar arealbruk i strandsonen samt sikre allmenn tilgang til friområder og eventuelle badeplasser.

Parkvesenet mener at bruken av friområdet bak bygningen trolig vil bli sterkt redusert ved bruksendring. Dette slutter Plan- og bygningsetaten seg til. I tillegg har regulering av bygningene til naust, en betydning for hvilken type bruk av området man ønsket å sikre. I følge definisjonen for naust, skal denne være båtopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag. Dette gir etter vår mening lite indikasjon på at det var tenkt at bygningen skal kunne nyttes til annet formål enn båtopplag. Det er naturlig med noe menneskelig aktivitet rundt bygningene slik de er godkjent. Aktivitet rundt bygningen vil mulig kunne virke noe privatiserende, men ikke i den grad virkningen av beboelse gir. Etter vår oppfatning vil en endret bruk til fritidsbolig her være svært privatiserende og bryte med intensjonen i reguleringsplanen. Friluftsloven har særskilte bestemmelser for allmennhetens rettigheter i strandsonen. Og så lenge en bygning ikke er godkjent til beboelse, så gjelder disse bestemmelsene fullt ut. Men dersom en bygning blir bruksendret til beboelse, vil det i tillegg til den privatiserende effekten, også være færre rettigheter for allmennheten å ferdes i nærheten av bygningen. Endret bruk til beboelse vil derfor kunne virke negativt for allmenn ferdsel til området.

I følge plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal den bla. fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. (Det vises ellers til § 1-1 i sin helhet).

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak reguleringsplanens arealformål (naust) og reguleringsplanens bestemmelse § 5, samt lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis.

I tillegg vises til at når det foreligger negative uttalelser fra berørte etater og myndigheter, følger det av pbl. § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder klagers anførsel om at det ikke lenger er et reelt behov for regulering av bygningene som naust, bemerkes at det beror på en planfaglig vurdering. Dersom det er tilfelle slik klager anfører, bør evt. planen endres.

Plan- og bygningsetaten anser saken tilstrekkelig opplyst, og kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Klagen foreslås derfor ikke tatt til følge og avslag av 4.4.2013 opprettholdes.

Punkt 172/13: Kårholmsveien 88 - 1/797 -Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Bilag

Søknad om dispensasjon

Avslag på søknad om bruksendring, herunder dispensasjon

Kårholmsveien 88 - klage på vedtak

Kårholmsveien 88 - utfyllende klage



Arkivsak-dok. 201208054-14
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	15.08.2013

Kårholmsveien 88 - 1/797 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013 med avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring av lager/naust til fritidsbruk/innredning til beboelse. Bruksendring er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5. Ved behandlingen av søknaden konkluderte Plan- og bygningsetaten med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 er derfor ikke oppfylt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Avslaget og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Klager anfører blant annet at kommunen har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager mener at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for ulik behandling, og at dette ikke er et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/ bruksendringstillatelse eller ikke. Videre anfører klager at friområdet bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten og bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.

Det er ikke korrekt at kommunen har etablert slik praksis som klager viser til. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak idet et nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 4.4.2013. Klagen fra Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver datert 25.4.2013 og 5.6.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013
- 3 Klage på vedtak av 25.4.2013 og 5.6.2013

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

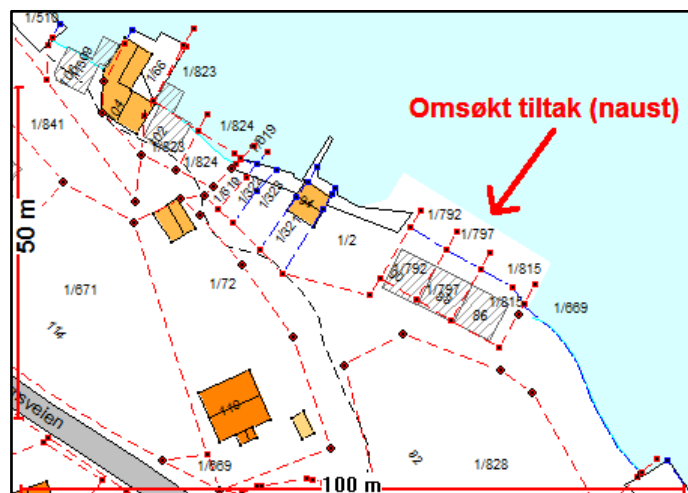
Oversiktskart



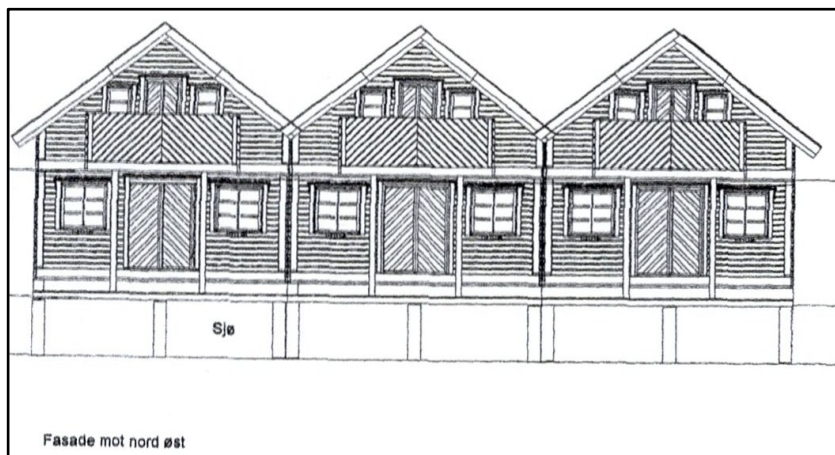
Søknaden

Søknad om dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig er mottatt 7.8.2012. Søknaden gjelder eksisterende lager/naust i to etasjer. BRA for 1. etasje er oppgitt til 35,4m² og for 2. etasje er det oppgitt til 24,4m². Samlet BRA ca. 60m². I følge søknaden innehar naustet den bygningsmessige standard som er nødvendig for å ivareta behovet som fritidsbolig. Eksempelvis soverom, bad med innlagt vann og avløp, stue og kjøkken. Parkeringsplass er tinglyst på privat eiendom.

Denne søknaden er en av 3 søknader innenfor området N2 i reguleringsplanen. De andre to søknadene er hhv. Kårholmsveien 86, saksnr. 201208055 og Kårholmsveien 90, saksnr. 201208053.



Skråfoto og fasadetegninger av naust sett fra sjøsiden:



Spesielle forhold/ historikk:

Det ble den 10.4.2006 godkjent rammetillatelse til oppføring av 3 lagerbygg (naust). BRA pr. bygg ble oppgitt til 59,8 m². I følge vedtaket skulle det i tillegg legges vannledning i sjø. Vedlagt situasjonsplan viste også avløpsledning som skulle tilkobles til privat pumpekum/slamavskiller. Dette er godkjent av ingeniørvesenet. Bygningene har dermed innlagt vann og avløp. Igangsettingstillatelse ble gitt 27.6.2006. Bygningene er godkjent på opprinnelig matrikelnummer som var gnr. 1 og bnr. 669, men er senere blitt fradelt i 3 eiendommer (1/792, 1/797 og 1/815).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN nr. 1001- 730. Godkjent 16.9.1998. Formål byggeområder for naust N.

Aktuelle bestemmelser:

§5. Område for naust.

I området N skal nye naust og brygger tilpasses eksis. Bebyggelse, max grunnflate 40 m², gesimshøyde 3,5m. Beboelse tillates ikke.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Område rundt eiendommen er regulert til FR2 – friområder – park, turveg, lekeplass.

I Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011, er område avsatt til annet byggeområde – sjøbod/lager, brygge. I henhold til departementets vedtak pkt. f, går reguleringsplanen foran kommunedelplanen innenfor dette området.

I kommunedelplanen og kommuneplanen er det avsatt kyststi over eiendommen bak bygningen.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet:

Parkvesenet har muntlig uttalt at friområde rundt eiendommen skal være allment tilgjengelig og at bruksendring til fritidsbolig vil begrense bruken av friområde nær bygningene. Bruk av kyststi på vei gjennom området vil i liten grad påvirkes.

Vest-Agder fylkeskommune uttalte følgende:

Fylkeskommunens merknader.

Miljøverndepartementet forutsetter i sitt brev av 21.06.2011 at eksisterende sjøboder fortsatt skal ha status som sjøbod/lager av hensyn til landskap, allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel. For bygninger oppført etter 1995, forutsetter departementet at kommunen foretar en opprydning slik at det blir samsvar mellom byggetillatelse, faktisk innredning og bruk av den enkelte sjøbod.

Kommunen har satt opp en del kriterier som skal vektlegges ved vurdering av slike dispensasjonssøknader. For foreliggende søknad oppfylles en del av de teknisk/praktiske kriteriene. Bruksendring til fritidsbolig er imidlertid i strid med byggetillatelse og beboelse vil medføre en begrensning av allmennhetens bruk av området. Presedensvirkning og konsekvenser ved å gi dispensasjon er også et viktig moment.

Fylkeskommunen fraråder på denne bakgrunn og etter en samlet vurdering å gi dispensasjon til bruksendring som omsøkt.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen uttalte følgende:

Dispensasjon til innredning av dette ene naustet vil gi føringer for hvordan eventuelle dispensasjonssøknader vedrørende de øvrige naustene i planen skal behandles. På den måten vil en dispensasjon bidra til å undergrave planen som styringsdokument. I reguleringsplanen legges det til rette for etablering av naust med funksjon som uthus og ikke til beboelse. Normalt vil bygg som er tilrettelagt for opphold og overnatting ha en større privatiserende effekt enn uthus/lager. Områdene rundt naustene er regulert til friområde. Av hensyn til allmennhetens bruk av friområdene ville det være uheldig om naustene endres fra lagerbebyggelse til fritidsbebyggelse. Fylkesmannens miljøvernavdeling gir med bakgrunn i allmennhetens interesser kommunen råd om å avslå søknaden. Vi viser i denne forbindelse til pbl § 19-2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013:

Søknad om bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanen som regulerer eiendommen til byggeområde naust og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsetaten konkluderte etter en helhetlig vurdering med følgende vedtak:

Søknaden mottatt 7.8.2012 avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig.

*En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1001- 730 for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, godkjent 16.9.1998 vedr. formål byggeområder for naust N.
Det foreligger søknad om dispensasjon.*

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra regulert arealformål, jfr. Reguleringsplanen § 5 og plan- og bygningslovens § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Vilåarene for å gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Vedtaket og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co DA på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klagen er dermed rettidig. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Det vises til klagen i sin helhet. Klageanførselene går i hovedsak ut på følgende:

- Klager anfører at kommunen, etter at kommunedelplanen for Flekkerøy ble vedtatt av Miljøverndepartementet den 21.6.2011, har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager anfører at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for forskjellsbehandling. Klager anfører at en dato som eneste kriterium er ikke et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/bruksendringstillatelse eller ikke. På grunn av kommunens endrede praksis vil det derfor være usaklig forskjellsbehandling å avslå andre søknader med den begrunnelse at bygningen er oppført etter at Flekkerøyplanen ble vedtatt i 1995.
- Friområdet bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten.
- Bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.
- En eventuelt økt privatiserende effekt ved bruksendring til beboelse over bryggene avhjelpest ved at eierne er villige til å avgi erklæring om at allmennheten har fri ferdsel over bryggene i front av bygningene.
- Det er ikke lenger et reelt behov for regulering av bygningen som naust.

Klager anfører til slutt at en bruksendring vil fullt ut kunne ivareta plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bl.a. å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Klager kan ikke se at verken samfunnet eller fremtidige generasjoner vil påføres noe tap eller skade ved bruksendring, og med tanke på økonomi og ressursdisponeringshensyn kan det absolutt være det beste å kunne disponere bygningen på en fleksibel måte hvor beboelse er inkludert fremfor som et rent lagerbygg i strandsonen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak.

Bestemmelsen innebærer at det er reguleringsplanen for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, av 16.9.1998 som er gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanens arealformål - naust. Plan- og bygningsetaten vil presisere at det som er avgjørende for at søknaden må avslås, er at hensynene bak reguleringsplanens arealformål vil bli vesentlig tilsidesatt og at et nødvendig vilkår i pbl. § 19-2 dermed ikke er oppfylt. Det er derfor **ikke** slik som klager hevder, at Plan-

og bygningsetaten har lagt avgjørende vekt på dato for når bygget er godkjent/oppført, som er grunnlaget for å gi avslag for bruksendring til fritidsbruk/innredning til beboelse.

Hensynene reguleringsplanen skal ivareta samt virkningen av presedens og det ulovfestede likebehandlingsprinsippet innenfor det avgrensende området reguleringsplanen gjelder for, er vurdert i Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013. I tillegg må det tas i betraktning at en eventuell dispensasjon til fritidsbolig innenfor dette området i strid med reguleringsplan, ville gi en uheldig signaleffekt for tilsvarende saker ellers på Flekkerøy.

Naustet er i 2006 godkjent i samsvar med reguleringsplanen *med unntak av innredningen*. Når det nå søkes om bruksendring av naustet til fritidsbruk/ å innrede naustet for beboelse, er dette i strid med bestemmelsen som sier at for området naust, er beboelse ikke tillatt. Begrunnelsen i søknaden om at bygningen egner seg til fritidsbolig kan derfor ikke tillegges vekt. Bruksendring er dermed avhengig av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen. For å vurdere om det er grunnlag til å gi dispensasjon er det flere vilkår i loven som må være oppfylt. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten vurderte blant annet følgende i vedtak av 4.4.2013:

Ved vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt eller ikke, må man se tilbake på intensjonen til reguleringsplanen. Det står helt klart i bestemmelsen at bygningen ikke skal nyttes til beboelse. Andre viktig hensyn er å sikre en forutsigbar arealbruk i strandsonen samt sikre allmenn tilgang til friområder og eventuelle badeplasser.

Parkvesenet mener at bruken av friområdet bak bygningen trolig vil bli sterkt redusert ved bruksendring. Dette slutter Plan- og bygningsetaten seg til. I tillegg har regulering av bygningene til naust, en betydning for hvilken type bruk av området man ønsket å sikre. I følge definisjonen for naust, skal denne være båtopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag. Dette gir etter vår mening lite indikasjon på at det var tenkt at bygningen skal kunne nyttes til annet formål enn båtopplag. Det er naturlig med noe menneskelig aktivitet rundt bygningene slik de er godkjent. Aktivitet rundt bygningen vil mulig kunne virke noe privatiserende, men ikke i den grad virkningen av beboelse gir. Etter vår oppfatning vil en endret bruk til fritidsbolig her være svært privatiserende og bryte med intensjonen i reguleringsplanen. Friluftsloven har særskilte bestemmelser for allmennhetens rettigheter i strandsonen. Og så lenge en bygning ikke er godkjent til beboelse, så gjelder disse bestemmelsene fullt ut. Men dersom en bygning blir bruksendret til beboelse, vil det i tillegg til den privatiserende effekten, også være færre rettigheter for allmennheten å ferdes i nærheten av bygningen. Endret bruk til beboelse vil derfor kunne virke negativt for allmenn ferdsel til området.

I følge plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal den bla. fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. (Det vises ellers til § 1-1 i sin helhet).

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak reguleringsplanens arealformål (naust) og reguleringsplanens bestemmelse § 5, samt lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis.

I tillegg vises til at når det foreligger negative uttalelser fra berørte etater og myndigheter, følger det av pbl. § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer når en

direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder klagers anførsel om at det ikke lenger er et reelt behov for regulering av bygningene som naust, bemerkes at det beror på en planfaglig vurdering. Dersom det er tilfelle slik klager anfører, bør evt. planen endres.

Plan- og bygningsetaten anser saken tilstrekkelig opplyst, og kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Klagen foreslås derfor ikke tatt til følge og avslag av 4.4.2013 opprettholdes.

Punkt 173/13: Kårholmsveien 90 - 1/792 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Bilag

Søknad om dispensasjon

Avslag på søknad om bruksendring, herunder dispensasjon

Kårholmsveien 90 - klage på vedtak

Kårholmsveien 90 - utfyllende klage

Arkivsak-dok. 201208053-14
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang	Møtedato
Byutviklingsstyret	15.08.2013

Kårholmsveien 90 - 1/792 - Klage på vedtak - bruksendring av naust til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013 med avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring av lager/naust til fritidsbruk/innredning til beboelse. Bruksendring er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 5. Ved behandlingen av søknaden konkluderte Plan- og bygningsetaten med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningssloven (pbl.) § 19-2 er derfor ikke oppfylt og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Avslaget og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Klager anfører blant annet at kommunen har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager mener at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for ulik behandling, og at dette ikke er et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/ bruksendringstillatelse eller ikke. Videre anfører klager at friområdet bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten og bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.

Det er ikke korrekt at kommunen har etablert slik praksis som klager viser til. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak idet et nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 4.4.2013. Klagen fra Advokatfirmaet Kjær & Co D.A. på vegne av tiltakshaver datert 25.4.2013 og 5.6.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013
- 3 Klage på vedtak av 25.4.2013 og 5.6.2013

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

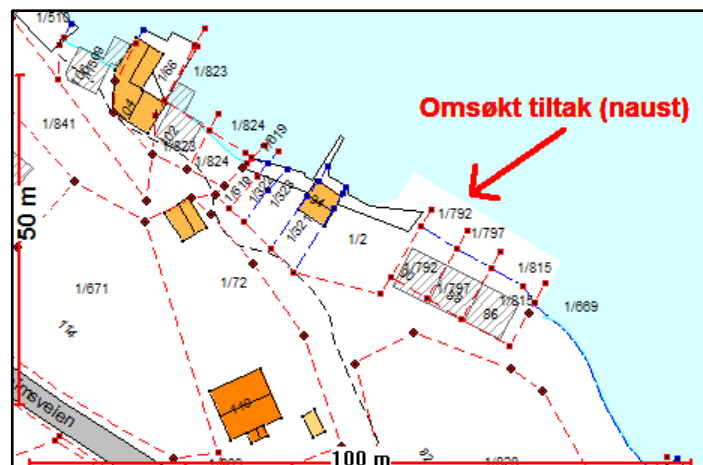
Oversiktskart



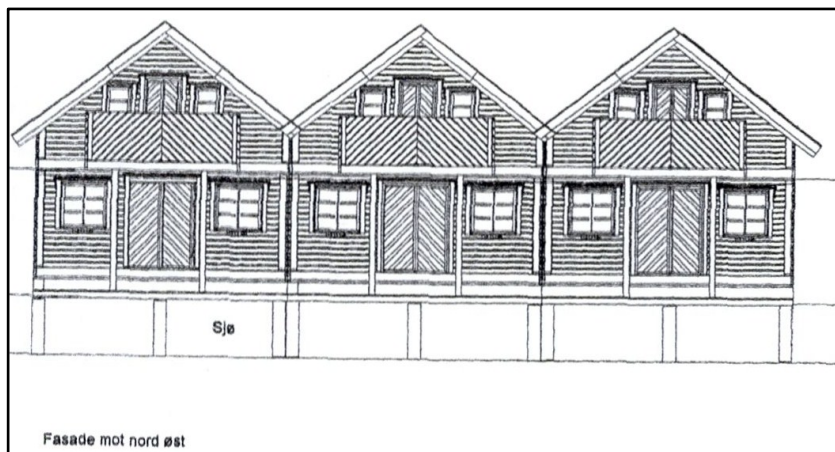
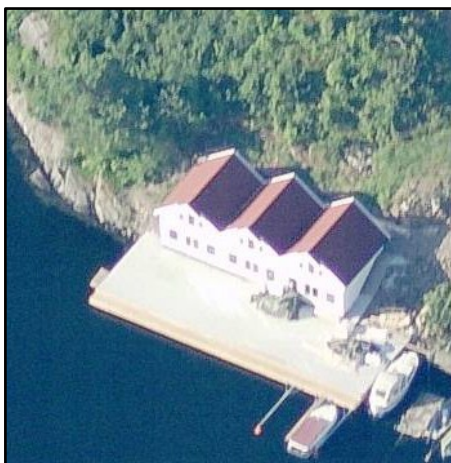
Søknaden

Søknad om dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig er mottatt 7.8.2012. Søknaden gjelder eksisterende lager/naust i to etasjer. BRA for 1. etasje er oppgitt til 35,4m² og for 2. etasje er det oppgitt til 24,4m². Samlet BRA ca. 60m². I følge søknaden innehar naustet den bygningsmessige standard som er nødvendig for å ivareta behovet som fritidsbolig. Eksempelvis soverom, bad med innlagt vann og avløp, stue og kjøkken. Parkeringsplass er tinglyst på privat eiendom.

Denne søknaden er en av 3 søknader innenfor området N2 i reguleringsplanen. De andre to søknadene er hhv. Kårholmsveien 86, saksnr. 201208055 og Kårholmsveien 88, saksnr. 201208054.



Skråfoto og fasadetegninger av naust sett fra sjøsiden:



Spesielle forhold/ historikk:

Det ble den 10.4.2006 godkjent rammetillatelse til oppføring av 3 lagerbygg (naust). BRA pr. bygg ble oppgitt til 59,8 m². I følge vedtaket skulle det i tillegg legges vannledning i sjø. Vedlagt situasjonsplan viste også avløpsledning som skulle tilkobles til privat pumpekum/slamavskiller. Dette er godkjent av ingeniørvesenet. Bygningene har dermed innlagt vann og avløp. Igangsettingstillatelse ble gitt 27.6.2006. Bygningene er godkjent på opprinnelig matrikelnummer som var gnr. 1 og bnr. 669, men er senere blitt fradelt i 3 eiendommer (1/792, 1/797 og 1/815).

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN nr. 1001- 730. Godkjent 16.9.1998. Formål byggeområder for naust N.

Aktuelle bestemmelser:

§5. Område for naust.

I området N skal nye naust og brygger tilpasses eksis. Bebyggelse, max grunnflate 40 m², gesimshøyde 3,5m. Beboelse tillates ikke.

Ny bebyggelse i området skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig mht. takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Område rundt eiendommen er regulert til FR2 – friområder – park, turveg, lekeplass.

I Kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011, er område avsatt til annet byggeområde – sjøbod/lager, brygge. I henhold til departementets vedtak pkt. f, går reguleringsplanen foran kommunedelplanen innenfor dette området.

I kommunedelplanen og kommuneplanen er det avsatt kyststi over eiendommen bak bygningen.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet:

Parkvesenet har muntlig uttalt at friområde rundt eiendommen skal være allment tilgjengelig og at bruksendring til fritidsbolig vil begrense bruken av friområde nær bygningene. Bruk av kyststi på vei gjennom området vil i liten grad påvirkes.

Vest-Agder fylkeskommune uttalte følgende:

Fylkeskommunens merknader.

Miljøverndepartementet forutsetter i sitt brev av 21.06.2011 at eksisterende sjøboder fortsatt skal ha status som sjøbod/lager av hensyn til landskap, allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel. For bygninger oppført etter 1995, forutsetter departementet at kommunen foretar en opprydning slik at det blir samsvar mellom byggetillatelse, faktisk innredning og bruk av den enkelte sjøbod.

Kommunen har satt opp en del kriterier som skal vektlegges ved vurdering av slike dispensasjonssøknader. For foreliggende søknad oppfylles en del av de teknisk/praktiske kriteriene. Bruksendring til fritidsbolig er imidlertid i strid med byggetillatelse og beboelse vil medføre en begrensning av allmennhetens bruk av området. Presedensvirkning og konsekvenser ved å gi dispensasjon er også et viktig moment.

Fylkeskommunen fraråder på denne bakgrunn og etter en samlet vurdering å gi dispensasjon til bruksendring som omsøkt.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen uttalte følgende:

Dispensasjon til innredning av dette ene naustet vil gi føringer for hvordan eventuelle dispensasjonssøknader vedrørende de øvrige naustene i planen skal behandles. På den måten vil en dispensasjon bidra til å undergrave planen som styringsdokument. I reguleringsplanen legges det til rette for etablering av naust med funksjon som uthus og ikke til beboelse. Normalt vil bygg som er tilrettelagt for opphold og overnatting ha en større privatiserende effekt enn uthus/lager. Områdene rundt naustene er regulert til friområde. Av hensyn til allmennhetens bruk av friområdene ville det være uheldig om naustene endres fra lagerbebyggelse til fritidsbebyggelse. Fylkesmannens miljøvernavdeling gir med bakgrunn i allmennhetens interesser kommunen råd om å avslå søknaden. Vi viser i denne forbindelse til pbl § 19-2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når berørt statlig myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013:

Søknad om bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanen som regulerer eiendommen til byggeområde naust og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsetaten konkluderte etter en helhetlig vurdering med følgende vedtak:

Søknaden mottatt 7.8.2012 avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Søknaden omfatter dispensasjon for bruksendring av naust/lager til fritidsbolig.

*En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan nr. 1001- 730 for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, godkjent 16.9.1998 vedr. formål byggeområder for naust N.
Det foreligger søknad om dispensasjon.*

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er derfor betinget av at det kan gis dispensasjon fra regulert arealformål, jfr. Reguleringsplanen § 5 og plan- og bygningslovens § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Villkårene for å gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Vedtaket og byggesaksgebyret er påklaget av Advokatfirmaet Kjær & Co DA på vegne av tiltakshaver i brev av 25.4.2013 med utfyllende klage datert 5.6.2013. Klagen er dermed rettidig. Klage på byggesaksgebyr er sendt direkte til Fylkesmannen i Vest-Agder for forvaltningsmessig avgjørelse.

Det vises til klagen i sin helhet. Klageanførselene går i hovedsak ut på følgende:

- Klager anfører at kommunen, etter at kommunedelplanen for Flekkerøy ble vedtatt av Miljøverndepartementet den 21.6.2011, har etablert en praksis hvor det tillates omdisponering av sjøboder/naust som var oppført før Flekkerøyplanen av 1995 – såkalte "historiske" sjøboder. Klager anfører at det kun er dato for når bygningen første gang ble oppført, som brukes som argument for forskjellsbehandling. Klager anfører at en dato som eneste kriterium er ikke et saklig moment for om det skal gis dispensasjon/bruksendringstillatelse eller ikke. På grunn av kommunens endrede praksis vil det derfor være usaklig forskjellsbehandling å avslå andre søknader med den begrunnelse at bygningen er oppført etter at Flekkerøyplanen ble vedtatt i 1995.
- Friområdene bak byggene er på grunn av topografien utilgjengelig for allmennheten.
- Bruksendring vil ikke kunne være begrensende for allmennhetens bruk av naboeiendom som er regulert til friområde.
- En eventuelt økt privatiserende effekt ved bruksendring til beboelse over bryggene avhjelpes ved at eierne er villige til å avgi erklæring om at allmennheten har fri ferdsel over bryggene i front av bygningene.
- Det er ikke lenger et reelt behov for regulering av bygningen som naust.

Klager anfører til slutt at en bruksendring vil fullt ut kunne ivareta plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bl.a. å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Klager kan ikke se at verken samfunnet eller fremtidige generasjoner vil påføres noe tap eller skade ved bruksendring, og med tanke på økonomi og ressursdisponeringshensyn kan det absolutt være det beste å kunne disponere bygningen på en fleksibel måte hvor beboelse er inkludert fremfor som et rent lagerbygg i strandsonen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak.

Bestemmelsen innebærer at det er reguleringsplanen for GNR. 1, BNR. 2 KÅRHOLMSVEIEN, av 16.9.1998 som er gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Bruksendring til fritidsbolig er i strid med reguleringsplanens arealformål - naust. Plan- og bygningsetaten vil presisere at det som er avgjørende for at søknaden må avslås, er at hensynene bak reguleringsplanens arealformål vil bli vesentlig tilsidesatt og at et nødvendig

vilkår i pbl. § 19-2 dermed ikke er oppfylt. Det er derfor **ikke** slik som klager hevder, at Plan- og bygningsetaten har lagt avgjørende vekt på dato for når bygget er godkjent/oppført, som er grunnlaget for å gi avslag for bruksendring til fritidsbruk/innredning til beboelse.

Hensynene reguleringsplanen skal ivareta samt virkningen av presedens og det ulovfestede likebehandlingsprinsippet innenfor det avgrensede området reguleringsplanen gjelder for, er vurdert i Plan- og bygningsetatens vedtak av 4.4.2013. I tillegg må det tas i betraktning at en eventuell dispensasjon til fritidsbolig innenfor dette området i strid med reguleringsplan, ville gi en uheldig signaleffekt for tilsvarende saker ellers på Flekkerøy.

Naustet er i 2006 godkjent i samsvar med reguleringsplanen *med unntak av innredningen*. Når det nå søkes om bruksendring av naustet til fritidsbruk/ å innrede naustet for beboelse, er dette i strid med bestemmelsen som sier at for området naust, er beboelse ikke tillatt. Begrunnelsen i søknaden om at bygningen egner seg til fritidsbolig kan derfor ikke tillegges vekt. Bruksendring er dermed avhengig av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen. For å vurdere om det er grunnlag til å gi dispensasjon er det flere vilkår i loven som må være oppfylt. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten vurderte blant annet følgende i vedtak av 4.4.2013:

Ved vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt eller ikke, må man se tilbake på intensjonen til reguleringsplanen. Det står helt klart i bestemmelsen at bygningen ikke skal nyttes til beboelse. Andre viktig hensyn er å sikre en forutsigbar arealbruk i strandsonen samt sikre allmenn tilgang til friområder og eventuelle badeplasser.

Parkvesenet mener at bruken av friområdet bak bygningen trolig vil bli sterkt redusert ved bruksendring. Dette slutter Plan- og bygningsetaten seg til. I tillegg har regulering av bygningene til naust, en betydning for hvilken type bruk av området man ønsket å sikre. I følge definisjonen for naust, skal denne være båttopplag der båten kan trekkes inn på fast underlag. Dette gir etter vår mening lite indikasjon på at det var tenkt at bygningen skal kunne nyttes til annet formål enn båttopplag. Det er naturlig med noe menneskelig aktivitet rundt bygningene slik de er godkjent. Aktivitet rundt bygningen vil mulig kunne virke noe privatiserende, men ikke i den grad virkningen av beboelse gir. Etter vår oppfatning vil en endret bruk til fritidsbolig her være svært privatiserende og bryte med intensjonen i reguleringsplanen. Friluftsloven har særskilte bestemmelser for allmennhetens rettigheter i strandsonen. Og så lenge en bygning ikke er godkjent til beboelse, så gjelder disse bestemmelsene fullt ut. Men dersom en bygning blir bruksendret til beboelse, vil det i tillegg til den privatiserende effekten, også være færre rettigheter for allmennheten å ferdes i nærheten av bygningen. Endret bruk til beboelse vil derfor kunne virke negativt for allmenn ferdsel til området.

I følge plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal den bla. fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. (Det vises ellers til § 1-1 i sin helhet).

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak reguleringsplanens arealformål (naust) og reguleringsplanens bestemmelse § 5, samt lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt og dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan derfor ikke gis.

I tillegg vises til at når det foreligger negative uttalelser fra berørte etater og myndigheter, følger det av pbl. § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder klagers anførsel om at det ikke lenger er et reelt behov for regulering av bygningene som naust, bemerkes at det beror på en planfaglig vurdering. Dersom det er tilfelle slik klager anfører, bør evt. planen endres.

Plan- og bygningsetaten anser saken tilstrekkelig opplyst, og kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Klagen foreslås derfor ikke tatt til følge og avslag av 4.4.2013 opprettholdes.

Punkt 174/13: Grågåsvaien - gnr. 12, bnr. 82 - søknad om dispensasjon for etablering av antennemast og utstyrshytte



Arkivsak-dok. 201206255-16
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Grågåsvæien - gnr. 12, bnr. 82 - søknad om dispensasjon for etablering av antennemast og utstyrshytte

Sammendrag:

Søknaden er mottatt 20.11.2012, og omfatter ett- trinns søknad og søknad om dispensasjon. Tiltaket gjelder etablering av en 24 m høy antennemast med tilhørende utstyrshytte. BRA for utstyrshytte er oppgitt til ca. 6 m².

Området er uregulert, og ligger i gjeldende kommuneplan innenfor et område avsatt til LNF område.

Det foreligger protester fra naboer og fra Velforening.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger ikke. Plan- og bygningsetaten mener at det her må være alternative plasseringer som er langt mindre til skade for naboer.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til sakens vurdering og avslår søknaden i medhold av plan- og bygningssloven § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplan». Hensynene bak LNF- formålet i kommuneplan blir vesentlig tilsidesatt og plasseringen er til vesentlig skade for naboer.
Det anbefales å vurdere andre plasseringer, jf. Sakens vurdering.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

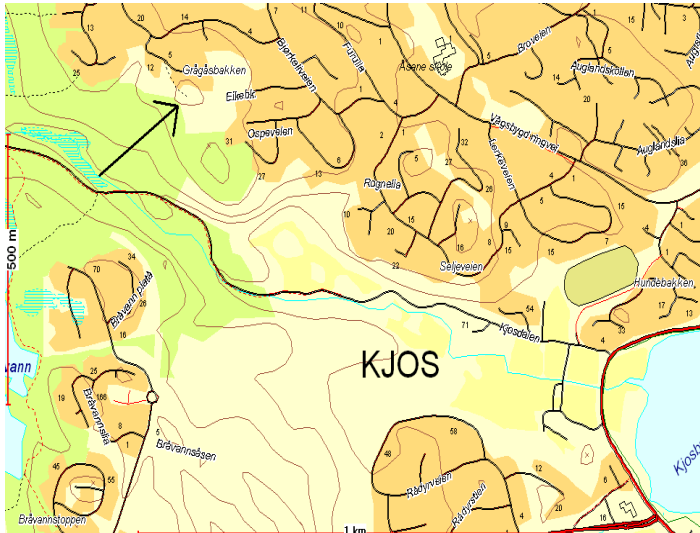
Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg
Ingen

Utrykte
vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

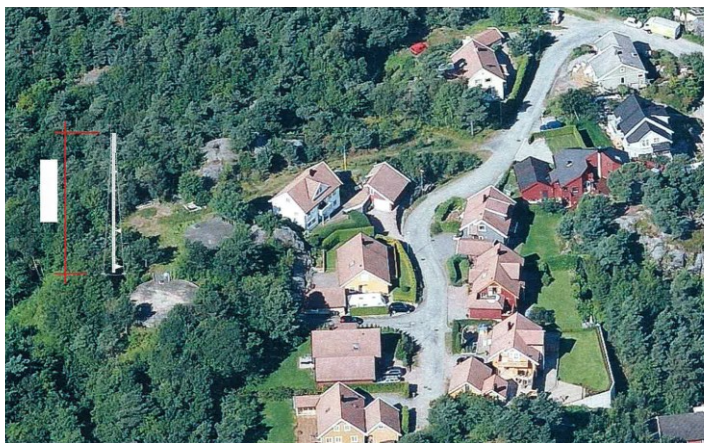
Søknaden er mottatt 20.11.2012, og omfatter ett- trinns søknad og søknad om dispensasjon. Tiltaket gjelder etablering av en 24 m høy antennemast med tilhørende utstyrshytte. BRA for utstyrshytte er oppgitt til ca. 6 m².



Oversiktskart



Situasjonsplan



Illustrasjon



Illustrasjon

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, og ligger i gjeldende kommuneplan innenfor et område avsatt til LNF område.

Byggetomten

Tiltaket ønskes plassert på kolle på ca. 104 m.o.h. Avstand til nærmeste bolig er ca. 37 m i luftlinje.

Kristiansand kommune eier grunnen.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet til uttalelse.

Fylkesmannen, miljøvernabdelingen uttaler 21.01.2013:

«Området hvor masta søkes plassert ligger tett opp til et eksisterende boligfelt. Ut fra flyfoto ser det ut til at det går flere stier i området og at det er en del av det nære friluftsområdet til de som bor i Grågåsvæien. Videre er området en del av ytterkanten av Kjosdalen som er et viktig grønt drag i Vågsbygd.

Av hensyn til de som bor i området bør alternative plasseringer av masta vurderes. Det er en antennemast for mobil ca. 800 meter sør for der denne masta ønskes etablert. Det bør vurderes om det er mulig for Mobile Norway å koble seg på i den eksisterende masta. Generelt vil vi gi råd om at når det søkes om nye basestasjoner og antennemaster for mobil bør det fremgå av søknaden om muligheten for bruk av eksisterende basestasjoner er vurdert.»

Vest-Agder fylkeskommune:

Det har ikke kommet tilbakemelding.

Parkvesenet, Kristiansand kommune, uttaler 25.01.2013:

«Parkvesenets generelle vurdering er denne: Basestasjoner er oftest skjemmende installasjoner i landskapet, og de ulike operatørene må samarbeide om bruk av master for å få færrest mulig slike installasjoner. Nye master bør kun tillates dersom en kan dokumentere at plassering på eksisterende basestasjon ikke kan la seg gjøre ut fra teletekniske årsaker. Før en vurderer masteplassing nytt sted, bør en også vurdere om ny mast på eksisterende basestasjon kan løse de dokumenterte problemene med å bruke eksisterende mast.

For det aktuelle stedet: Kjosdalen er et regionalt viktig grøntdrag med egen hensynssone i kommuneplanen. En bør ikke tillate installasjoner som er synlig fra dalen, og en må kunne dokumentere dette med snitt. Angitt masteplassing er generelt veldig synlig mot horisonten for et stort boligområde. Vi vil derfor anbefale at en primært vurderer plassering på eksisterende basestasjon, subsidiært på mindre eksponert sted.»

Merknader/protester

Protest fra Grågåsbakken Vel:

«Som beboere i området har vi lagt vekt på at omgivelsene er vakre og harmoniske, og i full tillit til at det også ville forbli slik i fremtiden, har vi betalt en høy pris for å bo med denne praktfulle beliggenhet, noe som området er kjent for.

Vi kan derfor ikke under noen omstendighet akseptere at det oppføres et skjemmende, uestetisk byggverk, som vil virke sjenerende for et meget stort område i Åsane/ Grågåsbakken. Vi vil spesielt fremheve de nærmeste berørte naboene i Grågåsbakken som får masteoppførelsen så nærme som 32 meter fra tomte grensa til det gjeldende areal og vil bli hardest rammet.

Flere europeiske rapporter påpeker mangedobbelt kreftisiko ved å bo nær en mobilmast, særlig gjelder dette våre aller minste barn, som nådeløst vil bli henvist til å leve i et potensielt sykdomsfremkallende miljø. Med høyst usikre fremtidsutsikter. Det internasjonale kreftforskningsbyrået IARC/WHO valgte i2011 å endre klassifiseringen av elektromagnetisk stråling fra «ikke mulig å klassifisere» til «muligens kreftfremkallende».

I den anledningen vil vi herved uttrykke vår protest og store bekymring mot søknaden, som er kommet fra Technogarden Engineering Resources AS for Mobile Norway, som klart er i strid med den gjeldende reguleringsplan for friluftsområde og Plan- og bygningsloven for øvrig.

I 2006 kom Miljøverndepartementet frem til at vegforbindelse bro med over Kjosdalen er i strid med viktige regionale interesser. Kjosdalen må tas vare på som et regionalt viktig grønt- og friluftsområde, med betydelige natur- og kulturlandskapskvaliteter. Kommunestyrets planvedtak om arealbruken i dette området ble derfor ikke godkjent. I avgjørelsen vektla departementet viktigheten av å ivareta byens og tettstedenes sammenhengende grønne korridorer som går fra kyst til hei/ utmark via boligområdene. Departementet viste til den nasjonale politikken på området, nedfelt blant annet i St. meld. Nr. 31 (1992-93) «Den regionale planleggingen og arealpolitikken». Departementet viste også til St. meld. (1986-97) «Om friluftsliv», der det står «.....I områder av stor verdi for friluftslivet er det derfor et mål å unngå at det blir satt i verk tekniske inngrep som reduserer naturkvaliteter» og «i turområder for større tettsteder (bymarker) er det to hovedoppgaver som peker seg ut: Å bevare naturmiljøet i alle deler av markene mest mulig variert, opplevelserik og teknisk upåvirket, og å beskytte randområdene mot omdisponering til utbyggingsformål». Departementet slo fast at «Kjosdalen er inkludert i kommunens markaområde og er en del av innfallsportene til Rossevangen turområde, som er av regional betydning. Dalen er dessuten et bindeledd mellom dette turområdet og det nasjonalt vernede Kjosbukta fuglereservat. Kjosdalen må ses på som en naturlig del av disse og har således regional interesse».

Masteoppførelsen vil medføre, at våre boliger vil falle vesentlig i verdi og gjøre dem mye vanskeligere å selge. Dette kan fra vår side utløse krav om erstatning dersom tiltaket blir gjennomført til tross for våre protester.

Utover den omdiskuterte helserisikoen ved en konstant strålingspåvirkning for de omkringboende, ville plassering av en mobilmast med de ansøkte dimensjoner midt i et naturskjønt, rekreativt område og boligstrøk være ytterst skjemmende og påføre bydelen et helt uakseptabelt og uestetisk slag, som

fullstendig vil rasere reguleringsplanen for friluftstarealene og anstendig hensyn til beboerne. Dette vil i sin tur ødelegge bydelens image som det idylliske, naturskjønne stedet.»

Protest fra eier av Grågåsbakken 18:

«1. Helsemessig risiko/skader

Dersom deres søknad mot formodning skulle aksepteres av Kristiansand kommune vil vi starte nøye og dyptgripende undersøkelser i forhold til ovennevnte risiko og skademuligheter (langtids) for vårt område og våre husstandsmedlemmer. Det vil videre bli foretatt helsemessige undersøkelser av alle i husstanden for status p.t. og gjennomføres ytterligere årlig for evt. endringer som måtte skje ut fra økt risiko/skademuligheter.

Kostnader forbundet med ovennevnte sendes Technogarden Engineering Resources AS.

2. Erstatningskrav verdiforringelse Grågåsbakken 18 – gnr. 12 bnr. 951.

Dersom deres søknad mot formodning skulle aksepteres av Kristiansand kommune vil vi innhente 3 ulike meglervurderinger ut fra dagens situasjon og ved evt. bygging av "monstermasten" + "hytte" for dokumentasjon av verdiforringelsen som her vil finne sted.

Kravet om innbet. av verdiforringelsen vil bli rettet umiddelbart til Technogarden Engineering Resources AS samt kostnaden for innhenting av 3 nye verddivurderinger.

3. Kristiansand kommune – avtale med Larsen i Grågåsbakken 20 – rydding rundt vanntårnene.

Det viser her til den avtalen som ble gjort tidligere i år med rydding og felling av betydelig antall trær ved og rundt vanntårnene. Dette er nå gjort og det foreligger p.t. ingen skjerming mellom vår bolig (øvrige naboer) og vanntårnene opp mot mulig "monstermast/hytte". Vi har og vil evt. ha den nye inngripen direkte i øyesyn fra 50% av boligen samt tilsvarende frie og usjenerte terrasser og hage.

4. Inngripen i LNF område

En slik planlagt "voldtekt" i et område som Grågåsbakken er, bør egentlig tale for seg.....

5. Graving/rasering av vei til vanntårnene – fremkomst avhengighet for fysisk bevegelseshemmet mor/svigermor.

Vi har som eneste beboer i Grågåsbakken innvilget/har nøkkel til låsbar bom opp til vanntårnene og da med følgende aksept fra Kristiansand kommune for fremkommelighet for ovennevnte person.

Utover dette vises til Grågåsbakken Vel sitt brev av 07.06.12. (mottatt 11.06.) med kopi til Kristiansand kommune.»

Protest fra eier av Grågåsbakken 20:

«Henvender meg til dere for å klage og/eller protestere mot at firma TECHNOGARDEN ENGINEERING

RESOURCES AS har søkt om dispensasjon om og sette opp en telemast på grunn nr.12 bnr.82 ved utjevnbasseng som da er rett ved siden av vår eiendom gnr.12 bnr 952 grågåsbakken 20. Vi har da

mottatt en nabovarsel datert 25.5.12 rekommandert. Da mål og størrelse på mast i forhold til avstand fra hus

og høyde så er dette helt uakseptabelt for oss og godta. Vi grenser til to utjevnbasseng som da må sies

å være ille nok. Ut over det så må det nevnes at plassen også brukes som et koselig sted for folk i Åsane til å gå tur til og se på utsikten å nyte stillheten og naturen. Da vi bygde her i 98 så var nettopp kjosdalen og det at den var fredet med NVF i spissen en av grunnene til at vi ville bo her.

Masten er tegnet inn på samme høyde som utjevnbassengene og som ligger ca 7 meter over høyden

av huset vårt. Det står at det har en høyde på 24 meter og at den skal monteres ca 32 meter fra huset eller grensen vår. Når dere ser på og setter dere inn i dette så virker det helt vilt og forferdelig og kan ikke godtas, det må og blir også en stor verdiforringelse av vårt hus og eiendom. Hvem vil vel sitte ute og kikke rett mot en kjempemast som raker 30 meter til værs i forhold til der vi sitter.

Dette er HELT uakseptabelt og i tilfelle en stor erstatningssak.

Kan legge til at når vi bygde her ble det ikke akseptert en parabol på veggen en gang. Videre har jeg pratet

med nabolaget som er 8 husstander og alle har samme oppfatning.

I tillegg har jeg utført renskning og hugging av vegetasjon rundt begge bassengene for at det skal være åpent og fint så bilde ser helt annerledes ut enn på vedlagt bilde, dette er gjort etter avtale med vannverket v/ T. HØSTLAND

Her er det i dag åpent og fint og ingen her vil ha en stor mast med tilhørende hytte og wiere og de farer og ulemper det medfører.

Håper denne protesten blir tatt alvorlig og tilfølge og at vi aldri får noen mast her i område.

Slikt utstyr må mye lenger vekk fra folk å hus.»

Protest fra eier av Grågåsbakken 22:

«1. Bebygging i LNF område.

Det foreslåtte tiltaket er et betydelig byggverk i et LNF område og vil sette klare begrensninger for turer, rekreasjon og ikke minst barns lek i et regulert friluftsområde. Masten ligger også midt i et naturlig trekk for rådyr som vi har stor glede av å følge.

Det er videre i dag overhodet ikke noen vegetasjon eller annen form for skjerming mellom den foreslåtte masten og naboeiendommene, inkludert vårt hus Grågåsbakken 22. Det gjøres oppmerksom på at forholdene med hensyn til vegetasjon som vist i fotomontasjen som er vedlagt nabovarselet ikke gjenspeiler slik situasjonen er i dag.

Det er derfor vårt syn at det ikke må eller kan gis dispensasjon fra Plan og Bygningsloven for dette tiltaket.

2. Verdiforringelse av eiendom.

Vår eiendom grenser i dag mot et regulert LNF område og ute arealene er en vesentlig del av eiendommens verdi. På bakgrunn av den dominerende mobilmastens plassering uten skjerming mot vår eiendom vil vi derfor gjøre oppmerksom på at det etter vårt syn vil oppstå en verdiforringelse av vår eiendom og at dette fra vår side vil utløse krav om erstatning dersom tiltaket skulle bli gjennomført til tross for våre innsigelser.»

Tiltakshavers kommentarer til protester:

Technogarden har i brev av 29.6.2011 kommentert naboenes protester.

Kommentarene går i stor grad på å påvise at det ikke er noen helserisiko forbundet med elektromagnetiske felt fra basestasjoner. Det vises bl.a. til at det i Oslo finnes hundrevis av basestasjoner som befinner seg nærmere folks boliger enn det som er tilfellet her, uten at det har medført noen påviselig økning i sykdomsrisiko blant befolkningen.

Dispensasjon

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. 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 og plankrav. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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 gjestående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, vedrørende oppføring av antennemast og utstyrshytte i LNF område.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

«Det følger av § 19-2 annet ledd første punktum at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke må bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Det må dreie seg om et sterkt brudd med hensynene, mindre tilsidesettelser er ikke relevante. Det omsøkte tiltaket vil bli plassert på en skog område og høye trær og vegetasjon vil til en viss grad skjerme mast og hytte for innsyn fra naboeiendommene. Tiltaket søkes etablert på en kommunal eiendom og en dispensasjon legger beslag på et lite bakkeareal totalt vil utstyrshytten og masten ha en BYA på 10 m². Masten og hytte vil ikke være til hinder for ferdsel i området.

Statens Strålevern har allerede vurdert de helsemessige konsekvensene ved slike basestasjoner.

Hensynet til sikkerhet ivaretas ved at det etableres klatrehinder på mast. Noen «vesentlig tilsidesettelse» av hensynet til helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet er det altså heller ikke tale om her.

Det neste som må vurderes, er om «fordelene er klart større enn ulempene» ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering. Om dette uttales i Ot prp nr 32 (2007-2008) at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Videre uttales det at det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige mål tillegges vekt. Blant annet i formålsparagrafen i plbl 2008 § 1-1 annet ledd er det fastslått som et sentralt formål med plan- og bygningsloven å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Nettopp dette står sentralt i denne saken. Mobile Norway mottok 14. januar 2008 tillatelse til bruk av frekvenser fra Samferdselsdepartementet. Frekvenstillatelsen inneholder en rekke krav til Mobile Norway. Selskapet er pålagt å tilby mobilkommunikasjonstjenester i egenutviklet nett som dekker boligene til 40% av befolkningen i Norge innen seks år fra tidspunktet for tildeling av konsesjonen.

Statsrådene i Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet, kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet påpeker i brev av 27. september 2010 at kommunene og fylkeskommunene har et viktig ansvar for å legge til rette for elektronisk kommunikasjon, og at det er et sentralt mål for regjeringen å forsette arbeidet med etablering av et tredje mobilnett i Norge for å kunne møte fremtidige behov. Det fremgår at samfunnsinteressene bak utbygging av mobilnett er meget sterke. Det omsøkte tiltaket inngår nettopp som et steg på veien frem mot ovennevnte mål. Det skapes konkurranse, noe som gir et rimeligere tilbud til forbrukerne samtidig som en oppnår bedre dekning for tale- og datatrafikk. Det foreligger således tungtveiende samfunnsøkonomiske hensyn som taler for at omsøkte tiltak skal innvilges. Avslag på dispensasjonssøknaden vil fremstå som sterkt motstridende til statlige mål herunder målsetningen om å øke konkurransen innen markedet for mobiltelefoni ved å legge til rette for etablering av ett tredje mobilnett i Norge.

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

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

Mobile Norway har inngått leieavtale med hjemmelshaver på eiendommen. Plasseringen er således avklart med grunneier.»

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er bl.a. å hindre inngrep i områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser for å sikre at disse beholdes urørt som turområder.

Etablering av antennemast m/hytte er et tiltak som er klart i strid med formålet og som ikke har tilknytning til friluftsinnteressene.

Naboenes eiendommer vil i dette tilfellet bli sterkt forringet med en slik nærhet til en mast som ikke er innregulert.

Selv om det ikke er grunnlag for å si at etablering av en basestasjon på dette stedet vil utgjøre et helsemessig problem med tanke på eksponering for radiobølger fra basestasjonen, så vil ei slik mast få visuelle negative konsekvenser, med en så nær beliggenhet til de nærmeste boligene i et område som ikke er lagt ut som byggeområde.

Plan- og bygningsetaten ser det som en ulempe å legge et slikt anlegg til et sted som er en viktig del av nærmiljøet og en del av rekreasjonsområde.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på at Fylkesmannens miljøvernavdeling og Parkvesenet frarår at det gis dispensasjon. Det vises også til at byutviklingsstyret den 11.10.07 anmodet om en samlet plan fra operatørselskapene for utbyggingsplaner for antenneanlegg.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for naboenes protester og mener at i dette tilfellet så er det tungtveiende grunner for å si nei til tiltaket på det omsøkte sted. Det anbefales å vurdere andre mulige plasseringer for en slik basestasjon.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Eventuell revidert søknad:

Plan- og bygningsetaten mener at det her må være alternative plasseringer som er langt mindre til skade for naboer. Den mest ønskelige løsningen er at det utarbeides en samlet plan for oppføring av master og at framtidige søknader baseres på denne.

**Punkt 175/13: Lindebøkilen - gnr. 3/87 - Midlertidig lagring av
sprengningsmasser/ massedeponi**

Dato 19. juni 2013
Saksnr.: 200812264-32
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Lindebøkilen - gnr. 3/87 - Midlertidig lagring av sprengningsmasser/ massedeponi

Sammendrag

Saken har vært behandlet tidligere, men den må behandles på nytt på grunn av saksbehandlingsfeil. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan og det skulle derfor vært søkt om dispensasjon fra reguleringsplan. Søknad er mottatt og saken fremmes på nytt.

I ny søknad mottatt 6.2.2013 søkes det om «dispensasjon til massedeponi fra reguleringsplanens § 5 som sier at det omsøkte området skal benyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk.

På byggesøknaden er det krysset av for midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg som ikke plasseres for lengre tidsrom enn 2 år.

Det foreligger protest fra hytteeiere i området som går på trafikale forhold, helsefarer mht. støv, forurensning fra masser i forhold til strandsonen og stans av tilsvarende virksomhet på Kilurna på Flekkerøy.

Forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 30-5, gis det midlertidig tillatelse frem til 6.2.2015.
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3, gis på vilkår, midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan frem til 6.2.2015, på følgende betingelser:

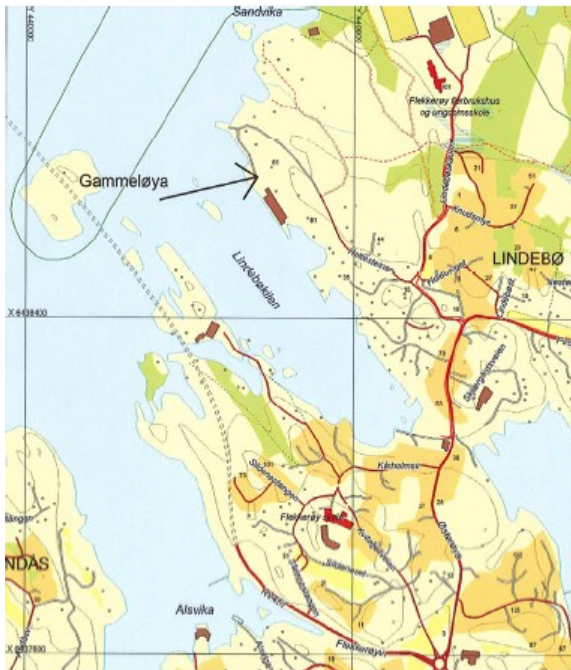
- Det må kun drives knusevirksomhet i 3 uker på vinteren.
- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Deponeringen må utføres slik at den er sikret til enhver tid.
- Det må sendes melding om lagring til Fylkesmannens Miljøvernaveiling iht. skjema som omtalt i uttalelsen av 18.3.2013.
- Dispensasjonen for lagring av eksisterende masser gis fram til 6.2.2015, og det kan ikke påregnes ytterligere utsettelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

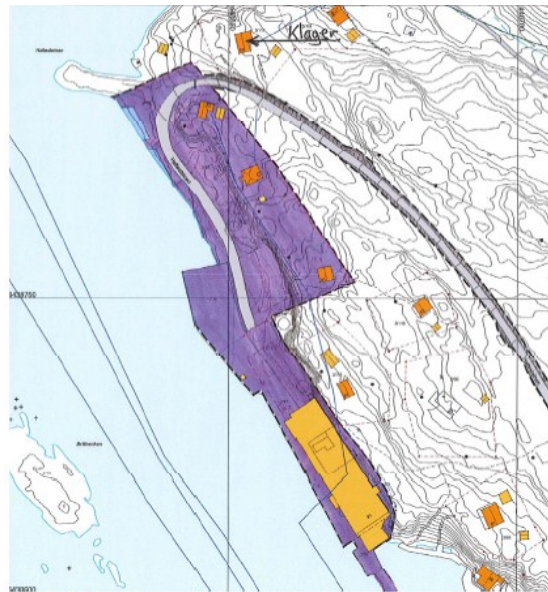
Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken



Oversiktskart



Reguleringsplan (hytta til klager vist med pil)



Foto tatt 2.3.2012

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Hattesteinen Industriområde. Godkjent av bystyret 29.4.1987.

Relevante bestemmelser:

- §5 Industriområdet skal nyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk. Bygningsrådet kan tillate at det innredes mindre leiligheter/hybler for utleie i tilknytning til industrivirksomhet.
- §8 Det kan ikke settes i gang byggearbeider før det foreligger opparbeidelsesplan godkjent av bygningsrådet og før adkomstveien er opparbeidet fram til fylkesveien. Opparbeidelsesplanen skal vise bygningers plassering og utforming, parkeringsplass, avgrensing av området som skal opparbeides med angivelse av planeringsnivåer.

Byggetomten:

Eiendommen ligger langs sjøen og har tidligere vært i bruk som fiskemottak.

Sakens historie

Det har tidligere vært gitt samtykke for 3 år som utløp 1.1.2012, og det ble gitt anledning til å søke for 3 nye år.

Det ble søkt om 3 nye år for massedeponiet på samme betingelser som i tillatelse som gjaldt frem til 1.1.2012, der det ble satt følgende betingelser:

- *Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Deponeringen må utføres slik at det er sikret til enhver tid.*
- *Det er et vilkår av lagringen må opphøre dersom området skal benyttes til annet formål.*

Plan- og bygningsetaten fattet følgende vedtak den 14.3.2012:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3, gis på vilkår, midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan. Som vilkår gjelder følgende fra og med dato for mottak av vedtaket i denne saken:

- *Det må ikke tiltransporteres nye masser.*
- *Det må ikke drives knusevirksomhet.*
- *Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven. Deponeringen må utføres slik at det er sikret til enhver tid.*
- *Det er et vilkår at lagringen må opphøre dersom området skal benyttes til annet formål.*

Dispensasjonen gis fram til 31.12.2015.»

Vedtaket ble påklaget av både søker og naboer.

Klagesaken ble fremmet for Byutviklingsstyret som i møte den 21.6.2012, fattet følgende vedtak:

«a.) Klagen tas til følge – på disse vilkår:

Det foreligger både miljø- og trafikkssikkerhetsmessige årsaker som medfører en klar overvekt av forhold som taler for en dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan. Samtidig pålegges tiltakshaver å knuse masser kun inntil 3 uker vinterstid samt årlig spyle hytte på Hattesteinen 86 etter at det mobile pukkverket er flyttet.» (6/3 st.)

«b.) Klagen fra nabo mottatt 10.04.2012 tas til følge mht. tidsfristen. Tillatelsen endres fra 31.12.2015 til 1.1.2015. For øvrig på de samme vilkårene som i vedtak av 14.3.2012.

De øvrige momentene som fremføres i klagen går på driften/ virksomheten og vil om nødvendig bli fulgt opp.» (enst.)

Vedtaket ble påklaget av naboene

Plan- og bygningsetaten fant at saken inneholdt formell saksbehandlingsfeil, fordi det ble gitt dispensasjon når det ikke forelå søknad om dispensasjon. Søker ble derfor bedt om å søke om dispensasjon.

Ny søknad

I søknad mottatt 6.2.2013 søkes det om «dispensasjon til massedeponi fra reguleringsplanens § 5 som sier at det omsøkte området skal benyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk». På byggesøknaden er det krysset av for midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg som ikke plasseres for lengre tidsrom enn 2 år.

I søknaden anføres følgende:

«Det omsøkte massedeponiet har vært godkjent og i aktiv bruk siden 8. november 2008. Gitt at tillatelsen også den gang var av midlertidig karakter, ble det gitt anledning til å søke om forlengelse av tiltaket innen 01.01.12. Slik søknad ble nabovarslet i tråd med avtale med byggesaksleder – innsendt rettidig – og til slutt behandlet og godkjent av byutviklingsstyret med 6 mot 3 stemmer den 21. juni 2012 med følgende vedtak:

Det foreligger både miljø- og trafikkssikkerhetsmessige årsaker som medfører en klar overvekt av forhold som taler for en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Samtidig pålegges tiltakshaver å

knuse masser kun inntil 3 uker vinterstid samt årlig spyle hytte på Hattesteinen 86 etter at det mobile pukkverket er flyttet.

I ettertid har merknader fra eier av Hattesteinen 86 ført til at kommunen har avdekket at forlengelsen av tillatelsen i tillegg til dispensasjonen ovenfor også krever søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan som har fiskeriformål på denne delen av eiendommen.

Denne søknaden er derfor en ny søknad om det som det allerede er gitt tillatelse til; forlengelse av massedeponiet her i 2 nye år basert på formelt korrekt dispensasjon fra reguleringsplanen fra 1987. Det gjøres samtidig oppmerksom på at området settes under regulering fra og med det avtalte oppstartsmøtet 13.2.13 – og at massedeponiet naturlig nok ikke inngår i de innledende føringen til reguleringen. Se mer info om dette på neste side.

Når det gjelder kravene til midl. anlegg i plbl § 30-5, må det understrekes at Hattesteinen er et privateid industriområde som har vært avstengt med veibom frem til det omsøkte massedeponiet ble tatt i bruk. Deponiet hindrer med andre ord ikke allmenn ferdsel.

Ytterligere mener vi bestemt at deponiet ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsen med de avbøtende tiltakene som ligger i vedtaket fra BUS. Dette argumenteres det mer for på neste side. I sum ser vi følgelig ikke at vi trenger å søke dispensasjon fra denne bestemmelsen i plbl.

Vedl. B1 – Dispensasjonssøknad

«I området hvor massedeponiet med tilhørende mobilt knuseverk ligger, er det i gjeldende reguleringsplan lagt inn industriformål med følgende bestemmelse:

Bestemmelser for industriområde:

§5 Industriområdet skal nyttes til virksomhet knyttet til mottak og bearbeiding av fisk.

Bygningsrådet kan tillate at det innredes mindre leiligheter/hybler for utleie i tilknytning til industrivirksomhet.

Siden massedeponi med årlig besøk av et mobilt pukkverk, neppe kan kategoriseres som mottak og bearbeiding av fisk, er det behov for dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Ytterligere er det i gjeldende plan inntatt byggegrenser som sammenfaller i stor grad med massedeponiets omfang. Ansvarlig søker vurderer derfor at det ikke er behov for å søke om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Det søkes derfor om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsformål med bakgrunn i følgende argumenter:

1. Ingen fiskeriaktivitet på Hattesteinen siden 30.06.1996. Reinhartsen & Co AS flyttet resterende virksomhet på Hattesteinen til Danmark og Fiskebrygga 30. juni 1996. Siden har området stått til forfall/som lagringsplass for båter selv om dagens eiere har arbeidet omfattende og systematisk for å tiltrekke seg næringsliv og arbeidsplasser tilbake til tomta. I mellomtida er regional fiskerihavn for Kristiansand og omegn lagt til den andre sida av Flekkerøy, nærmere bestemt på Geiderøya som siden har blomstret som følge av dette. Fiskerlaget Sør har tidligere uttalt til Asplan Viak at de som følge av dette ikke har behov for Hattesteinen til fiskeriformål.

Delkonklusjon: Reguleringsplanen er utdatert i forhold til samfunnets behov - og en ny regulering igangsettes derfor 13.02.13 for blant annet å hindre at en svært attraktiv eiendom til flere formål skal forbli en lagringsplass for båter, motorer og steinmasser! Til informasjon ligger det i kommuneplanen ei båthavn på cirka 350 standard båtplasser her som også vil inngå i den kommende reguleringen.

2. Ikke til hinder for den fremtidige regulering Slik de tidligere tillatelsene til massedeponiet er utformet med både tidsbegrensning og vilkår om at «lagringen må opphøre dersom området skal benyttes til annet formål» - kan vi med stor sikkerhet si at tiltaket ikke vil bli til hinder for den kommende reguleringen av området. Til info fremkommer tilsvarende krav i den privatrettslige leieavtalen med mask. entr. Reidar Olsen.

3. Miljøforhold Et av hovedargumentene for midlertidig å fortsette å bruke eiendom 3/87 til massedeponi - og pukkverk inntil 3 uker om vinteren - er at en slik bruk gir en miljøgevinst. Dette fordi alternativet til å knuse den lagrede massen her lokalt på Flekkerøy, er å kjøre til Ringknuten eller tilsvarende for å få levert/hentet nødvendig masse. Ikke bare må grovmassen kjøres inn til knusing tidlig i anleggsfasen, men på et senere tidspunkt i den samme prosessen må det ytterligere kjøres inn for å hente pukk til tomteavretting. Dvs. at det blir store mengder med ekstra tungtransport på veinettet hvis massedeponiet avvikles. Siden alt dette nå kan løses lokalt, med svært korte transportveier, medfører dette en redusert miljø- og tungtransportbelastning. Samtidig sikrer knusingen at det lokale behovet for plass til massedeponi holdes på et minimum siden de forskjellige knuste fraksjonene

fortere kommer ut igjen til byggeplasser og kunder enn om deponiet alternativt kun skal inneholde grov sprengsteinsmasse. Dette bidrar også til miljøeffekten nevnt i forutgående avsnitt.

4. Redusert transportbehov gir bedre trafiksikkerhet Som det fremgår av punktet ovenfor, vil et redusert antall turer med dumpere/tungtrafikk være positivt for trafiksikkerheten. Her er det også relevant å nevne at Lindebøskauen skole har fortau/GS-vei der skoleveien i ca 160m går felles med veien ut til Hattesteinen.

5. Avbøtende tiltak ih.t vedtaket fra BUS, aksepterer maskinentr. Reidar Olsen at det mobile pukkverket ikke skal benyttes mer enn maks 3 uker per år – og at dette skal skje om vinteren – slik at støy fra dette ikke plager hytteeierne. Ytterligere har Reidar Olsen også akseptert å spyle hytta på Hattesteinen 86 på hans regning hvis støv fra pukkverket blir til irritasjon for eierne her. Dette ble også utført i et godt samarbeid i 2012, men i 2013 vil det ikke bli leiet inn mobilt pukkverk grunnet ønske om dette fra PBE i brev fra dere datert 23.01.13.

Med punktene ovenfor som bakteppe, mener søker det foreligger en klar overvekt av årsaker som medfører at det skal kunne gis dispensasjon til å la maskinentreprenør Reidar Olsen få anledning til å fortsette sin bruk i samsvar med vedtaket fra byutviklingsstyret i nye to år.

Vedl. C1 - Nabovarslingsavklaring

Som det fremgår av vedl. C3, samtykker naboene til tiltaket med unntak av hjemmelshaverne på naboeiendommen 3/117, dvs. hytte med adresse Hattesteinen 86. Deres merknader følger i sin helhet søknaden som vedl. C4.

I vedl. C4 fremheves følgende momenter:

1. Det er utøvd virksomhet (massedeponi) som der ikke er søkt dispensasjon for.
 2. Der er utøvet virksomhet (produksjon av pukk, grus og liknende) som skal meldes til Fylkesmannen før oppstart.
 3. Tiltakshaver har utøvet virksomhet som klart har vært i strid med de vedtak og retningslinjer som blitt gitt av PBE.
 4. Tiltakshaver må kunne ansees som en profesjonell aktør relatert til virksomheten som utøves. Derfor er det ganske skremmende at vi – som ordinære menigmenn – ser ut til å ha mer kunnskap om prosesser, lover og regler enn det tiltakshaver selv har i saken.
 5. I tillegg kommer følgende forhold – både uavklarte eller usikre momenter: - Trafikale forhold - Helsefarer mht. støv - Forurensning fra masser i forhold til strandsonen/100-meters beltet - Stans av tilsvarende virksomhet på Kilura på Flekkerøy
- Søkers kommentarer til punktene ovenfor: Disse merknadene er fremmet og kommentert flere ganger - også i stor grad før BUS behandlet saken 21. juni. Se saksfremlegget her for detaljer. Ytterligere har vi senest kommentert disse i en epost til plan- og bygningsetaten av 06.11.12. Denne vedlegges derfor på nytt som vedl. C5.»

Protester/bemerkninger:

I protest dat. 28.1.2013, fra Per A. Sandquist m.fl. anføres:

«Basert på våre tidligere klager relatert til nevnte virksomhet, som vi har fremmet gjennom Plan- og bygningsetaten (PBE), er mange momenter fremmet. Summen av disse momentene stiller spørsmålsteget med mange sider av saken. Vi skal ikke her gjengi disse og henviser følgelig til det som tidligere er fremkommet i sak 200812264. Imidlertid tillater vi her kort å poengtere følgende:

1. Det er utøvet virksomhet (massedeponi) som der ikke er søkt dispensasjon for.
2. Det er utøvet virksomhet (produksjon av pukk, grus og lignende) som skal meldes til Fylkesmannen FØR oppstart. Slik sett så har det blitt utøvd ulovlig virksomhet – sågar i 100-meters belte.
3. Tiltakshaver har utøvd virksomhet som klart har vært i strid med de vedtak og retningslinjer som har blitt gitt av PBE. Dette gjelder bl.a. tilførsel av nye masser, masser som ligger utenfor tillatt område (er slik faktisk også pr. d.d.) samt høyden på massene.
4. Tiltakshaver må kunne anses som en profesjonell aktør relatert til virksomheten som utøves. Derfor er det ganske skremmende at vi – som ordinære menigmann – ser ut til å ha mer kunnskap om prosesser, lover og regler enn det tiltakshaver selv har i saken.
5. I tillegg kommer følgende forhold – både uavklarte eller usikre momenter:
 - trafikale forhold
 - helsefarer mht. støv
 - forurensning fra masser i forhold til strandsonen/ 100-meters beltet
 - stans av tilsvarende virksomhet på Kilurna på Flekkerøya (saks nr. 2006 01766)

Mht. ovennevnte er der en rekke forhold som taler for at det ikke bør gis dispensasjon til massedeponi fra reguleringsplanens §, som sier at det omsøkte området skal nyttes til virksomhet til mottak og bearbeiding av fisk».

Ansvarlig søkers kommentarer:

Ansvarlig søker viser til sin tidligere e- mail sendt 6.11.2012, der det heter:

Klagen er omfangsrik og mange av momentene er besvart og behandlet av i saksfremlegget til BUS. Nedenfor forsøker vi kortfattet å kommentere de viktigste momentene i tråd med klagens egne nummereringer som gjengis som uthevet tekst:

1.a) BUS har ikke tilkjennegjort en redegjørelse som danner grunnlag for å overstyre anbefalingen og forslaget fra PBE mht. mobilt pukkverk.

Kommentar: Dette må vel egentlig administrasjonen selv redegjøre for, men som søker gjennom flere år kan jeg vel få lov å mene at det er svært normalt at BUS, basert på debatt i møtet og fortløpende forslag til vedtak fra styrets medlemmer, ikke utformer skriftlige redegjørelser for hvorfor vedtaket ble som det ble. Dette er også normalen i øvrige politiske utvalg inkl. bystyret.

1.b) Vi kan av saksdokumentene ikke se at der er innhentet nødvendig dokumentasjon eller uttalelser mht. forurensning/utslipp, trafikale forhold, støy osv.

Kommentar: Søker har redegjort for dette i søknaden og i saksfremleggets s. 5, avsnitt 7 til BUS står følgende sitert fra våre forutgående uttalelser:

Siden undertegnede ikke er kjent med om det er knyttet spesifikke søknadsrutiner til korttidig plassering av mobile pukkverk på industritomter godkjent til massedeponi, vil jeg gjerne ha ei tilbakemelding på dette slik at mask. entr. Reidar Olsen kan forholde seg formelt korrekt til dette i fremtiden.

Dette avsnittet er selvfølgelig like aktuelt nå som vinteren står for døren og Reidar Olsen snart ønsker å foreta knusing i samsvar med vedtaket fra BUS. Informasjon fra kommune og Fylkesmann mottas derfor med takk.

1.c) Det er meldeplikt til Fylkesmannen mht. etablering av pukkverk
Se vår kommentar gitt til punktet ovenfor.

1.d) Eierne kan ikke se at der er gjort noen undersøkelser mht. det støvet som tiltaket fører med seg.

Se våre kommentarer i søknaden - og avbøtende tiltak pålagt av BUS i vedtaket av 21.06.12.

Ytterligere ønsker søker å presisere at frost har medført at støvdemping med vann fungerte uakseptabelt dårlig foregående vinter,

noe leietaker har bekreftet at de vil planlegge å gjennomføre på forsvarlig vis vinteren 2013. Også her vil vi selvfølgelig rette oss etter krav og innspill fra kommune og Fylkesmann. Samtidig må det sies at Reidar Olsen i år har utført utv. nedvask av hytta med adresse Hattesteinen 86 for å avbøte manglende støvbinding med vann.

2) Det er betydelig tungtrafikk på veien som småbarn leker ved og på.

Kommentar: Trafikk er drøftet i søknaden - og minimerte totalbehov for massetransport er et av de underliggende argumentene gitt av BUS i vedtaket. Dette kommer i tillegg til at denne industriveien tidligere var mye mer benyttet til tungtransport som daglig hentet fisk, reker, frysevarer, fersk laks og lakseprodukter fra Reinhartsen & Co AS. Dagens trafikk er altså vesentlig mindre omfattende enn den var frem til 30.06.96 da Reinhartsen avvirket sin drift på Flekkerøy. Og etter tidspunktet for avvikling, er det bygget fortau helt frem til ungdomsskolen. Søker forstår at tungtrafikk sjeldent er ønskelig for hytteboere/fastboende, men ut til et industriområde må vi vel fortsatt kunne akseptere dette så lenge barn har trygg skolevei med eget fortau?

3) Basert på omfanget av tiltaket mener vi at eier av Hattesteinen 86 skulle ha mottatt nabovarsel

Kommentar: Søknaden ble nabovarslet i tråd med avtale med byggesaksleder. I ettertid er det derimot ikke vanskelig å si seg enig at også Hattesteinen 86 skulle vært varslet som mulig gjenboer, men i praksis fikk vedkommende ført i pennen sin protest rettidig slik at den ble vedlagt og hensyntatt av PBE i den videre saksbehandlingen. Se saksfremlegget til BUS s. 4.

4) Feil saksgang.

Kommentar: Søker mener bestemt at en slik spesiell sak skal behandles av BUS da det er i strid med delegasjonsfullmakten til administrasjonen å fungere som førsteinstans i denne typen spesielle/ prinsipielle saker. Vår vurdering er med andre ord at dette er behandlet i tråd med saksregelverket.

5a) Ulovlig virksomhet på dagens lokalitet

Kommentar: Det er riktig at ferdig fraksjonert pukk er blitt liggende utenfor angitt område i situasjonsplanen som ligger til grunn for tillatelsen. Dette ble 12. oktober i år befart av undertegnede sammen med leietaker av nordligste hytte på eiendom 3/87 (Svein Horrisland) og mask. entr. Reidar Olsen som kort tid etter fjernet pukk i tråd med avtale gjort under befaringen.

5b) Tidligere brudd på tiltak/ulovlig virksomhet

Kommentar: Søker er ikke kjent med detaljene i disse forholdene som vurderes som svært lite relevante for angjeldende sak siden dette tross alt dreier seg om påstander om feil eller riktig bruk fra en nabo til et helt annet massedeponi som i tillegg har opphørt å være i aktiv bruk.

Innkomne uttalelser:

Fylkesmannen i Vest- Agder, v/ Miljøvernavdelingen skriver i sin uttalelse dat. 18.3.2013:

«Søknaden gjelder dispensasjon fra fiskeriformålet i reguleringsplan for Hattesteinen Industriområde, godkjent 29.04.87, for å ha massedeponi og mobilt pukkverk på gnr. 3, bnr. 87. det fremgår av søknaden at massedeponiet har vært godkjent og i drift siden november 2008. Det søkes om forlengelse av tidligere gitte tillatelser.

Vi gjør oppmerksom på at ved etablering / endring av knuseverk og siktstasjoner skal meldingskjema sendes Fylkesmannen, jf. Forurensningsforskriften kapittel 39. Skjema kan lastes ned fra Fylkesmannens nettsider: <http://www2.fylkesmannen.no/skjema.aspx?m=223>.

Området ligger nær sjøen. Dette er attraktive arealer som bør benyttes til formål som må ligge ved sjøen. Kommunen bør nøye vurdere om det er fornuftig å ha massedeponi og knuseverk på et slikt areal. I vurderingen må det legges vekt på mulig konflikter knyttet til friluftsinnteresser og hyttebebyggelse i nærområdet. Vi minner om at det er et vilkår for å gi dispensasjon at fordelene skal være klart større enn ulempene, jf. Pbl § 19-2, andre ledd.

Dersom dispensasjon skal forlenges må det settes en konkret frist for fjerning av masser og tilbakeføring av arealet.»

Dispensasjoner:

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

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. 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 § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av

betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for inntil 2 år.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt skal det ikke foretas ytterligere vurdering av fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Mht. plan- og bygningslovens § 30-5 har Departementet i en prinsipputtalelse av 12.5.2011 uttalt at bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5. Hvis tiltaket plasseres i strid med kriteriene i bestemmelsen, vil tiltaket være ulovlig slik at sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32 kommer til anvendelse. For øvrig gjelder de materielle bestemmelsene i loven så langt de passer for midlertidige tiltak.

Departementet har lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette.

I dette tilfellet er det snakk om lagring av masser, - ikke uttak av masser på stedet som sprengning etc. Lagring av steinmasser i et område som er regulert som fiskemottak er i strid med bestemmelsen.

Dette er heller ikke et formål som naboene kan forvente i et område som er regulert til fiskemottak.

Plan- og bygningsetaten antar at hensynene bak bestemmelsen "formålet i reguleringsplanen" ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en midlertidig dispensasjon og at det derfor er anledning til å gi dispensasjon for 2 år. Midlertidig dispensasjon i dette tilfellet anses som en avviklingsperiode for å få ut massene.

I dette tilfellet fremmes derfor et avviklingsforslag med midlertidig dispensasjon for inntil 2 år. Plan- og bygningsetaten vurderer at fordelene ved å gi en midlertidig dispensasjon i avviklingsperioden er større enn ulempene. Dette på grunn av at massene uansett må fjernes for å kunne avvikle deponiet.

Plan- og bygningsetatens forslag om avvikling av massedeponiet er i stor grad i samsvar med vedtak fra Byutviklingsstyret. Forskjellen er bl.a. at det gis dispensasjon for 2 år fra den nye søknaden kom inn og at pålegget om årlig spyling av hytte på Hattesteinen frafalles. Det er ikke hjemmel til å kreve spyling.

Plan- og bygningsetaten mener at det også bør stilles krav om at det ikke tilføres nye masser. Dette bør vurderes som et tillegg til innstillingen.

Punkt 176/13: Linerlebakken 14 - gnr. 14/607 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig med sekundærleilighet



Arkivsak-dok. 201211592-9
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Linerlebakken 14 - gnr. 14/607 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for ny bolig med sekundærleilighet

Sammendrag:

Søknaden omfatter dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet på ei tomt som er bebygd med en bolig. Tomta ligger i et regulert område innenfor reguleringsplan for «Del av Slettheia, gnr. 14, bnr. 1».

Det foreligger protest fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Vilåårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er ikke er oppfylt og det er derfor ikke anledning til å gi dispensasjon, jf. saksfremstillingen.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkte bolig, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4.

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanen.

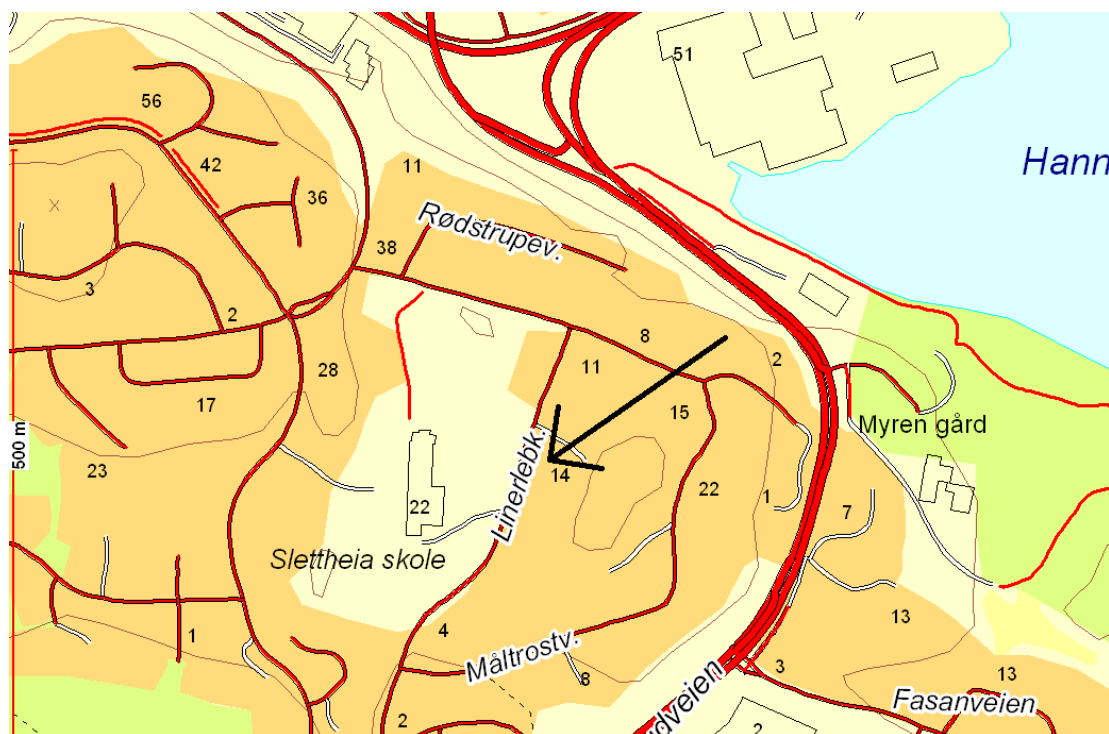
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

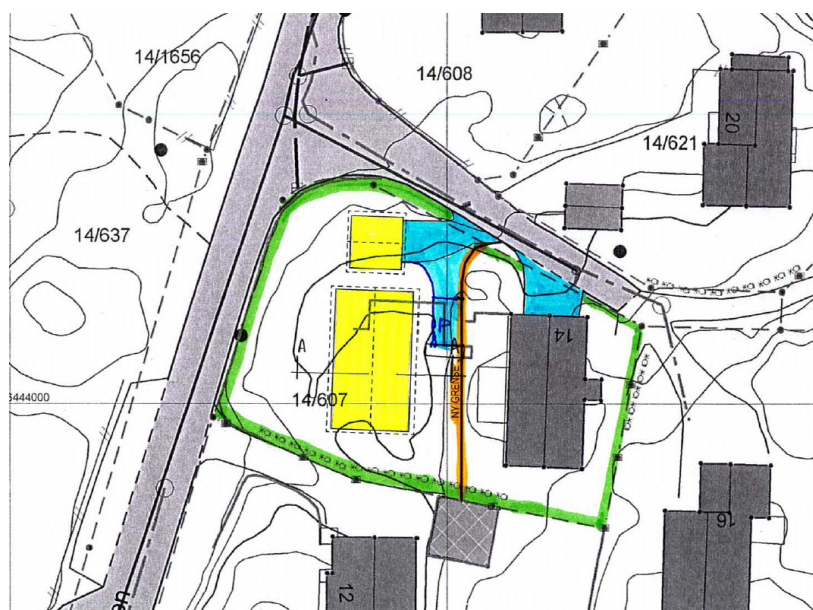
Trykte vedlegg:
Ingen

SAKSFREMSTILLING

Saken er mottatt 22.11.2012, og omfatter søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig med sekundærleilighet i et regulert område innenfor reguleringsplan for «Del av Slettheia, gnr. 14, bnr. 1».



Oversiktskart



Situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for «Del av Slettheia (gnr. 14, bnr. 1). Stadfestet 30.06.1965. Formål: Bolig.

Mest relevante bestemmelser i forhold til søknaden:

§ 1. Det regulerede området er på planen vist med rød begrensningslinje.

Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomtedeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 5m.

§ 3. De øvrige tomter kan bebygges med våningshus i 1 1/2 etasje med takvinkel fra 0-30°. Garasje kan oppføres frittstående eller sammen med våningshuset.

§ 5. Bygningsrådet skal påse at husene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe.

Byggetomten

Tomteareal er iflg. kommunens matrikkel oppgitt til 1278 m².

Protester/ bemerkninger

I protest dat. 12.11.2012 fra eier av Linerlebakken 20 (14/621) anføres:

Viser til mottatte nabovarsel angående søknad om fradeling av tomt fra Linerlebakken 14 og søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for plassering av bygg. Vi vil med dette protestere på de forelagte planene for fradeling, begrunnelsen for vår protest utdypes i punktene nedenfor:

1. Søknaden innebærer altså ikke bare en ren fradeling av tomt, men også en dispensasjon om omregulering av deler av tomten. Boligfeltet er karakterisert ved en jevnt fordelt bebyggelse på middels store tomter. En ny bolig på den aktuelle tomten vil fremstå som et fremmedelement i boligfeltet. Reguleringsplanen sikrer at boligfeltet beholder sin nåværende karakter.
2. Sak 200814114 vedrører samme problematikk. I sitt vedtak av 21.12.10 gav Fylkesmannen sin tilslutning til kommunens vedtak. Fylkesmannen mente i 2010 at det er behov for en reguleringsplan før det foretas fortetting i området. Oss bekjent foreligger det ingen ny reguleringsplan for boområdet vårt. Videre mener Fylkesmannen at hensynene bak plankravet vil bli skadelidende dersom dispensasjon ble innvilget. Vi mener disse to sakene må sees i sammenheng, og etter vår oppfatning gjelder Fylkesmannens begrunnelse for avslag i nevnte sak også for eiendomsfirmaet som ønsker å bygge ny enebolig med sekundærleilighet i tillegg til eksisterende bolig (altså to nye boenheter).
3. Utvikling av veiforbindelse til Linerlebakken 14 (økt trafikk - to boenheter), vil påvirke boforholdene for Linerlebakken 20 i negativ retning, ettersom denne forbindelsen ligger tett opptil både lekearealer, utearealer og innkjørsel til vår tomt. Det gjøres samtidig oppmerksom på at denne veien brukes flere ganger daglig av barn bosatt i området, samt sti fra Rødstrupeveien, som skolevei og til fra ettermiddagsaktiviteter (grendehus og kunstgressbane), da dette er en langt tryggere vei for myke trafikanter enn alternativet som er Rødstrupeveien og Linerlebakken.
4. For tilgrensende bebyggelsesområde er minsteavstand til nabogrense for plassering av bebyggelse satt til 5 meter (Plan 149). Dersom det skulle gis en dispensasjon for tomtedeling bør regelen om denne minsteavstanden også gjelde for eventuelt nybygg. Det fremgår ikke av vedlegg til nabovarsel hvorvidt ny bebyggelse vil rette seg etter kravene om minsteavstand.
5. Ifølge kommuneplanens parkeringsbestemmelser som gjelder for oss i «ytte sone» kreves det to parkeringsplasser per boenhet (jf kommuneplanen side 91). Joga Eiendom AS søker om to boenheter i sitt nye bygg. Ut fra tegningen slik den foreligger ser det ut som fire biloppstillingsplasser (to i garage og to på selve plassen) vil ta bort mulighet for å snu på egen tomt og beboerne må derfor snu ute i veien. Dette virker som en ugrei løsning, spesielt i forhold til de myke trafikantene som nevnt i pkt. 3, men også fordi det er fire boenheter som vil kjøre forbi deres ul/innkjørsel. Vi ber med dette om at vår protest tas med i betraktning i den videre saksbehandlingen og at Joga

Eiendom AS' søknad om dispensasjon avslås. Vi mener det er naturlig at denne saken sees i sammenheng med overnevnte sak (200814114) og ber om fortsatt forutsigbarhet i boligområdet vårt.

I protest dat. 12.11.2012 fra eier av Linerlebakken 22 (14/608) anføres:

«Viser til mottatt nabovarsel angående søknad om fradeling av tomt fra Linerlebakken 14 og dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for plassering av bygg. Vi vil med dette protestere på de forelagte planene for fradeling. Vår protest begrunnes med følgende punkter:

- Vi har akkurat kjøpt (26.10.12) Linerlebakken 22 utfra gjeldende reguleringsplan. Dersom denne søknaden innvilges vil, etter vår mening, huset forringes i verdi.*
 - Et eventuelt nytt hus på den angitte plass vil medføre direkte innsyn til vår stue og vårt uteområde.*
 - Etter vår mening vil et nytt hus også begrense sol på uteområdet vårt (se vedlagte bilde).*
 - Vi har små barn som kommer til å benytte lekeområdet både i Linerla barnehage og Slettheia skole. I tillegg til ny kunstgressbane. To nye boenheter vil medføre betydelig økt trafikk i området.*
 - I følge kommuneplanen (side 91) fremgår det at hver boenhet i ytre sone skal ha to parkeringsplasser. I dette tilfellet er det snakk om to nye boenheter. Ut fra tegningen kan det virke noe trangt med fire parkeringsplasser, samt å klare og snu på egen tomt. Alternativet vil være å rygge ut i veien, som er skolevei for mange barn.*
- Vi ber med dette om at vår protest tas med i betraktning i den videre saksbehandlingen av fradelingssøknaden, og ber følgelig om at JOGA Eiendom AS' søknad avslås.*

Søkers kommentar til protester/ bemerkninger

«Nr 20

- 1. Boligen er tilpasset områdets karakter og byggeskikk mht form og størrelse.*
- 2. Den saken det henvises til kan ikke sammenliknes med denne. Den ligger utenfor planområdet og gjaldt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav.*
- 3. Dette er en veistubb som kun betjener 4 hus i dag. Vi kan ikke se at en økning med et hus + utleieenhet skal være særlig utslagsgivende mht trafikk. Vi bemerker at denne nabo tidligere selv har forsøkt å bygge en ekstra boenhet på sin egen tomt. Vi vil anta at han den gang vurderte økning av trafikken i veien som akseptabel.*
- 4. Avstandsreglene i pbl skal følges for dette tiltaket. Det er så vidt oss bekjent ikke satt begrensninger på minsteavstand 5 meter i denne planen. Vi bemerker ellers at avstanden mellom huset på nr 20 og det nye huset er over 35 meter.*
- 5. Vi takker for dette innspillet og har endret situasjonskartet slik at det tydelig fremkommer en parkeringsplass i tillegg til en grei snuplass på egen tomt.*

Nr22:

- Vi kan ikke se at huset nr 22 forringes i verdi i det hele tatt. Til det er avstanden mellom husene for stor - ca 30 meter og med en vei i mellom.*
- Innsyn i naboens stue er ikke relevant. Naboens stuevinduer vender, som vedlagte fotoer viser, kun mot Linerlebakken (vest). I tillegg er altså avstanden mellom husene stor som nevnt i første punkt.*
- Hvis man ser på det bildet naboen la ved sin merknad så ser man med all tydelighet at det nye huset (som altså skal ligge 1 meter lavere enn det eksisterende huset på tomten) ikke vil ta sol fra naboen overhodet. Bildet er tatt 13.november når solen står over det området som huset skal bygges. Vegetasjonen på tomten der huset skal bygges er tildels meget høy. Solforholdene for nr 22 vil forbedre seg radikalt når disse trærne fjernes og det bygges et mye lavere hus i stedet.*
- Som nevnt tidligere vil ikke det nye huset medføre en dramatisk trafikkøkning i området.*
- Jeg viser her til siste punkt for nr 20.*

I tillegg bør det nevnes at vi kjenner til at angjeldende nabo selv ønsket å kjøpe nr 14 og at han selv har uttalt at han i den forbindelse ønsket å fradele en tomt slik som tiltakshaver nå ønsker å gjøre.

Vi bemerker videre at de nærmeste naboene - nr 12 og 16 - er meget positive til fortettingen av området. De ser frem til at arealet vil fremstå som penere enn det gjør i dag».

Til generelle krav ifm søknad om dispensasjon skriver søker

«Arealet som ønskes bebygget er en privat tomt og benyttes derfor ikke av allmennheten eller til lekeareal for barn i området. Tomta er meget godt egnet til fortetting siden den ligger sentrumsnært i Vågsbygd og nær metroakse 1 mellom Flekkerøy og Sørlandsparken.

Vi kan ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil skape særlig presedens. Tomten er spesiell vedrørende form og størrelse og dermed spesielt godt tilpasset fortetting. Samme forhold vil man ikke finne på særlig mange tomter i dette planområdet.

Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil tilsidesette planen eller påvirke hensynene bak denne i særlig grad.

Fordelene for tiltakshaver vil være større enn de samfunnsmessige ulemper en dispensasjon vil gi. Vi kan i dette tilfellet ikke se slike ulemper».

Naturmangfoldloven

Plan- og bygningsetaten har gjennomgått naturbase og artsdatabankens artskart i forhold til naturmangfoldloven og ikke funnet registreringer. På bakgrunn av at det ikke er funnet registreringer og at tiltaket ligger innenfor et regulert område der reguleringsplanen har vært på høring der de relevante instansene har uttalt seg finner ikke plan- og bygningsetaten at tiltaket vil være i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på ekstern høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Ingeniørvesenet kan innvilge avkjøringstillatelse på følgende betingelser:

- *Avkjørselen til ny bolig må trekkes et par meter vest for å ha litt avstand mellom to avkjørsler markert med blå farge.*
- *For å ha separasjon mellom avkjørslene må disse ikke være bredere enn 4-5 m.*
- *Garasjen til den nye bolig kan ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunale ledninger. Dette betyr kanskje at både huset og garasjen må flyttes noen meter sør.*
- *Frisiktlinjene må tegnes på kartet og skal dimensjoneres til 3x25m.*

Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fordi det er i strid med reguleringsplan for «Del av Slettheia, gnr. 14, bnr. 1.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan.

Det søkes også om dispensasjon fra veglovens § 29 for bygging nærmere midtlinjen av kommunal veg enn 15 meter.

I søknaden om dispensasjon dat. 21.11.2012, anføres bl.a. følgende:

«Det søkes herved- og ihht pbl § 19-1 om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende tomteinndeling/ antall boenheter, reguleringsbestemmelsenes § 1 vedrørende annen plassering av bygningsmasse enn det som er angitt på plankartet og fra veilovens § 29 vedrørende mindre avstand til senter kommunal vei enn 15 meter.

Plassering på tomta - uteoppholdsareal

Ny parsell får et tomteareal på ca 778 m2.

Som man ser av vedlagt situasjonskart er det vist plass til en dobbel garasje med parkering og snuplass på egen tomt.

Hele tomten blir tilnærmet flat og det blir meget god kvalitet på uteoppholdsarealet rundt huset. Bare arealet mellom vei og hus/garasje teller ca 300 m2 effektivt uteoppholdsareal.

Det eksisterende huset får et tomteareal på ca 500 m2. Her er det garasjeplass i underetasjen. Som man ser så er arealet her fylt opp rundt underetasjen så også her er uteoppholdsarealet av meget god kvalitet - ca 300 m2 flatt areal.

Det nye huset vil ligge ca 1 meter lavere enn det eksisterende.

Som man ser av oversiktskartet vil ikke det nye huset komme nærmere veien enn mange av de andre husene i Linerlebakken og huset vil gli fint inn i det eksisterende byggemønsteret i området.

Det vises ellers til vedlagte situasjonskart samt profil av ny bebyggelse i forhold til topografi og gammelt hus.

Avkjørsel og trafikkforhold i området

Området ligger nær Vågsbygdveien der ny firefeltsvei står ferdig til neste år.

Trafikkapasiteten både lokalt og via ny vei til andre og sentrale deler av kommunen blir dermed meget god.

Det er ellers like enkelt å kjøre via Kartheia og ut på E18 når man skal vestover eller i retning Kvadraturen/østover. Husene skal uansett ikke ferdigstilles før ny Vågsbygdvei er ferdig.

Forhold for barn og unge

Det er gode forhold for barn og unge i området. Vedlagte oversiktskart viser plassering av skole og barnehage som begge ligger rett over veien for tomte.

Som man ser så er det kort vei til alle fasiliteter som barn og unge er avhengige av.

Trafikkforholdene er gode og det finnes små lokalveier og gang- og sykkelveier til lekeplasser, idrettsplass og ungdomsskole (Karuss) såvel som til barneskole og barnehage i nærmiljøet.

Generelt sett er oppvekstforholdene i området veldig gode med mange aktiviteter for barn og unge - som f.eks. Vågsbygd kirke, IK Våg, flere speidergrupper, ungdomsklubber på flere forskjellige grendehus, musikkorps etc, etc.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon, og det er ikke nødvendig å gå videre i vurderingen etter pbl § 19-2, annet ledd.

Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, sier pbl § 19-2, annet ledd at man i tillegg skal vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hvis dette er tilfellet kan det gis dispensasjon.

Hensyn:

Plan- og bygningsetaten vurderer først om hensynene bak regulerte antall boliger på eiendommen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at hensynet bak bestemmelsen i reguleringsbestemmelsenes § 1 om regulerte tomtegrenser og regulerte antall boliger på eiendommen er å sette en begrensning på utnyttelsen av planområdet, og at man får en gjennomtenkt plassering av bygningsmassen.

Et viktig poeng er at beboerne har bosatt seg i området i den tro at reguleringsplanen skal følges og at det skal være en forutsigbarhet om hva som kan forventes av bebyggelse. Dersom kvalitetene i området skal endres fra den åpne villamessige bebyggelsen så må dette eventuelt skje gjennom reguleringsendring og helst over et større område.

Klager har utvilsomt et poeng når det vises til avslag i sak 200814114. Dette er en eiendom som delvis ligger innenfor samme reguleringsplan. En dispensasjon i dette tilfellet vil kunne skape forventninger om at det kan gis dispensasjon til andre eiere av relativt store boligeiendommer i dette området og at det vil kunne skape presedens.

Eiendommene innenfor det regulerte område består av relativt store tomter. Bebyggelsen er plassert i et gjennomtenkt mønster med tanke på byggehøyder, utnyttingsgrad og eksisterende terrengmessige forhold.

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.

Plan- og bygningsetaten finner ut fra ovennevnte vurdering at hensynene bak gjeldende reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, og at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Vilårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er derfor ikke er oppfylt og det er ikke anledning til å gi dispensasjon.

Punkt 177/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 15.08.2013

Bilag

Travparken.pdf

Skjærbommen 196 - opphevelse av Fylkesmannens dispensasjonsvedtak av 07.10.10

Kartheia 3 - varsdel om mindre reguleringsendring.pdf

Varsel om mindre endring av reguleringsplan Paulen - 2/8 m.fl.

Mindre reguleringsendring - vedtak

Andøyveien 129 - vedtaket opprettholdes - klagen tas ikke til følge

Andøyveien 127 - vedtaket opprettholdes - klagen tas ikke til følge

Lindtjønn.pdf

Kårholmsveien 86, Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge.PDF

Kårholmsveien 88, Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge.PDF

Kårholmsveien 90, Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge.PDF

Haumyrveien 7 - vedtak av 21.01.13 omgjøres - søknad om byggetillatelse avslås

Hamreheia 54 - omgjøring av Fylkesmannens vedtak av 14.08.12 - vedtak av 13.10.11 oppheves og saken returneres for ny behandling

Arkivsak-dok. 201300003-20
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
15.08.2013

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 15.08.2013

- 77/13 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Bispegra 37 og 39. Skriv fra BN-konsult AS (udatert).
- 78/13 GNR. 9 BNR. 446, Andøyveien 123. Fylkesmannens behandling av klage over vedtak om engangstvangsmulkt. Fylkesmannens skriv 12.06.2013. Kommunens vedtak om engangstvangsmulkt er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 79/13 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Travparken, felt F/k 16, T1 m.fl., vedtatt 16.01.2013. Plan- og bygningssjefens skriv 14.06.2013. Trykt vedlegg.
- 80/13 GNR. 82 BNR. 22, Skjærbommen 196. Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende og oppføring av ny fritidsbolig. Fylkesmannens vurdering av begjæring om omgjøring av vårt vedtak av 07.10.2010 og byutviklingsstyrets vedtak av 18.03.2010. Fylkesmannens skriv 28.05.2013. Etter gjennomgang av søkers omgjøringsbegjæring av 02.10.2012 opphever Fylkesmannen vårt dispensasjonsvedtak av 07.10.2010, jfr. Byutviklingsstyrets vedtak av 18.03.2010 så langt det gjelder vilkåret om at bygningen må senkes 0,5 meter i terrenget. Vedtakene for øvrig opprettholdes på det vilkår at fritidsboligen har gesimshøyder som vist på snitt A sist revidert 02.10.2013. Trykt vedlegg.
- 81/13 E18 Håneskrysset – fullt kryss. Oppstart av reguleringsarbeid. Statens Vegvesens skriv 17.06.2013
- 82/13 Varsel om mindre reguleringsendring. Kartheia 3. Plan- og bygningssjefens skriv 14.06.2013. Trykt vedlegg.
- 83/13 E18/E39 – Gartnerløkka – Meieriet. Melding om oppstart av planarbeid. Statens Vegvesens skriv 20.06.2013.
- 84/13 GNR. 3 BNR. 91, Naudetangen. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om igangsettingstillatelse i forbindelse med oppføring av flere tilbygg til fritidsbolig. Fylkesmannens skriv 20.06.2013. Byggesaksleders avslag på søknad om igangsettingstillatelse i forbindelse med oppføring av flere tilbygg til fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

- 85/13 GNR. 2 BNR. 385, Årekjerret 41. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om oppføring av garasje, herunder søknad om dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Fylkesmannens skriv 17.06.2013. Byggesaksleders avslag på søknad om oppføring av garasje er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 86/13 Varsel om mindre endring av reguleringsplan Paulen gnr. 2 bnr. 8 m.fl., Flekkerøy. Vedtatt 30.05.2007, sist revidert 27.12.2012. Plan- og bygningssjefens skriv 23.05.2013. Trykt vedlegg.
- 87/13 Mindre endring av reguleringsplan for Voie og Brøvig stadfestet 29.11.1954. Plan- og bygningssjefens skriv 28.06.2013. Trykt vedlegg.
- 88/13 GNR. 9 BNR. 449, Andøyveien 129. Fylkesmannens behandling av klage over pålegg om tilbakeføring av båthus til godkjent form. Fylkesmannens skriv 24.06.2013. Kommunens vedtak som gir pålegg om tilbakeføring av båthus samt illeggelse av tvangsmulkt er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak, men setter ny frist for retting av det ulovlige forholdet til 01.10.2013. Trykt vedlegg.
- 89/13 GNR. 9 BNR. 127, Andøyveien 127. Fylkesmannens behandling av klage over pålegg om tilbakeføring av båthus til godkjent form. Fylkesmannens skriv 24.06.2013. Kommunens vedtak som gir pålegg om tilbakeføring av båthus til godkjent form samt illeggelse av tvangsmulkt er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak, men setter ny frist for retting av det ulovlige forholdet til 01.10.2013. Trykt vedlegg.
- 90/13 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Nodeviga på Odderøya. Faveos skriv 02.07.2013.
- 91/13 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Lindtjønn vedtatt 15.03.2000. Plan- og bygningssjefens skriv 10.07.2013. Trykt vedlegg.
- 92/13 GNR.1 BNR. 815, Kårsholmsveien 86. Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 26.06.2013. Trykt vedlegg.
- 93/13 GNR.1 BNR. 797, Kårsholmsveien 88. Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 26.06.2013. Trykt vedlegg.
- 94/13 GNR.1 BNR. 792, Kårsholmsveien 90. Klage på byggesaksgebyr tas ikke til følge. Plan- og bygningssjefens skriv 26.06.2013. Trykt vedlegg.
- 95/13 GNR. 116 BNR. 133, Grostølveien 61. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av lager. Fylkesmannens skriv 14.06.2013. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 96/13 GNR. 12 BNR. 697, Vågsbygdveien 69 C. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for tilbygg til eksisterende sjøbod. Fylkesmannens skriv 23.07.2013. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 97/13 GNR. 73 BNR. 2, Unndalen. Fylkesmannens behandling av klage over opphevelse av stoppordre i forbindelse med oppføring av uthus. Fylkesmannens skriv 20.16.2013. Fylkesmannen avviser klagen.
- 98/13 GNR. 61 BNR. 167, Haumyrveien 7. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, om oppføring av

garasje. Fylkesmannens skriv 28.06.2013. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak slik at søknaden om dispensasjon og søknaden om byggetillatelse avslås. Trykt vedlegg.

99/13 GNR. 152 BNR. 394, Hamreheia 54. Fylkesmannen skriv 04.07.2013. Fylkesmannen omgjør eget vedtak av 14.08.2012. Kommunens vedtak av 13.10.2011 oppheves og saken returneres til kommunen for ny behandling. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær