

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 06-09-2012

Møtedato Torsdag d. 06. september 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 23.08.2012.....	3
Regional plan for senterstruktur og handel - offentlig ettersyn.....	5
Sørlandsparken Øst. Områderegulering i Lillesand kommune. Uttalelse til offentlig ettersyn.....	12
Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd.....	16
Agder Allé m.f. Detaljplan. Godkjenning.....	24
Kvartal 16 - Henrik Wergelands gate 70-74 og Holbergs gate 37A og 39A - Lundegården - klage.....	30
Nedre Hånes 13 - Klage på avslag - disp fra plankrav.....	34
Brøvig Gnr 8 Bnr 297 - Klage på avslag på bod/lager - ny behandling.....	40
Gangdalsveien 22/24, gnr.18 bnr. 124/125 i søknad om dispensasjon for oppføring av to boliger m/	48
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012.....	56
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012.....	59

Punkt 165/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

Bilag

Protokoll 23.08.2012



Dato: 21.08.2012
Saksnr.: 201200006-65
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 23.08.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 166/12: Regional plan for senterstruktur og handel - offentlig ettersyn

Bilag

Saksprotokoll

3. Saksprotokoll - Formannskapet 81-10

2 Forslag til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder

1. Oversendelsesbrev fra AAF



Dato: 22.08.2012
Saksnr.: 201100953-6
Arkivkode E: L12
Saksbehandler: Anne S. Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
06.09.2012
12.09.2012

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Uttalelse til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

I 2008 trådte rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre i kraft. I kommunene som inngår i Kristiansandsregionen er RPB erstattet av regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050, vedtatt juni 2011.

Kristiansand kommune har mottatt forslag til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder som er på sin tredje høringsrunde. Den er delvis overlappende med regional plan for Kristiansandsregionen. Formannskapet i Kristiansand behandlet første utkast den 29.09.2010. Fylkestinget vedtok planen høsten 2011, men fylkesmannen krevde at saken ble sendt miljøverndepartementet (MD) til endelig avgjørelse. MD har gitt føringer for det videre arbeid, og fylkesmannen og fylkeskommunen er kommet til enighet ved en avtale. Denne danner grunnlag for endringer som er gjort i planen, og den er derfor sendt på nok en høring før den skal til sluttbehandling i fylkestinget i Aust-Agder før jul.

Lillesand kommune har sendt ut forslag til områderegulering for Sørlandsparken øst på offentlig ettersyn parallelt med regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Da disse to sakene er viktige å se i sammenheng fremmes de parallelt for formannskapet via byutviklingsstyret. De to sakene er koordinert.

Sørlandsparken øst har stor betydning for næringsutviklingen i Kristiansandsregionen. Den viktigste endringen for Kristiansand sin del er at minste enhetsstørrelse for handelsetableringer i Sørlandsparken øst er redusert fra 15.000 m² til 3.000 m², og samlet nytt handelsareal er redusert med 10.000 m² til 30.000 m² (ekskl. IKEA – IKEA er på 30.000 m²). Formannskapets anbefalte i sitt vedtak at minste tillatte enhetsstørrelse skulle settes til 5.000 m² og samlet nytt handelsareal til 40.000 m² (ekskl. IKEA). I tillegg er kravet om plasskrevende handel tatt ut og det er krav i forhold til å tilrettelegge for kollektivtrafikk.

Siden forrige høring er regional plan for Kristiansandsregionen vedtatt. Rådmannen mener at hovedtanken i den regionale planen for Kristiansandsregionen er at Sørlandsparken, både

vest og øst, skal fungere som et regionalt landsdelssenter for handel. Dette er bakgrunnen for at Sørlandsparken øst og vest må ses i sammenheng, og ikke som to adskilte handelsområder.

Regionalplan for Kristiansandsregionen sier tydelig at Sørlandsparken øst skal forbeholdes virksomheter som ikke finner sin naturlige plass i etablerte sentre og handelsområder. Rådmannen mener at slik planen nå foreligger, blir ikke denne intensjonen sikret. Et krav om minste enhetsstørrelse på 3.000 m² og handelsarealets begrensede avgrensing på kartet vil gi risiko for at denne arealreserven blir brukt opp av mindre enheter. Dette er ikke intensjonen med området. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at krav til minste enhetsstørrelse må økes til 5.000 m², i tråd med formannskapetets tidligere anbefaling. Rådmannen mener også at begrensingen av handelsarealet i kartvedlegget må utvides slik at det er mulig å få plass til de virkelig store enhetene.

Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune ønsker at det opprettholdes langsiktige arealreserver for større etableringer og anbefaler at Sørlandsparken øst defineres som handelspark med øvre grense for handel på 70.000 m² BRA, minste enhetsstørrelse på 5.000 m².

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

1. Høringsbrev datert 29.06.2012
2. Forslag til regional plan for senterstruktur og handel, datert 29.05.2012 m/vedlegg
3. Saksprotokoll Formannskapet saksnr: 81/10

Bakgrunn for saken :

1. juli 2008 trådte rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre i kraft. I henhold til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre tillates det ikke etablert forretninger eller kjøpesentre med et areal som overstiger 3.000 m² utenfor byer og tettsteder, med mindre dette er hjemlet i regional plan. Formålet med RPB'en er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten med bestemmelsen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, d.v.s. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimautslippene.

I kommunene som inngår i Kristiansandsregionen er RPB erstattet av regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050, vedtatt juni 2011. For resten av fylket er det "Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester i Vest-Agder (2003)" som gjelder.

Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder er nå på sin tredje høringsrunde. Den er delvis overlappende med regional plan for Kristiansandsregionen. Planen skal regulere etableringen av handel og kjøpesentre i Aust-Agder, herunder Sørlandsparken Øst på grensen til Kristiansand. Under utarbeidelse av planen har man søkt samordning med regional plan for Kristiansandsregionen.

Sakshistorikk:

Aust-Agder fylkeskommune meldte oppstart av planarbeid juni 2008. Forslag til regional plan for senterstruktur og handel Aust-Agder ble første gang sendt på høring i 2010.

Basert på innkomne høringsuttalelser ble planforslaget endret og sendt på ny høring våren 2011. Kristiansand kommune ga ingen uttalelse i den høringen.

Fylkestinget vedtok regional plan for senterstruktur og handel 12.april 2011. Saken ble sendt miljøverndepartementet for endelig avgjørelse. I brev datert 20.04.2012 gir MD føringer for det videre arbeidet. Basert på innspillene fra MD, overordnede føringer og fylkestingets vedtak 12.04.2011 har fylkeskommunen og fylkesmannen gjennomført en forhandling og gjort en avtale som ligger vedlagt saken, datert 15.05.2012. På bakgrunn av forhandlingsresultatet er det nå utarbeidet et nytt forslag til regional plan for senterstruktur og handel. Fylkestinget vedtok i møte 21.06.2012 å sende forslaget ut på nytt offentlig ettersyn.

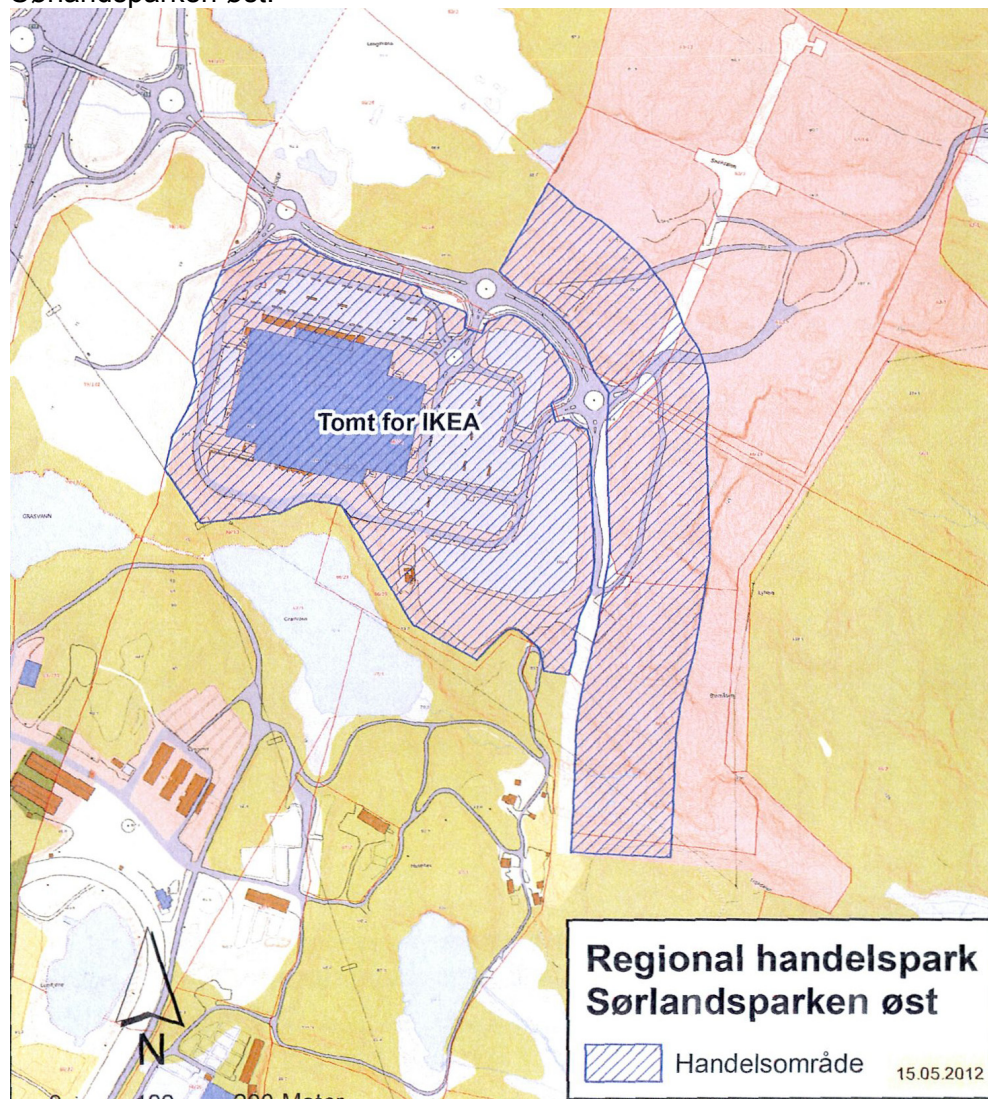
Planforslaget:

Planen består av

- Innledning med bakgrunn, mål og prosess,
- Regional planbestemmelse
- Retningslinje
- Handlingsprogram
- Avtale mellom fylkesmannen og fylkeskommunen, datert 15.05.2012
- Kartvedlegg

Det området som er viktigst for Kristiansand kommune er Sørlandsparken Øst. Sørlandsparken øst er definert som regionalt handelsområde. Planforslaget tillater nytt handelsareal opp til 30.000 m² (ekskl. IKEA – IKEA er på 30.000 m²). Minste tillatte enhetsstørrelse er 3.000 m². Dette er en reduksjon i forhold til det første forslaget som la opp til maksimalt 70.000 m² (inkl. IKEA) og minste tillatte enhetsstørrelse på 15.000 m². I det første planforslaget var det også krav om varetype, d.v.s. plasskrevende varer. Dette er nå tatt ut. Dette siste støttes av miljøverndepartementet, da det har vist seg vanskelig å håndheve p.g.a. bransjegliedning og et økende antall ulike handelskonsepter.

Aktuelt handelsareal av avsatt på kartvedlegg. Det er et begrenset areal at den totale Sørlandsparken øst.



Det er i tillegg krav om at områder for handel kan etableres maksimalt 100 m fra kollektivtrasé. Retningslinjene gir også føringer om at det må etableres et tilsvarende kollektivtilbud til Sørlandsparken øst som det er i dag til Sørlandsparken vest. Dette må være gjennomført før det tillates nye handelsetableringer.

Planens forhold til andre planer og vedtak:

Sørlandsparken øst omhandles i regional plan for Kristiansandsregionen. I planbestemmelsen vises det til at den kommende regional plan for senterutvikling og handel for Aust-Agder skal sette arealbestemmelser. Utover dette sier planen at handelsarealene i Sørlandsparken øst er tiltenkt store virksomheter som ikke finner sin naturlige plass i etablerte sentre og handelsområder.

Regionalplanens handlingsprogram har et punkt som sier at Kristiansand og Lillesand kommuner i felleskap skal utarbeide en kommunedelplan for Sørlandsparken, Dyreparken og Sørlandsparken øst, samt felles parkeringsvedtekter for Sørlandsparken og Sørlandsparken øst. Dette arbeidet er ikke gjennomført. I Kristiansand kommunes forslag til planstrategi vises det til pågående områderegulering bl.a. av Sørlandsparken øst, og det foreslås at det skal utarbeides et felles planprogram som skal legges til grunn for videre planlegging i området.

Når det gjelder parkeringsvedtekter vises det til saken om områdereguleringen for Sørlandsparken øst.

Formannskapet i Kristiansand behandlet saken 29.09.2010 og gjorde følgende vedtak:

1. *Formannskapet støtter forslaget om å definere Sørlandsparken øst som handelspark med øvre grense for handel på 70.000 m² BRA, minste enhetsstørrelse på 5.000 m² og plasskrevende varegrupper. (11/1)*
2. *Formannskapet ber om at trafikale konsekvenser ved etablering av handelsparken i Sørlandsparken øst utredes før regional plan vedtas. (Enst.)*
3. *Formannskapet ber Aust-Agder fylkeskommune vurdere om planen i tilstrekkelig grad sikrer oppdeling i mindre enheter. (11/1)*
4. *Formannskapet ønsker at Kristiansand og Lillesand kommune har et tett samarbeid ved utarbeidelse av reguleringsplaner i Sørlandsparken og Sørlandsparken øst. (Enst)*

Pkt. 1 omhandler omfanget og minste enhetsstørrelse på handel, og vil bli kommentert under rådmannens vurdering. Pkt. 2 omhandler de trafikale konsekvenser. Det er gjort en relativt omfattende jobb på dette i forbindelse med områdereguleringsplanen for Sørlandsparken øst, og det vises derfor til den saken. Pkt. 3 oppfattes slik at det henvises til Kvadraturforeningens bekymring for at man skal kunne dele opp de store enhetene (minimum 15.000 m² i forslaget den gangen) i mindre enheter, og at planen i tilstrekkelig grad ikke hindrer det. Pkt. 4 omtales i saken som gjelder områderegulering av Sørlandsparken øst.

Rådmannens vurdering:

Sørlandsparken øst har stor betydning for næringsutviklingen i Kristiansandsregionen. Området er svært viktig for Kristiansand kommune fordi det utgjør en viktig del av den totale reserven på næringsarealer vi har i vår felles bo- og arbeidsregion.

Handelsanalyse for Sørlandsparken viser at vi står overfor en overetablering av handel med alle planlagte og vedtatte etableringer. Analysen i regional plan for Kristiansandsregionen viser at Kvadraturen og bysentre er den tapende part ved en utvidelse av handelstilbudet i Sørlandsparken/Sørlandsparken øst. Dette samsvarer med de analysene som er utført tidligere i forbindelse med Sørlandsparken. Utviklingen den senere tid viser at dette stemmer i praksis. Handelsnæringen i sentrumsområdene sliter. Rådmannen er derfor skeptisk til å etablere mer handel i dette området i planperioden (10 år). Dersom handelstilbudet skal utvides er det viktig at man tenker langsiktig og overordnet på dette arealet i Sørlandsparken øst, og at man ikke etablerer ytterligere handel som er i direkte konkurranse med våre bysentre.

Rådmannen mener at hovedtanken i den regionale planen for Kristiansandsregionen er at Sørlandsparken, både vest og øst, skal fungere som et regionalt landsdelssenter for handel. Dette er bakgrunnen for at Sørlandsparken øst og vest må ses i sammenheng, og ikke som to adskilte handelsområder. Rådmannen mener denne tenkningen ikke er tilstrekkelig gjennomført i forslag til regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.

Det er fremdeles ledige arealer, både for handel og annen næring, i Sørlandsparken vest. Det som mangler der er det virkelig store tomtene til arealkrevende handelskonsepter som f.eks. IKEA og Bauhaus. Rådmannen mener at regionalplan for Kristiansandsregionen er tydelig på at Sørlandsparken øst skal beholdes store virksomheter som ikke finner sin naturlige plass i etablerte sentra og handelsområder.

Rådmannen mener at slik planen nå foreligger blir ikke denne intensjonen sikret i tilstrekkelig grad. Et krav om minste enhetsstørrelse på 3.000 m² og handelsarealets avgrensing på kartet vil sannsynligvis medføre at denne arealreserven heller blir brukt opp av mindre enheter, noe det er mer enn nok av i området, og som ikke var intensjonen med områdets funksjon. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at krav til minste enhetsstørrelse må økes til 5.000 m², i tråd med formannskapetets tidligere anbefaling. Rådmannen mener også at begrensingen av handelsarealet i kartvedlegget må utvides slik at det er mulig å få plass til de virkelig store enhetene. Lillesand kommunes vurdering av avgrensing av handelsområder i forslag til områderegulering for Sørlandsparken øst støttes.

Anne Sæther Lislevand
21.08.2012

Punkt 167/12: Sørlandsparken Øst. Områderegulering i Lillesand kommune. Uttalelse til offentlig ettersyn.

Bilag

Saksprotokoll

Vedlegg 5 - Protokoller fra tidligere behandlinger i saken

Vedlegg 4 - Områderegulering Sørlandsparken Øst - Planbeskrivelse

Vedlegg 3 - Områderegulering Sørlandsparken Øst - Bestemmelser

Vedlegg 2 - Områderegulering Sørlandsparken Øst - Plankart

Vedlegg 1 - Forslag til uttalelse til områderegulering for Sørlandsparken Øst



Dato: 20.08.12
Saksnr.: 200907367-32
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato

06.09.2012
12.09.2012

Sørlandsparken Øst. Områderegulering i Lillesand kommune. Uttalelse til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Kristiansand kommune har mottatt områderegulering for Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune til offentlig ettersyn. Planforslaget er utarbeidet av Rambøll på oppdrag fra Sørlandsparken Øst AS der Kristiansand næringssselskap og Lillesand kommune inngår på eiersiden.

Kristiansand kommune er høringspart til reguleringsplaner i nabokommuner. Utbyggingen i Sørlandsparken øst er av stor betydning for Kristiansand. Det er derfor naturlig å avgi en uttalelse og følge denne opp i et nært samarbeid med regulant og Lillesand kommune.

Det har de siste fem år pågått planprosesser i Sørlandsparken Øst. Reguleringsplan for nordre del ble vedtatt i 2008 som en del av IKEA-etableringen. Den gang ble IKEA tomten regulert til forretning, mens øvrige tomter til kontor, lager og industri. Regulering for hele området startet for fullt opp i 2011 der Kristiansand kommune gav innspill til oppstart og planprogram. Kristiansand kommune har i alle tidligere faser avgitt uttalelse, og administrasjonen har hatt samarbeidsmøter med regulant og nabokommune. Vedlagt følger protokoller fra tidligere politiske behandlinger av uttalelser.

Planområdet omfatter ca. 1100 daa. Av dette er ca 500 daa næring. Ny plan legger opp til større plasskrevende varehus (forretning), lager, kontor og logistikkvirksomheter med tilhørende infrastruktur.

Sørlandsparken Øst har stor betydning for næringsutviklingen i Kristiansandsregionen. Området er svært viktig for Kristiansand kommune fordi det utgjør en viktig del av den totale reserven på næringsarealer vi har i vår felles bo- og arbeidsregion. Videre er det en rekke forhold i planen som har betydning for hvilke konsekvenser næringsområdet har for Kristiansand, og hvordan det virker sammen med resten av kommunen og regionen. Sentralt her er handelsomfang og handelstyper, kontoretableringer, energiløsninger, trafikksystem og kollektivsystem.

Parallelt har Kristiansand kommune fått "Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder" på høring. Denne planen behandler spørsmålet om handel i Sørlandsparken Øst. En politisk sak om uttalelse til regional plan er utarbeidet, og sakene behandles parallelt. De to sakene er koordinert. Sakene går via Byutviklingsstyret til uttalelse.

Uttalelse:

Administrasjonen har utarbeidet et forslag til høringsuttalelse. Formannskapet kan gi sin tilslutning til, trekke, utvide, justere eller reise innsigelse i uttalelsen. Høringsuttalelsen vil bli justert i tråd med vedtaket før den sendes Lillesand kommune.

I uttalelsen har vi skrevet om følgende temaer: Planens viktighet for næringsutvikling, samarbeid i prosessen, forretning, trafikk, parkeringsdekning og friluftsliv. Begrunnelsen for hvert tema fremgår av uttalelsen. Det vises til denne.

Andre temaer:

Teknisk direktør mener at Kristiansand kommune også bør uttale seg om kontor og energi. Dette er i vedlagt utkast til uttalelse ikke nevnt siden byutviklingsstyret ved forrige behandling gjorde egne vedtak som omhandlet temaene.

Det tillates kontor på de fleste av tomtene. Samlet utgjør dette meget store arealer for mulige kontoretableringer. Ved forrige behandling sa byutviklingsstyret: *Uttalelsen skal ikke si noe om eventuelle kontoretableringer utover å vise til regionalplanen vedrørende dette.* Regional plan for Kristiansandsregionen sier ikke noe spesifikt om kontoretableringer, men sier at *"Arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med omfattende publikumsservice skal som hovedregel lokaliseres i sentre eller langs kollektivtrafikkens regionale stamnett"*. Kollektivtrafikkens regionale stamnett går langs E-18. Kristiansand kommune har i sin kommuneplan begrenset muligheten for å lokalisere rene kontorbedrifter i Sørlandsparken. Dette for å redusere transportbehovet ved å legge større kontorbedrifter der busstilbudet er best (flest avganger og færrest bussbytter), i prinsippet langs bussmetroaksens grunnlinje fra Rona til Vågsbygd. Med bakgrunn i erfaringer fra Sørlandsparken mener Teknisk direktør at forholdet til kontorlokalisering bør nevnes i høringsuttalelsen. Det anbefales samme bestemmelser som i Sørlandsparken.

Energi er lite omtalt i planforslaget. I oppstart av planarbeid foreslo administrasjonen at energiløsning bør omtales i planbeskrivelsen og løsninger for fornybar energi utredes. Byutviklingsstyret vedtok: *Konsesjonæren for fjernvarme utfordres i forhold til å vurdere fornybare energiløsninger i Sørlandsparken Øst.* Dette har regulant henvist til i planforslaget. Regional plan sier: *"I kommuneplaner og reguleringsplaner for nye byggeområder, bør det alltid inngå en utredning om hvorvidt det ligger til rette for satsing på fornybare energiformer som for eksempel fjernvarme, jordvarme, bioenergi og solenergi"*. Området ligger i dag utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er flere ulike energiløsninger som kan være aktuelle (herunder fjernvarme). Området er stort og tidsperspektivet langt. Men henvisning til vår deltakelse i Framtidens byer, bør regionalplanen følges opp på dette punkt.

Anbefaling:

Teknisk direktør anbefaler at formannskapet gir sin tilslutning til vedlagt uttalelse, samt innspill som omhandler kontor og energi innarbeides i uttalelsen før den sendes.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet gir sin tilslutning til vedlagt høringsuttalelse til forslag til områderegulering for Sørlandsparken Øst datert 20.08.12.
2. Følgende innarbeides i uttalelsen før den sendes:
 - a. Kristiansand kommune gir råd om at kontorandelen på den enkelte tomt maksimalt utgjør 25 % av byggets bruksareal.
 - b. Kristiansand kommune gir råd om at energiløsning bør omtales i planbeskrivelsen og løsninger for fornybar energi utredes.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Forslag til uttalelse til områderegulering for Sørlandsparken Øst datert 20.08.12.
2. Forslag til områderegulering for Sørlandsparken Øst – plankart, datert 03.05.12.
3. Forslag til områderegulering for Sørlandsparken Øst – bestemmelser, datert 25.05.12.
4. Forslag til områderegulering for Sørlandsparken Øst – planbeskrivelse, datert 15.06.12.
5. Protokoller fra tidligere behandlinger av saken.

Punkt 168/12: Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd

Bilag

4. Trafikkanalyse datert 08.11.2010
3. Kart tegninger vedlagt søknad datert 29.03.12
1. Situasjonsskart
2. Søknad om behandling som prinsippsak, datert 29.03.12

Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201114570-9
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd



Sammendrag

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co, ønsker å fremme planforslag på vegne av grunneierne, for å erstatte 4 eneboliger med tett/lav bebyggelse med 35 leiligheter i Kuholmsveien 80 mfl.

Byutviklingstyret avslo 28.05. 2009 et forslag til plan for 65 leiligheter på samme område.

Skisse til transformasjon av Blomsbukta 80 m.fl. fra 4 eneboliger til 30-35 boenheter i tett og lav bebyggelse har flere kvaliteter som tilfredsstiller kommuneplanens retningslinjer om fortetting. Det ligger sentralt. Utformingen skal tilpasses nærområdet. Privat område ved sjøen vil bli tillagt offentlig friområde. Men trafikksituasjonen i nærområdet er ikke god for myke trafikanter. Den inviterer ikke til å la bilen stå i garasjen og i stedet gå eller sykle. Bussdekning er ikke på topp. Fortau mangler flere steder, kryss er uoversiktlige, gateparkering skaper farlige situasjoner. Å få omskapt vegnettet til å tåle fortetting, innebærer betydelige kostnader til erverv av areal og anlegg.

Fortetningsiveren er stor på Lund. Flere saker har blitt behandlet, noen er under behandling, og flere vil komme, særlig hvis denne saken slippes gjennom. Uten utsikt til å få oppgradert vegnettet, vil det bli uholdbare tilstander.

Trafikksituasjonen, som ikke inviterer folk til å endre transportmønster fra privatbil til kollektivtransport, sykkel eller gange, og sprinsippet om at like saker skal behandles likt, er et hinder for å kunne tilrå å fremme regulering for fortetting i dette området på Lund.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret anbefaler at det ikke arbeides videre med forslag til reguleringsplan for Kuholmsveien 80 mfl.
2. En eventuell reguleringsplan må følge de anbefalinger plan- og bygningsetaten har beskrevet i saksfremlegget.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Arealplanlegger

Trykte vedlegg

1. Situasjonsskart
2. Søknad om behandling prinsippsak, datert 29.03.12
3. Kartvedlegg til søknad om prinsippsak
4. Transportanalyse datert ViaNova08.11.2010

BAKGRUNN FOR SAKA

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co, ønsker å fremme planforslag på vegne av grunneierne, for å erstatte 4 eneboliger (som har 5 boenheter, 7 garasjer pluss 9 p-plasser) med tett/lav bebyggelse med 35 leiligheter i Kuholmsveien 80 mfl. Forslaget baserer seg på resultat av lukket arkitektkonkurranse.



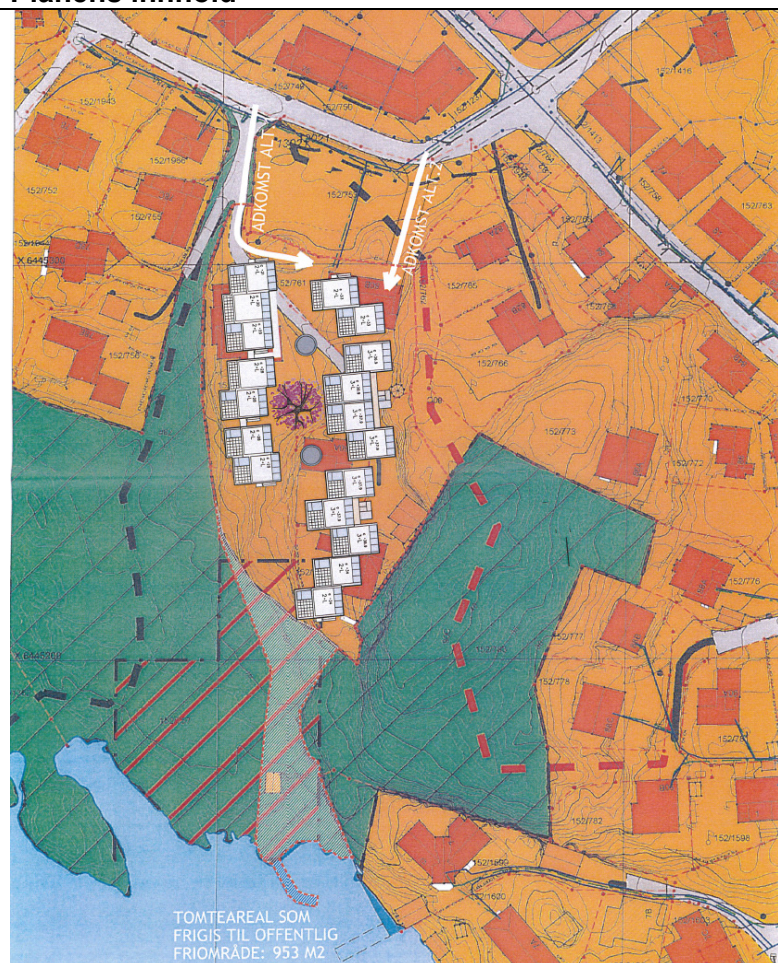
Dagens situasjon

Området ligger nær bysentrum, gangavstand til kryss Elvegata / Dronningens gate er mindre enn 1,5 km. Planområdet er et godt etablert boligområde. Det ligger sjønært med svaberg, knauser og grønne områder. Trollkjerringheia gir et tydelig særpreg til området. Bebyggelsen består av eneboliger, tomansboliger og en massiv tre til fire etasjers blokk.

Tidligere saksgang

Byutviklingstyret avsto 28.05. 2009 et forslag til plan for 65 leiligheter på samme område, med argument om å bevare strøkets karakter og håndtering av likhetsprinsipp.

Planens innhold



Det foreslås 35 leiligheter fordelt på syv bygningskropper bestående av 2 – 4 "hus". 13 av husene foreslås i 2 etasjer + loft og 5 i 3 etasjer + loft. Parkering i garasjekjeller.

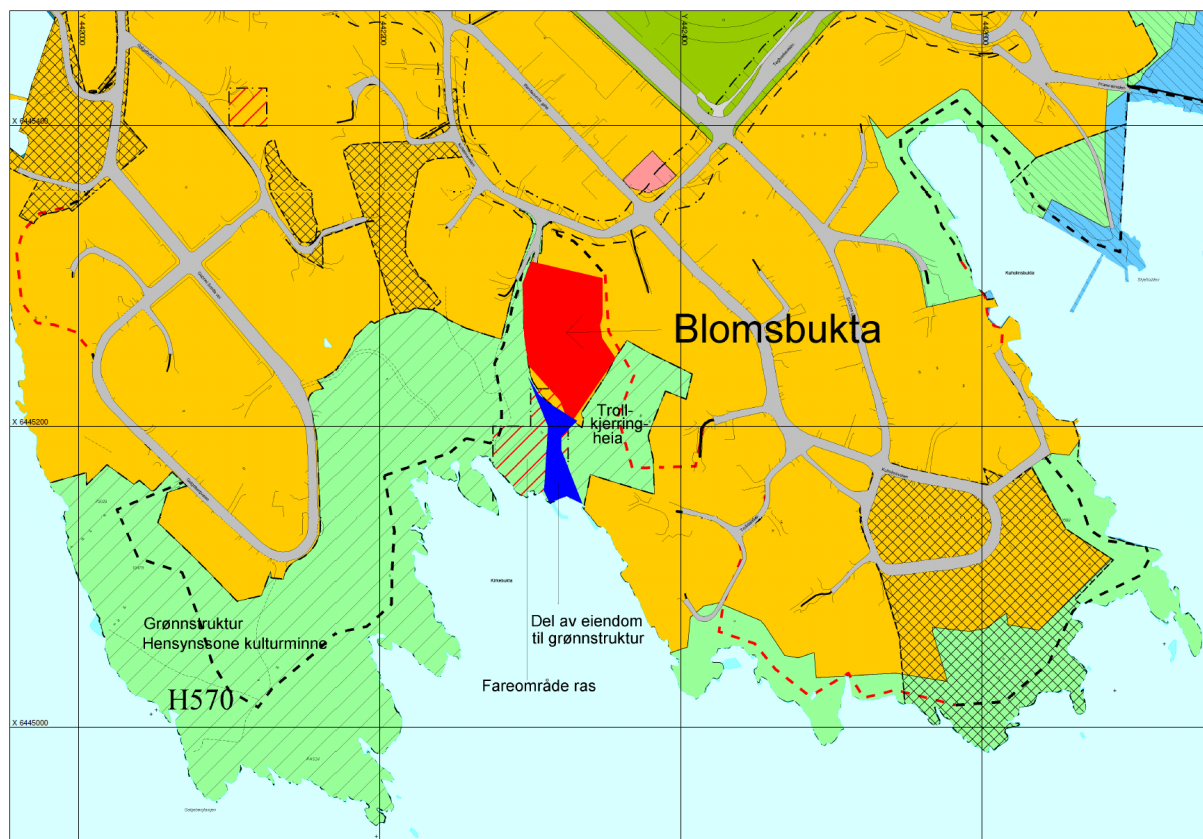
Bebyggelsen skal være underordnet Trollkjerring heias profil. Tursti til heia og til stranda skal innarbeides.

Strandeiendommen frigis til offentlig grønnstruktur

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan



Bilde: Planområdet med del av eiendommen til grønnstruktur samkopierte med kommuneplan og plan under arbeid - svart skravur. Eksisterende tursti viser i svart stiplt strek og og framtidig tursti i rød stiplt strek.

Kommuneplanen sier: *For å nå målsettingen om redusert klimautslipp, skal nye boliger lokaliseres etter prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging. Boligarealer skal ha god kollektivdekning. Fortetting skal først og fremst skje i sentrumsnære områder og langs kollektivakser.*

I kommunplanen inngår området i et større felt uten feltbetegnelse, definert som nåværende. Retningslinjene sier: *Eksisterende boligområder med lav utnyttelse og godt kollektivtilbud kan transformeres til området med høy utnyttelse, under forutsetning av at utbyggingen er et kvalitetsmessig bidrag til området og omgivelsene.*

Det foreslåtte planområdet ligger i område avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til dette boligområdet.

Reguleringsstatus



Bilde: Utsnitt av reguleringsplan for Galgebergstangen, vedtatt 29.10.1954

Planområdet vil erstatte deler av reguleringsplan for Galgebergstangen, plan nr. 58, vedtatt 29.10.1954. Ellers er området uregulert og det pågår ikke annet planarbeid i området.

Transport og infrastruktur

ViaNova har på vegne av tiltakshaver utført trafikkanalyse, i november 2010. Analysen er gjort for bebyggelse med 41 boenheter og barnehage. Innsendt forslag sier 35 boenheter og ingen barnehage.

Sammendraget/konklusjonen i trafikkanalysen sier at trafikkmengden som tiltaket vil medføre er beskjedent. Det vil ikke skape "noen problemer trafikalt sett". "Samlet trafikkmengde blir mindre enn den var for 20 år siden." Men analysen sier også at det kan "være riktig med enkle avbøtende tiltak, som endret trafikkregulering, fortau og oppstramming av kryss".

Barn og unges interesser

Det er kritiske for barn og unge i denne saka er trafikksituasjonen, boliggate med parkering og manglende fortau og dårlig sikt i kryss.

Det er ikke redegjort for skole- og barnehagesituasjonen i området og skoleveg. Det drives barnehage i boligeiendom ved ett av kryssene som trenger tilrettelegging (kryss Randesundsgate / Kuholmsveien).

Wilds Minne skole ligger ved krysset Marviksveien / Østre ringveg. Dette krysset er utformet spesielt med tanke på skolebarna. Men skoleetaten er urolig for trafikkøkning i krysset.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppgradering av trafikksituasjonen til en standard som passer fortetting etter kommuneplanens retningslinjer kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Størrelsen på denne økonomiske konsekvensen er så langt ukjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Skisse til transformasjon av Blomsbukta 80 m.fl. fra 4 eneboliger til 30-35 boenheter i tett og lav bebyggelse har flere kvaliteter som tilfredsstiller kommuneplanens retningslinjer. Det ligger sentralt. Utformingen skal tilpasses nærområdet. Privat område ved sjøen vil bli tillagt offentlig grønnstruktur (friområde).

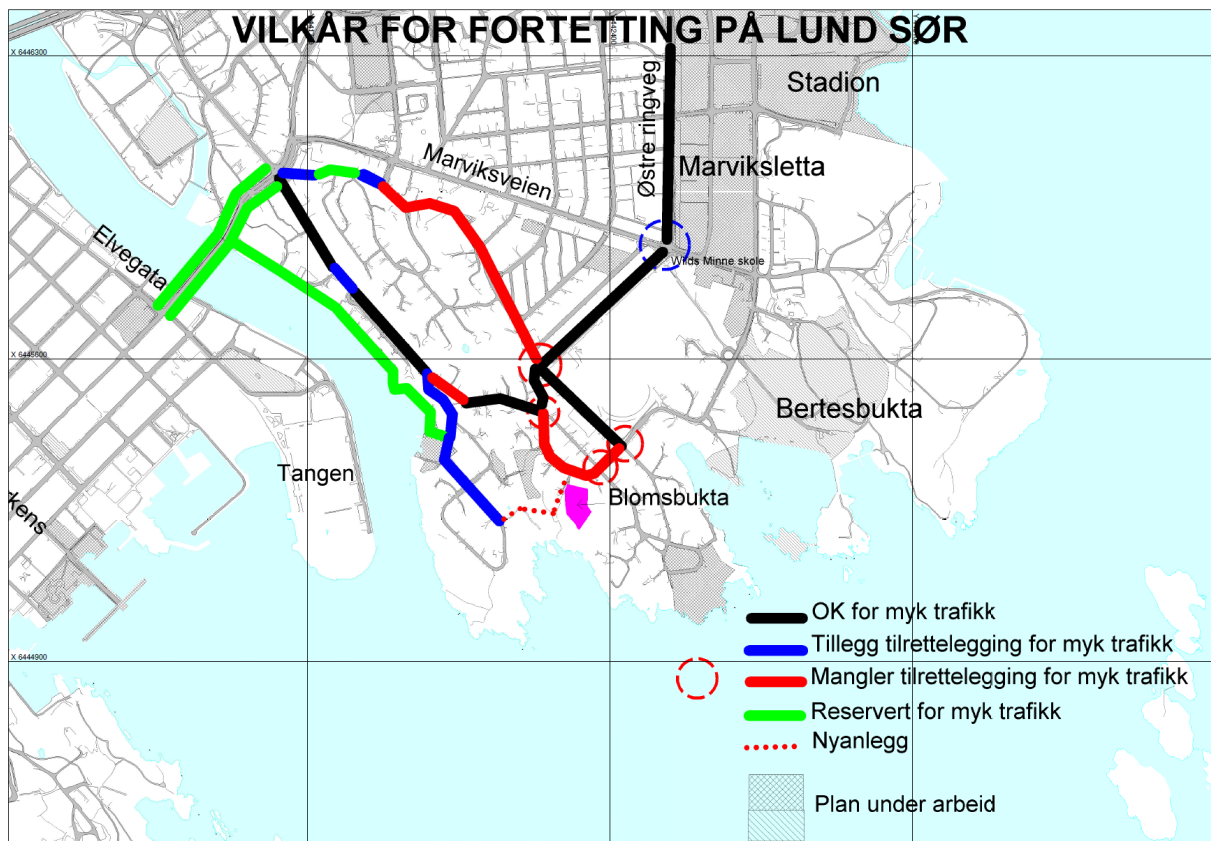
Men trafikksituasjonen i nærområdet er ikke god for myke trafikanter, særlig de små og engstelige. Fortau mangler flere steder (Eivind Jarls gate, deler av Kuholmsveien) kryss er uoversiktlige. Det er gateparkering i Kuholmsveien der den har karakter av boliggate.

Trafikksituasjonen inviterer ikke til å la bilen stå i garasjen og i stedet gå eller sykle, som skal være et viktig element i fortetting.

Bussdekning er ikke på topp. Avstanden til busstopp med avgang hvert kvarter fra høsten av, er en kilometer (Marviksveien eller Østre Ringvei). Avstand til busstopp i Snorres gate der det går buss en gang i timen, er vel 300 meter. Nattbuss eksisterer ikke.

Å få omskapt vegnettet til å tåle fortetting, innebærer betydelige kostnader til erverv av areal og anlegg.

Aktuelle tiltak er her visualisert på kart:



Fortettingsiveren er stor på Lund. Flere saker har blitt behandlet, noen er under behandling, og flere vil komme, særlig hvis denne saken slippes gjennom. Likhetsprinsippet tilsier da at flere vil forvente å få ja.

Kommunen mangler økonomi til oppgradering av vegnettet. Vi har ikke oversikt over kostnadene. Og det at nødvendige anlegg vil tjene et større område enn en liten fortettingssak, gjør at det er veldig tvilsomt om det kan stilles rekkefølgekrav om opparbeiding uten at kommunen må ta en del av kostnadene. I de tilfellene et tiltak også er avhengig av grunnerv, blir det ekstra komplisert.

Uten utsikt til å få oppgradert vegnettet, vil det bli uholdbare tilstander for myke trafikanter.

Konklusjon

Trafikksituasjonen, som ikke inviterer folk til å endre transportmønster fra privatbil til kollektivtransport, sykkel eller gange, og likebehandlingsprinsippet, er et hinder for å kunne tilrå å fremme regulering for fortetting i Blomsbukta.

Dersom det mot plan og bygningsetatens tilråding blir åpnet opp for at forslaget kan fremmes, må følgende redegjøres nærmere for / innarbeides i planen:

- Trafikksituasjonen for myke trafikanter til aktuelle målpunkt, plan for tiltak og gjennomføring. En slik utredning og plan for gjennomføring av tiltak kan også åpne for andre fortetningsforslag. Det kan gjerne være et samarbeidsprosjekt.
- Det må stilles omfattende rekkefølgekrav til tiltak i vegnettet.
- Er 35 boenheter også er for mye?
 - Bygg plassert tett inntil grense til grønnstruktur, vil det virke påtrengende for brukere av grønnstrukturen?
 - Plassering av sandlekeplass.
 - Hvor mye plass tar garasjenedkjøring?
 - Hvor skal, renovasjon-, flytte –, brann- og ambulansekjøring skje?
- Det må redegjøres nøye for høyder. Vil noe av bebyggelsen medfører uønsket terrenginngrep, enten i form av skjæring eller fylling?
- Atkomst og forhold til eksisterende lekeplass i Kuholmsveien.
- Vil Trollkjerringheia bli liggende like synlig fra Kuholmsveien som i dag?
- Tursti til Trollkjerringheia, eksisterende lekeplass og grønnstruktur må innarbeides i planområdet.

Arealplanlegger Ålaug Rosseland
Dato 07.08.2012

Punkt 169/12: Agder Allé m.f. Detaljplan. Godkjenning

Bilag

Saksprotokoll

Regplanforslag m teknisk justering 06.06.2012

4. Planbeskrivelse sist datert 20.08.12

3. Bestemmelser sist datert 20.08.12

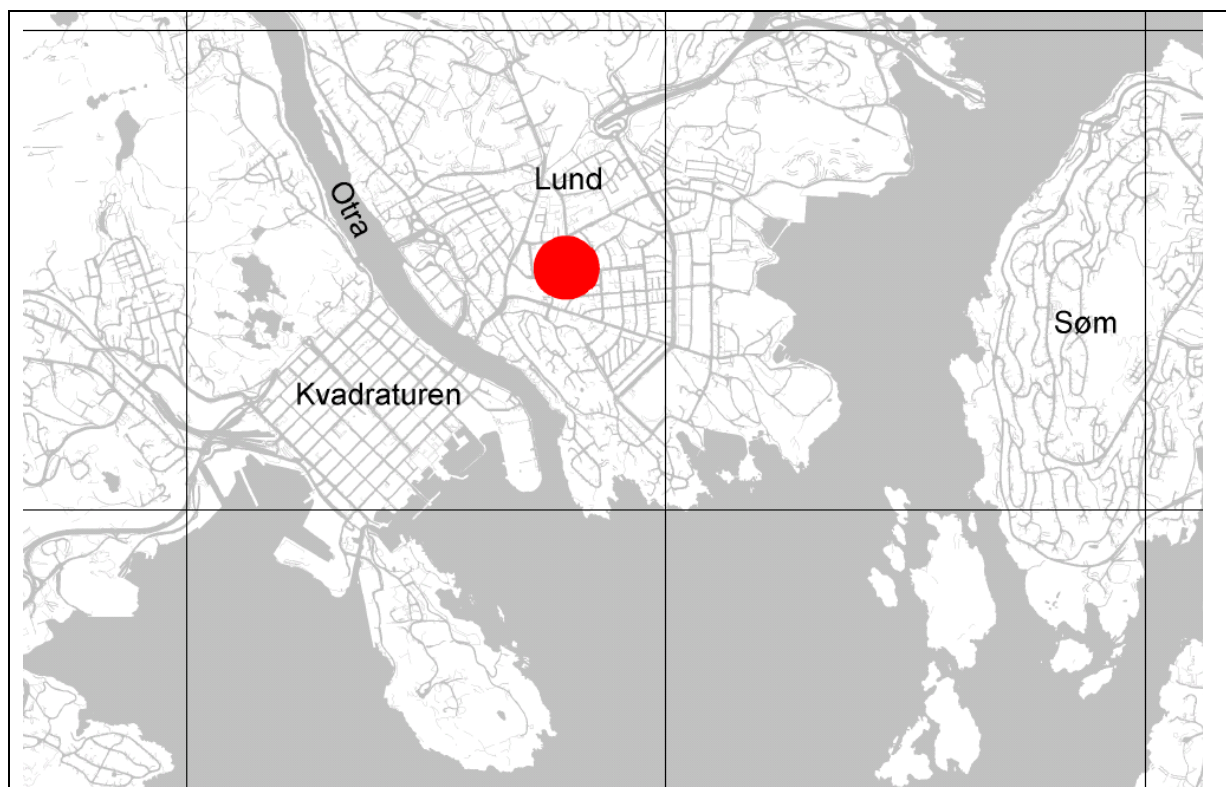
2. Plankart under bakken sist datert 06.06.12

Dato: 20.08.12
Saksnr.: 200911843-22
Arkivkode O: PLAN: 1258
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
06.09.2012
24.10.2012

Agder Allé m.f. Detaljplan. Godkjenning



Sammendrag

- Planområdet ligg sentralt på Lund
- Detaljplanen er ein verneplan for bustadområda Solbygg, Kirkeveien 5 og Solborg, som eit av etterkrigstidas viktigaste bustadområde i Kristiansand. Området er bygd ut basert på arealplan frå mellomkrigstida (Langes plan) med bygningsarkitektar Thilo Schoder, Gabriel Tallaksen og Sannes og Steen.

- Det som bur i området har ikkje hatt innvending mot vern. Eit ønske frå borettslaget Solborg om omfattande utvidingar av verandaer må modererast som følgje av vernet.
- Deler av Vabua inn arbeida som friområde / hensynssone kulturminne (fornminner).
- Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering er at planen nå er klar for godkjenning.
- Teknisk direktørs innstilling er å tilrå godkjenning av planen.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl sist datert 06.06.12, med bestemmelser sist datert 11.05.12.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart på bakken, sist datert 06.06.12
2. Plankart under bakken, sist datert 06.06.12
2. Bestemmelser, sist datert 11.05.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 02.02.12

BAKGRUNN FOR SAKA

Byantikvaren fremmar detaljplan for vern av Agder Alle 4 m.fl. Agder Alle 4 er Solbygg, teikna av arkitekt Thilo Schoder som sentralt verneobjekt. I tillegg til Solbygg er Kirkeveien 5, teikna av arkitekt Gabriel Tallaksen og Solborg, teikna av arkitektkontoret Sannes og Steen, med i planforslaget.

Dagens situasjon

Dagens situasjon er eit vel etablert bustadområde.



Planområdet ligg sentralt i kommunen og i bydelen Lund, like ved Lund kirke og bydelens største parkområde Vabua. Området er flatt og fullt utbygd.

Planinnhald

- Formål i planen er bustad, forretning, kontor og underjordisk parkering, slik bruken er i dag, med hensynssone kulturminne over. Her er kulturminnet bygningar.
- I tillegg er del av friområdet Vabua innarbeida i planen som friområde med hensynssone kulturminne over. Her er kulturminnet fornminner i bakken. Formålet med å ha dette med i planen er å stadfeste bruken til leikeplass i form av nærmiljøpark og regulere vekk parkering under bakken.

- Langs Frydenlundsveien blir 1,5 meter plen foreslått regulert til *Annet veiareal* for å gi mulighet for større parkeringskapasitet i gata – frå skråstilt parkering til vinkelrett.

PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er saman med kommuneplanens bestemmelser bakgrunn for reguleringsforslaget for del av Vabua.
- I kommuneplan 2011 - 2022 er området disponert til nåværende bebyggelse og anlegg. Agder Allé viser som grønstruktur. Ny plan vil erstatte "Reguleringsplan for Agder Allé – fellesgarasjer," vedtatt 13.12.1961, og en del av "Reguleringsplan for Agder Allé del 2," vedtatt 22.09.1950.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn på delegasjon i perioden 10.02.- 23.03.12. Det kom inn 2 merknader. Etter ordinær høyring vart plankarta litt endra og sendt ut på ei ny mindre høyring. Det kom då inn ein merknad. Under følgjer samandrag av kvar enkelt merknad og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 12.03.12 og 13.06.12

- Miljøvernavdelinga foreslår å regulere det indre av kvartalet til uteoppholdsareal eller liknande

Plan- og bygningsetatens kommentar.

- På bakgrunn av denne uttalen vart planen revidert og sendt ut på ei mindre høyring.
- Miljøvernavdelinga meldte 13.06.12 at dei ikkje har merknad til revidert plan.

Boligselskapet Agder Allé 4, brev datert 23.03.2012

- Boligselskapet seier seg innforstått med verneformålet
- Dei meiner bestemmelsene er for vage med omsyn til kor mykje balkongar kan utvidastast i felt B2
- Dei motset seg 1,5 meter plen regulert til anna vegareal langs Frydenlundveien og foreslår i staden gang/sykkelveg over Vabua og fortauet langs Kirkeveien til parkering.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Parkeringsarealet blir ikkje utvida utan avtale med eigar av grunnen. Parkeringsplassen er opparbeida for skråparkering, men folk parkerer vinkelrett og legg då beslag på ein del av vegen. Alternativet boligselskapet foreslår er for omfattande og blir vurdert som uaktuelt.
- Reguleringsbestemmelsen om balkongutviding i felt B2 er gitt eit tillegg om å ta omsyn til fasaden til Solbygg i felt B1 der dei grensar inntil kvarandre.

Endring etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn var planen revidert med:

På plankart på bakken er:

1. ubebygd areal foreslått regulert til *Uteoppholdsareal inkludert gangveg*.
2. tørkeplass i underetasje uten tak over som felt uten formål (kvitt).
3. original garasjenedkjørsel innlemma i formål *Bygg som skal bevares*.
4. hensynssone bevaring kulturmiljø fjerna frå tilbygg til garasjenedkjørsel.
5. avkjøring til garasjenedkjørsel regulert til *Kjøreveg med parkering*

På plankart for under bakken er:

1. det markert skille mellom *Garasjeanlegg* og *Kjeller*.
2. tørkeplass markert med påskrift.

Reguleringsbestemmelsene er justert tilsvarende, og samtidig revidert i samsvar med kommunal mal.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 18.04.12

Revideringa og utsending til uttale på ny, var i samsvar med merknadene frå samarbeidsgruppa.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen er utarbeida i samsvar med målsetting om vern av verdifull arkitektur og bustadplan frå tidleg moderne tid. Den sikrar også utomhusareal og areal til lek.

Det er først og fremst eksteriøret som blir verna. Inne i Solbygg blir trappeoppgangane bevart. Det blir opp til den enkelte eigar å ta vare på originalt interiør inne i husværa.

Då planen ikkje legg til rette for nye bustader vil planen ikkje endre etablert sosial, teknisk eller grøn infrastruktur.

- Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. Det er ikkje funne sårbare eller trua arter.
- Barn og unges interesser er sikra med regulering til nærmiljøpark.
- Nødvendige krav om universell utforming er innarbeida.
- Risiko- og sårbarhet – sjekkliste har ikkje avdekket analysebehov.
- Økonomisk konsekvens for kommunen.

Kommunale tiltak i planområdet er opprusting av kvartalsleikeplassen og etablering av utvida parkeringsareal i Frydenlundsveien. Det er ikkje aktuelt med finansieringstilskott i samband med denne reguleringsplanen.

Frydenlundsveien er nylig opprusta, men treng meir areal til vinkelrett parkering, snøopplag og tilfredsstillande breidde på kjørebane. Det er ønska å erverve grunn når plan er godkjent, men så langt har eigar sagt seg uvillig til å avstå areal. Opparbeiding må vente. Eigar av grunn vil få tilbod om erstatning i tråd med praksis for erverv av gategrunn. Kostnad for framtidig opparbeiding (flytting av kantstein, asfaltering, istandsetting) er kr 225.000.-

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon er at planen er klar for godkjenning.

Ålaug Rosseland
20.08.12

Punkt 170/12: Kvartal 16 - Henrik Wergelands gate 70-74 og Holbergs gate 37A og 39A - Lundegården - klage

Bilag

6. Reguleringsbestemmelser for Posebyen
5. Protest mot reviderte tegninger
4. Reviderte tegninger mottatt 20.06.2012
3. Klage - merknader'
2. Rammetillatelse av 20.09.2011
1. Rammesøknad mottatt 15.07.2011

Dato: 05.07.2012
Saksnr.: 201006255-41
Arkivkode O: GNB: 150,530
Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Kvartal 16 - Henrik Wergelands gate 70-74 og Holbergs gate 37A og 39A - Lundegården – Ny boligbebyggelse – Reviderte fasade tegninger.

Sammendrag:

Den 15.07.2011 mottok plan- og bygningsetaten rammesøknad for riving av eksisterende lagerbebyggelse og oppføring av ny bebyggelse i 2 etasjer med loft mot gate. Ny bebyggelse mot gate har 15 boenheter. I ombygget bakgårdsbygning er det vist 2 boenheter. Søknaden gjelder også ny parkeringskjeller med innkjøring fra H. W gate.

Eksisterende lager bebyggelse er ikke regulert til bevaring og tillates revet.

Det forelå merknader/naboprotester til søknaden.

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Posebyen.

Ansvarlig søker er Svensson Arkitekter AS og tiltakshaver er Lundegården Holbergsgate AS.

Den 20.09.2011 godkjente plan- og bygningsetaten rammesøknaden på vilkår.

Holbergata 50 påklager vedtaket den 13.10.2011. Det foreligger også merknader fra Skippergaten 89 samt fra Christianssands Bysselskap.

Iht vedtak av 20.09.2012 ble det den 20.06.2012 innsendt reviderte tegninger for tiltaket – men tegningene er ikke i tråd med vilkår i rammetillatelse av 20.09.2012, da tiltakshaver opprettholder et moderne arkitektonisk uttrykk for fasadene mht kvister/nedsenket terrasser i takflaten og vindus inndeling i fasadeliv. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at reviderte tegninger ikke harmonerer med den bevaringsverdige bebyggelsen og er i strid med § 7 i gjeldende plan.

Plan- og bygningsetaten tar klagen til følge og avslår reviderte fasadetegninger.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken:

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret avslår reviderte fasadetegninger som viser et moderne arkitektonisk uttrykk, da dette er i strid med § 7 i gjeldende plan for Posebyen. Fasadene må forholde seg til gjeldende reguleringsplan hvor fasadene mot gate må få en tradisjonell utforming som harmonerer med den verneverdige bebyggelsen i Posebyen. Klagen tas til følge.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

- Trykte vedlegg: 1. Rammesøknad mottatt 15.07.2011.
2. Rammetillatelse av 20.09.2011.
3. Klage/merknader.
4. Reviderte tegninger mottatt 20.06.2012.
5. Protest mot reviderte tegninger.
6. Reguleringsbestemmelser for Posebyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Den 15.07. 2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om riving av eksisterende lagerbebyggelse mot gate som ikke er regulert til bevaring og oppføring av ny bebyggelse. Ny bebyggelse mot gate er i 2 etasjer med lofts etasje som er innredet for beboelse og viser 15 boenheter.

Det søkes også om ombygging av hus i bakgård fra 2 etasjer + loft til 1 etasje + loft. I ombygget bakgårdshus er det vist 2 boenheter.

H.W gate 74 som i dag har 2 boenheter inngår også i søknaden, da bygningen skal rehabiliteres. Tiltaket viser tilsammen 19 leiligheter som varierer fra 50kvm til 75kvm.

Det skal anlegges parkeringskjeller med 24 parkeringsplasser med kjøreadkomst fra H.W. gate.

Iht. søknaden er tomteareal oppgitt til 1250kvm, bebygd areal 624kvm, parkeringsareal 1065, samlet BRA 2452 kvm og beregnet grad av utnyttning er oppgitt til 50%.

Det forelå protester fra Skippergaten nr 87, nr 89 og Holbergsgate 50 samt merknader fra Posebyen Velforening.

Byantikvaren og Ingeniørvesenet hadde merknader til søknaden.

Byantikvaren bemerket blant annet at fasadene mot gaten måtte bearbeides.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Posebyen.

Godkjent: 29.08.1990.

Formål: Bolig/bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Plan- og bygningsetaten godkjente den 20.09.2011 omsøkte tiltak på vilkår av at fasader, gangbaner mot bakgård og nedkjøring til parkeringskjeller ble bearbeidet og i samsvar med uttalelsene fra Byantikvar samt Ingeniørvesenet.

Byutviklingsstyret har tidligere befart kvartalet i forbindelse med reguleringsarbeidet som ikke ble slutført og er dermed kjent med problemstillingen i forhold til omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten behandlet derfor søknaden på delegasjon og i forhold til gjeldende reguleringsplan for Posebyen.

Klage på vedtak:

Det forelå klage fra Holbergsgate 50 , merknader fra Skippergaten 89 og Christianssands Byselskap som blant annet har følgende kommentar:

- Klager på utkraging i fasade som er et helt nytt prinsipp som er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser.
- Utkraging føres opp til 3. etasje som kvist – dette er et fremmed element i gateløpet.
- Klager på store vinduer i utkraging som ikke samsvarer med gjeldende bevaringsplan.

Reviderte tegninger:

Plan- og bygningsetaten mottok reviderte tegninger for tiltaket den 20.06.2012 , hvor nedkjørsel til parkeringskjeller er korrigert iht. ingeniørvesenets uttalelser, inngang til boenheter mot H.W gate er flyttet en akse og tidligere fasadeutspring på 30cm er trukket inn i fasadeliv. Fasadeutforming mot gate er ellers uendret.

Det søkes om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, i forhold til § 7.2 mht. –” I fasade mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten” , da byggherren er av den oppfatning at byutviklingsstyret i sin behandling av denne saken (ny reguleringsplan for eiendommen som ikke ble slutført) var posetiv til at den nye bebyggelsen kunne ha et moderne uttrykk. Derfor ønsker tiltakshaver at saken prøves for byutviklingsstyret mht et moderne uttrykk for fasadene.

Ovennevnte dispensasjon ble nabovarslet til protesterende nabo som har innsigelse mot nye kvister og nedsenket takterrasser mot gate. Det er også innkommet protest fra Posebyen velforening samt Holbergsgate 48.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Ved behandling av rammesøknaden la plan- og bygningsetaten til grunn reguleringsplan for Posebyen da påbegynte reguleringsplan for kvartalet/ ovennevnte eiendom ikke ble slutført og henlagt av tiltakshaver.

Da plan- og bygningsetaten godkjente rammesøknaden den 20.09.2011 var en av den oppfatning at ny bebyggelse mht høyder og oppdeling av nye bygningsvolumer forholdt seg til gjeldende reguleringsplan for Posebyen men at fasader mot gate måtte bearbeides da det var liten sammenheng mellom nye fasader og eldre verneverdig bebyggelse jfr. § 7 første avsnitt.

Ved at nye fasader får tradisjonell liggende / stående kledning, rødtegl på tak og tradisjonelle krysspostvinduer i tråd med verneverdig bebyggelse i Posebyen – var plan- og bygningsetaten av den oppfatning at en kunne tillate mindre partier i fasaden med utkraging som innholdt annen type vinduer uten at helheten og harmonien i bebyggelsen ble skadelidende jfr. § 7 i gjeldende plan og pbl. § 19-2. Dette også for å gi til kjenne at dette er ny bebyggelse med arkitektoniske elementer av i dag. Plan- og bygningsetaten har vedlagt skisse , datert 05.07.2012, hvor en har prøvet å illustrer dette.

Reviderte tegninger som ble mottatt 20.06.2012 er utstikk på 30 cm i fasade mot gate fjernet men ellers er ikke fasader bearbeidet i tråd med rammetillatelse av 20.09.2011, da tiltakshaver ønsker et moderne uttrykk for nye fasader mot gate mht vindusoppdeling og kledning.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at viste fasade uttrykk nå har liten sammenheng mellom verneverdig bebyggelse mht vindusoppdeling, kledning og karnapper/terrasser i takflaten og at dette ikke harmonerer med den bevaringsverdige bebyggelsen i området og at dette ikke er i tråd med jfr. § 7 i gjeldende reguleringsplan.

Vel Forening for Posebyen og protesterende naboer opprettholder sin klage mht nye elementer i fasade, kvist på tak og nedsenket terrasse i takflaten og mener at dette ikke er forenelig med gjeldende bevarings plan for Posebyen og viser til § 7 andre avsnitt.

Plan- og bygningsetaten er nå av den oppfatning at fasader mot gate må få en tradisjonell utforming mht kledning og vindusinndeling som harmonerer med den verne verdige bebyggelsen og som er i tråd med § 7 i gjeldende bevaringsplan for Posebyen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispensere fra § 7 andre avsnitt mht nye elementer i fasaade, kvist på tak og nedsenket terrasser i takflaten, slik det er fremstilt i reviderte tegninger –jfr. pbl. § 19-1. Klagen tas til følge.

Plan- og bygningsaetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 171/12: Nedre Hånes 13 - Klage på avslag - disp fra plankrav

Bilag

Klage

Vedtak



Dato: 08.08.2012
Saksnr.: 201114304-13
Arkivkode O: GNB: 62,2
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Nedre Hånes 13 - Klage på avslag - dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 03.07.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen krav om reguleringsplan for riving/ombygging av fritidsbolig og oppføring av bolig. Det avgjørende for vedtaket har vært at området bør vurderes i plansammenheng for å vurdere om området i det hele tatt bør bebygges. Om det skal tillates mer bebyggelse bør plassering i høyde og utstrekning, utnyttelsesgrad, i tillegg til kommuneplanens angivelse av kyststi vurderes.

Klagen begrunnes blant annet med at omsøkt tiltak er det mest tilpassede tiltaket som er bygd i Hånesbukta de siste årene og det vises til den 20 meter høye fjellskjæringen i båthavnen og store dominerende steinmurer 200 m lenger inne i bukten. Det anføres også at tiltaket ikke vil føre til store forandringer og at området har vært fullt ut privatisert de siste 20 årene. Det vises også til at omkringliggende boliger har fått dispensasjon og at friluftinteressene i området ikke er store. Tiltakshaver kan ikke se at det er forhold som kan avklares bedre gjennom en reguleringsplan.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 03.07.12. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Bygesaksbehandler

Trykte vedlegg

1 Plan- og bygningsetatens vedtak.

2 Klage på vedtak.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

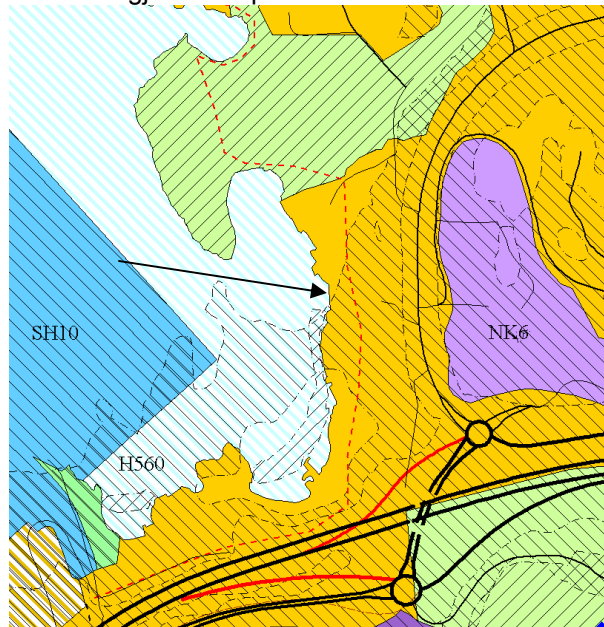
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for riving/ombygging av fritidsbolig og oppføring av bolig.

Oversiktskart:



Utsnitt av gjeldende plan:



Gjeldende plan:
Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med byggeområde som formål.

Flyfoto:



Situasjonskart:





Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har blant annet utalt følgende: "del av området er privatisert, men vi mener man må være spesielt varsom med å gi dispensasjoner der kommunen tidligere har ansett en mulighet for turvei/kyststi. Å fravike krav om reguleringsplan vil generelt kunne avskjære muligheten for å kunne regulere inn slike traseer for allmennheten. Huset som søkes bygd er skissert med omriss, og dette viser et bygg som legger beslag på vesentlig større areal enn eksisterende hytte. En større bygning forventes å være mer synlig dermed forsterkes det bebygde preget langs kystlandskapet. Ut fra våre vurderinger av konsekvensene for allmennhetens tilgang og kystlandskapet kan vi vanskelig se at plan- og bygningslovens forutsetninger for dispensasjon er innfridd i denne saken. Hensynene til allmennheten og kystlandskapet ligger bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven, og vi mener en dispensasjon til bygging av bolig åpner for at disse hensynene settes til side. Vi må derfor fraråde kommunen å innvilge dispensasjon i denne saken. 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 negativt om dispensasjonssøknaden."

Vest-Agder fylkeskommune:

Fylkeskommunen uttaler blant annet; "Begge boenhetene vil bidra til å privatisere strandsonen ytterligere. Selv om omsøkte boliger ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg skal en plan og byggesaksbehandling ivareta intensjonene som ligger i byggeforbudet i 100- metersbeltet. I regionplan Agder 2020 er tilrettelegging for en kyststi gjennom Agder er et at tiltakene. For å sikre allmennhetens friluftsinnteresser knyttet til 100-metersbeltet langs sjøen mener vi at det er vesentlig at en blant annet får realisert kyststien gjennom området. I en plan for området vil en avklare byggegrense mot sjøen, innarbeide grønnstruktur med kyststi, utnyttelse og utforming av bebyggelse med mer. På denne bakgrunn vil vi fraråde omsøkte dispensasjon. Vi anbefaler kommunen å opprettholde plankravet for området.

Videre opplyser Fylkeskommunen at det er sannsynlighet for funn av automatisk fredete kulturminner og at det forutsettes at Fylkeskommunen kontaktes om utfallet av saken ender med en tilatelse.

Ingeniørvesenet uttaler følgende: Denne delen av Hånesveien er en av de mest trafikkerte kommunale veiene i Kristiansand. Dette gjelder også gang- og sykkelveien som avkjørsel krysser. Det er i dag tre avkjørsler med kort mellomrom med tilhørende 10-12 eneboliger og to fritidsboliger. Avkjørslenes plassering og utforming er ikke i tråd med trafikkutviklingen og på sikt kan det være aktuelt å legge om enkelte av avkjørslene. Vi ser det som svært uheldig at trafikkmengden over gang- og sykkelveien og inn/ut av Hånesveien økes. Samtidig ser vi at det kun er to fritidsboliger igjen i området med eksisterende boligbebyggelse. En utvidet avkjøringstillatelse vil ikke gi presedens for andre enn Hånesveien 13. Her det det søkt om rivning av fritidsboligen og oppføring av enebolig. Ingeniørvesenet aksepterer at både Nedre Hånes 9 og Hånesveien 13 får utvidet avkjøringstillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det forutsettes at det ikke opprettes ytterligere boenheter på eiendommen (tomannsbolig, hybelleilighet, e.l.).

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av bolig. Fritidsboligen er på ca 35 m² i grunnflate. Boligen er tenkt oppført med en såle på 6,7 x 26m. Det er opplyst muntlig at eiendommens adkomst går mellom nr 17,19 og 21. Eventuell garasje må plasseres i området ved adkomsten til nr 19.

Området vurderes som relativt utbygd og fremstår som et boligområde. Området består av store boliger og eiendommer som har rom for utbygginger. Området sett fra sjøen viser at bygningene i stor grad ligger høyt over vannflaten, mens omsøkt eiendom ligger ca 2 meter over havet.

I forhold til omsøkt tiltak er det flere elementer som bør vurderes gjennom et planarbeid.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har uttalt dette og vist til at muligheten for å regulere inn en kyststi blir avskjært ved å gi dispensasjon som omsøkt. Det uttales også at konsekvensene for allmennhetens tilgang og kystlandskapet gjør at forutsetningene for dispensasjon ikke er innfridd i saken.

Andre forhold som åpenbart bør vurderes er eiendommens formål. Friluftsinnteressene er sterke og bør avklares gjennom et planarbeid. Om planprosessen eventuelt fører til at eiendommen skal bebygges må også utnyttelsesgrad, høydeplassering og utstrekning samt byggegrense mot sjø vurderes. Videre

stilles det spørsmålstegn til adkomsten ned til eiendommen ettersom den ser ut til å være vanskelig å etablere slik at den vil oppfylle lovens krav om tilgjengelighet.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det er momenter som bør vurderes gjennom et planarbeide. Hensynet ved plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Videre har statlige og regionale myndigheter uttalt seg negativt til både forholdet til plankrav og byggeforbudet i strandsonen. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjon ikke kan gis jf plan- og bygningslovens § 19-2.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 25.07.2012. Klagen er mottatt her 29.05.2012.

I klagen anføres blant annet følgende:

"Dette er kanskje det mest tilpassede tiltaket som er søkt om i Hånesbukta de siste årene. Avslagets begrunnelse står sterkt i kontrast til 20 meter høy fjellskjæring i båthavnen og store dominerende steinmurer 200 meter langer inn i bukta. Og om man vil ta det med, så får man inntrykk av at kommunen også er positive til de nye gigantplanene for Strømsheia. I våre planer gjøres det mye for at det ikke skal se så stygt ut som det gjør i de overnevnte tilfellene. Vi vil legge adkomsten til boligen på en gangbro mellom trærne, slik at vegetasjonen fullt ut blir ivarettatt. Vi mener bestemt at det på den måten absolutt ikke vil bli en stor forandring, slik det er antydnet fra fylkesmannen. Dette tatt i betraktning, virker det for meg som om saksbehandlere ikke har fulgt med, eller vært i området og sett seg om, eller satt seg tilstrekkelig inn i måten vi har tenkt å gjennomføre tiltaket på.

Det skrives i avslaget at deler av området er privatisert, og at en gjennomføring av omsøkt tiltak vil føre til ytterligere privatisering. Det bør i den anledning opplyses om at hele tomten vår (også omsøkt parsell) har vært fullt ut privatisert de siste 20 årene og at det dermed ikke er mulig å ytterligere privatisere noe som er fullt ut privatisert fra før.

Omkringliggende boliger, som har søkt dispensasjon, har fått det på bakgrunn av at topografi og muligheter for å henge en kyststi på fjellet ble sett som urimelig kostbar i forhold til å benytte gangstien 30 meter unna på denne strekningen. Om allmennheten i akkurat denne søknaden skulle få lov til å gå gjennom omsøkte parsell, så måtte de slippes ned fra helikopter. Alle omgivelser er privatisert. Og som sagt, så er også omsøkte parsell, (omgjøring fra fritidsbolig til bolig), privatisert og har vært det de siste 20 år.

I avslaget argumenteres det også med at friluftssinteressene er store i området. Dette stiller vi, som har bodd her hele vårt liv, oss uforstående til. Det har aldri vært friluftssinteresser på omsøkt parsell, og imøtegås på det sterkeste.

Det er slik vis er det ingen forhold som kan avklares bedre gjennom en reguleringsplan. Det er ingen muligheter for at de forhold som nevnes i avslaget kan reguleres i et allerede privatisert område. Når attpåtil alle omgivelsene er dispensert, så må det fremstå som tilnærmet umulig å avklare argumentasjonen i avslaget gjennom en reguleringsplan."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakshaver anfører ingen nye momenter i sin klage. Han legger vekt på at området allerede er privatisert og at andre utbygginger i området er større og stygge. Til slutt konkluderes det med at det ikke er noen forhold som kan avklares bedre gjennom en reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten vurdering av klagen er at områdene som det vises til, båthavn og Strømsheia, faktisk er utbygd/under planlegging etter en planprosess. Det at allmennheten som ønsker å ta seg til omsøkte parsell *må slippes i helikopter* er også en mulighet, men man kan eventuelt bruke båt. Alternativt kan det også oppnås gangrett over annen eiendom. Det kan for eksempel oppnås gjennom en planprosess. Parkvesenet v/Trond Johanson har muntlig uttalt at kommunen har rettigheter for kyststi på naboeiendommer. Disse er forhandlet frem i tidligere byggesaker. Parkvesenets vurdering er at området har muligheter for kyststi og fri tilgang til strandsonen og at området ikke bør utvikles videre uten at det foreligger plan.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 03.07.2012. Ulempene ved å gi dispensasjon som omsøkt er klart større enn fordelene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas tilfølge.

Punkt 172/12: Brøvig Gnr 8 Bnr 297 - Klage på avslag på bod/lager - ny behandling

Bilag

Erklæring

Utskrift møteprotokoll 1989

Vedtak-Avslag

Uttalelse - miljøvernavdelingen

Klage



Dato: 15.08.2012
Saksnr.: 200906514-23
Arkivkode O: GNB: 8,297
Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Brøvig Gnr 8 Bnr 297 - Klage på avslag på bod/lager - ny behandling

Sammendrag:

Byutviklingsstyret vedtok 21.06.12 å sende saken tilbake til administrasjonen for "klargjøring". På bakgrunn av dette er det undersøkt nærmere om allmennhetens rettigheter i området og byggetillatelser for boder og brygger nær inntil omsøkte sted. Ved vedtak av reguleringsplan nr 561 i 1989 forutsatte bystyret at alle brygger skulle være åpne for allmenn ferdsel. Det ble vedtatt egen bestemmelse om allmennhetens rettigheter på bryggen. Rettigheter for allmenn ferdsel er også tinglyst. I perioden fra 1988 til 1997 er det fradelt eiendommer og bygd flere sjøboder enn det som reguleringsplaner gir hjemmel for. Det er derfor viktig at gjenværede åpne gløtt mellom båthus og boder fortsatt blir ubebygd. Dette er viktig for allmennheten, for beboerne i området og de som ferdes til og fra båthus og båtplasser i området. Plan- og bygningsetaten opprettholder sin innstillingen om avslag gitt 30.03.2012. I klagen fremkommer ingen nye momenter og klagen anbefales ikke tatt til følge. Det vises til at omtrent tilsvarende søknad er behandlet og avslått to ganger tidligere, i 1999 (byutviklingsstyret gikk enstemmig inn for å opprettholde avslaget) og i 2004 (avslaget ble ikke påklaget av tiltakshaver Sigurd Strømme).

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.03.2012. Klagen fra BN-konsult datert 25.04.2012 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Klage
2. Uttalelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling
3. Plan- og bygningsetatens avslag datert 30.03.2012
4. Utskrift av møteprotokoll, 28. juni 1989
5. Tinglyst erklæring om rett til allmenn ferdsel, datert 1. september 1989

Utrykte vedlegg:

Øvrige dokumenter i saken

Bakgrunn for saken :

Til ny behandling 06.09.2012:

Saken legges fram for ny behandling på bakgrunn av følgende vedtak i byutviklingsstyret den 21.06.12:

- Saken sendes tilbake for klargjøring. (Enst)

På bakgrunn av byutviklingsstyrets ønske om klargjøring har vi nedenfor redegjort for allmennhetens rettigheter i området og bygge- og delesaker i området nær inntil omsøkte sted.

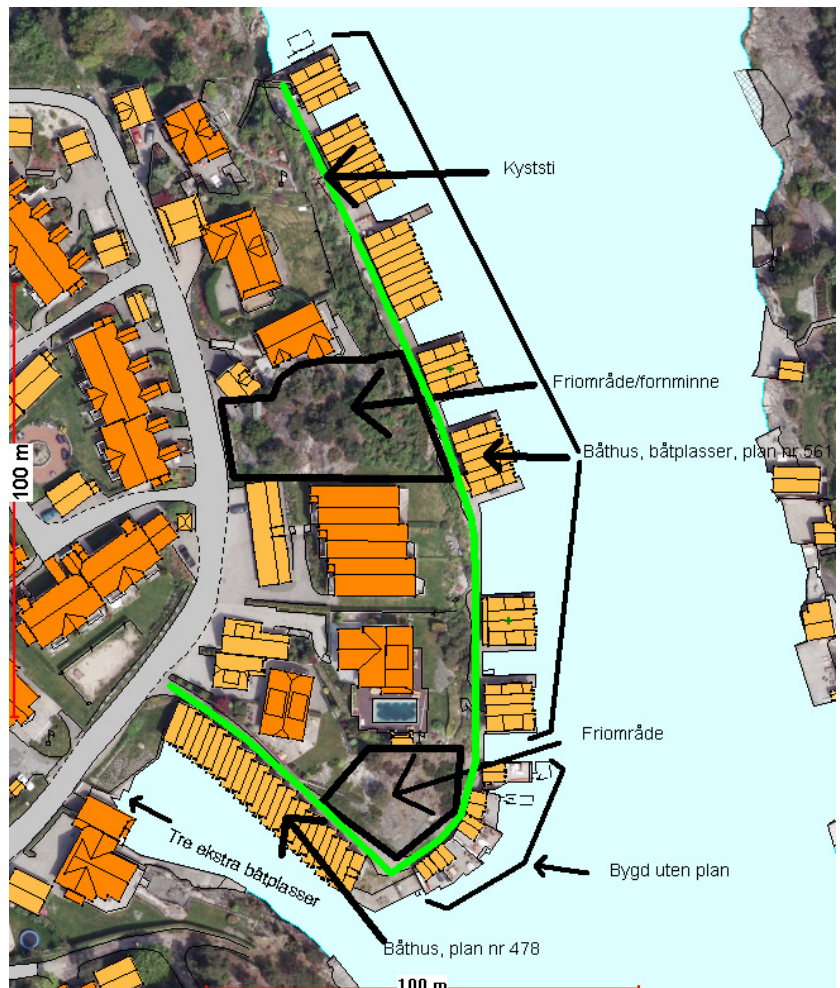
På denne del av Brøvig gård er det bygd en rekke boliger, leilighetsbygg, tomannsboliger og eneboliger. Området er ferdig utbygd. Ved Brøvigbukta er det oppført to store felt med båthus på eiendommene 8/306 og 8/311.

Båthus og båtplasser er godkjent med hjemmel i følgende to reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for gnr 8 bnr 228, del av Brøvig Gård, egengodkjent 14.01.1987, plan nr 478.
- Reguleringsplan for gnr 8 bnr 297 Brøvig Gård, båthus, egengodkjent 28.06.1989, plan nr 561.

I tillegg til det som reguleringsplanene gir hjemmel for er det innenfor planområdene godkjent følgende:

- En ekstra sjøbod på 8/311 er godkjent 18.04.2000, vedtatt som mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. (Tiltakshaver er Sigurd Strømme).
- Fradeling av fire tomter: Bnr 312, 313, 325 og 331. (Alle utskilt fra bnr 297 eller 311, v/eier Sigurd Strømme). Disse tomtene er senere bebygget med hver sin brygge og sjøbod.
- Tre ekstra båtplasser på



8/297, innerst i bukta ved båthusene på 8/306, er godkjent 23.10.2003, sak nr 200302378. (Tiltakshaver er Vågsbygd Bygg og Vedlikehold AS v/Sigurd Strømme).

Innenfor denne del av Brøvig gård er to områder regulert til friområde. Disse to områdene er overtatt av kommunen og er tilgjengelig for allmennheten. Ett område ligger på odden, rett bak omsøkte sted for sjøbod, og et område lenger mot nord, langs Brøvigkilen. Det siste området er regulert til friområde og spesialområde bevaring (forminne: gravrøys, fredet i medhold av lov om kulturminner) i liten reguleringsplan egengodkjent 08.12.1999. Begge friområder framstår som naturområde og er ikke opparbeidet. Friområdene grenser ikke mot sjøen.

En av forutsetningene ved reguleringen av båthusene var at det skulle være en sti for allmennheten her. Dette går også fram av reguleringsbestemmelsene i plan nr 561, der står følgende: "Bryggen skal være åpen for allmenn ferdsel". Det foreligger tinglyst erklæring, underskrevet av eier Sigurd Strømme, som gir allmennheten rett til ferdsel på brygge på bnr 311 (plan nr 561). Det samme gjelder også for atkomst over bnr 297 (plan nr 478) fra kommunal vei fram til ovennevnte brygge. Bystyret har i sitt vedtak av reguleringsplan nr 561, i møte den 28. juni 1989, forutsatt at det "etableres en skiltanordning som klargjør at bryggen og friarealet er offentlig tilgjengelig". Det således klart hva som var bystyrets intensjon når det gjelder allmennhetens tilgang ved behandlingen av reguleringsplanen i 1989.

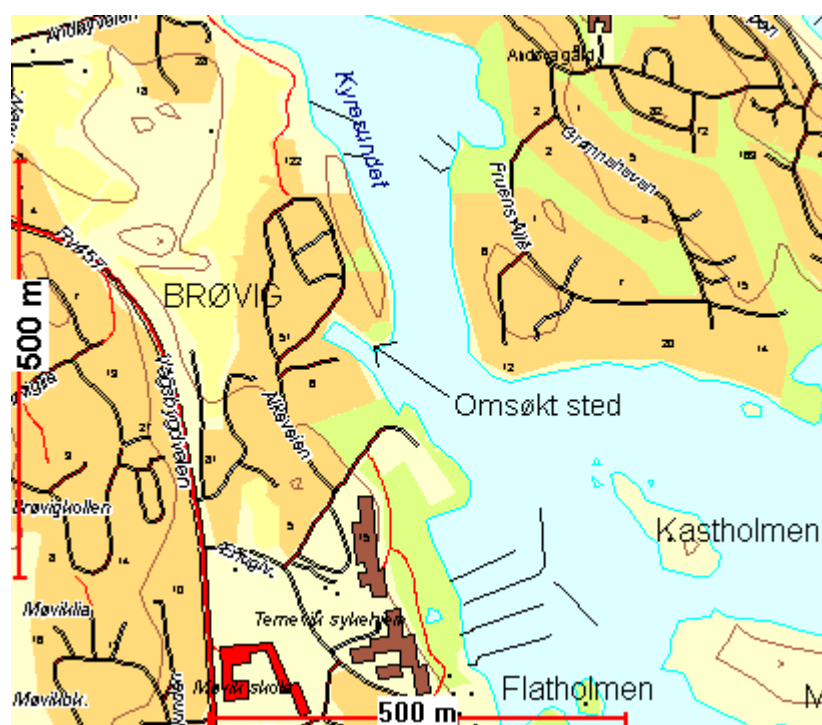
Den eneste mulighet som allmennheten har for kontakt med sjøen er ved ferdsel langs bryggene der det er båthus og båtplasser. Gangstien går på baksiden av båthusene og kontakten med sjøen er der det er gløtt mellom bebyggelsen.

Som det går fram av ovenstående er det allerede bygget mer langs sjøen enn det som reguleringsplanene gir hjemmel for. Det bør ikke fortettes ytterligere. Det er viktig å beholde de åpne, ubebygde områdene/gløttene som er igjen mot sjøen. Ikke minst er det viktig å beholde det ubebygde område på odden (omsøkt sted). Dette er viktig for allmennheten, men også for beboerne i området og alle som ferdes langs sjøen til og fra båthusene og båtplassene i området.

Tilsvarende søknad om sjøbod er avslått i 1999 og i 2004. Ved vedtaket i 1999 ble klagen behandlet i byutviklingsstyret som enstemmig opprettholdt plan- og bygningssjefens avslag. Saken gikk videre til fylkesmannen for endelig behandling der plan- og bygningssjefens avslag ble opprettholdt. Ved vedtaket i 2004 ble avslaget ikke påklaget av tiltakshaver Sigurd Strømme.

Plan- og bygningsetaten holder fast ved sin innstilling og anbefaler byutviklingsstyret å opprettholde plan- og bygningssjefens avslag på ny sjøbod som omsøkt.

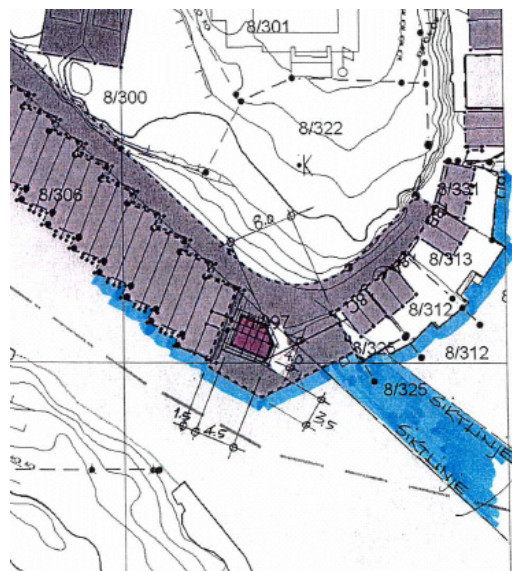
Tidligere saksutredning, til møtet den 21.06.12:



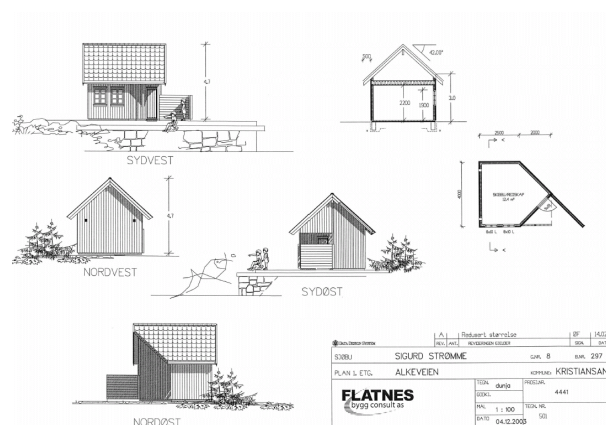
Figur 1 Oversiktskart

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av bod ved sjøen, på eksisterende brygge. Bruksarealet er i søknaden oppgitt til: 12,4 m2. Søknaden er mottatt 11. mars 2011.



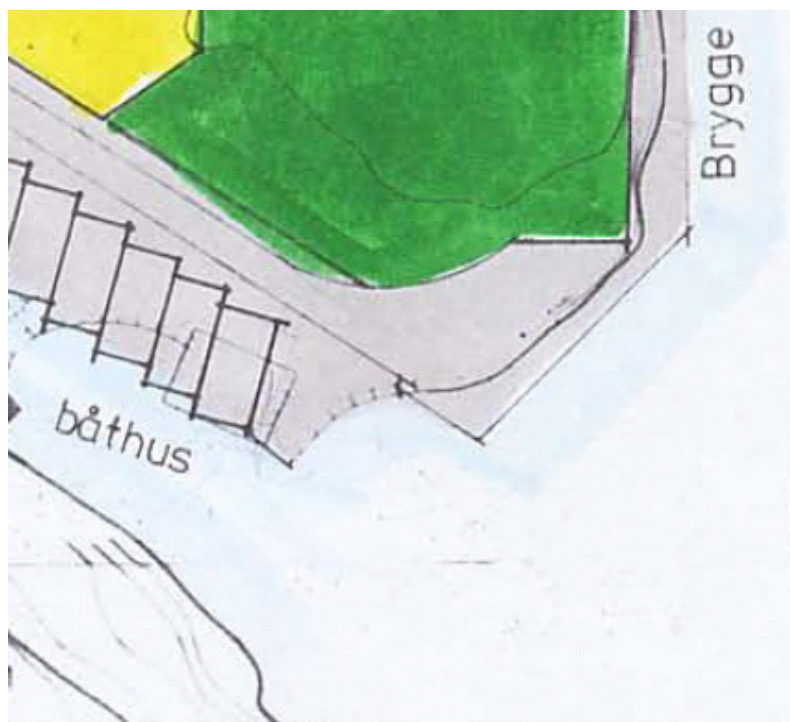
Figur 2 Utsnitt av situasjonsplan, bod merket med rødt



Figur 3 Tegninger

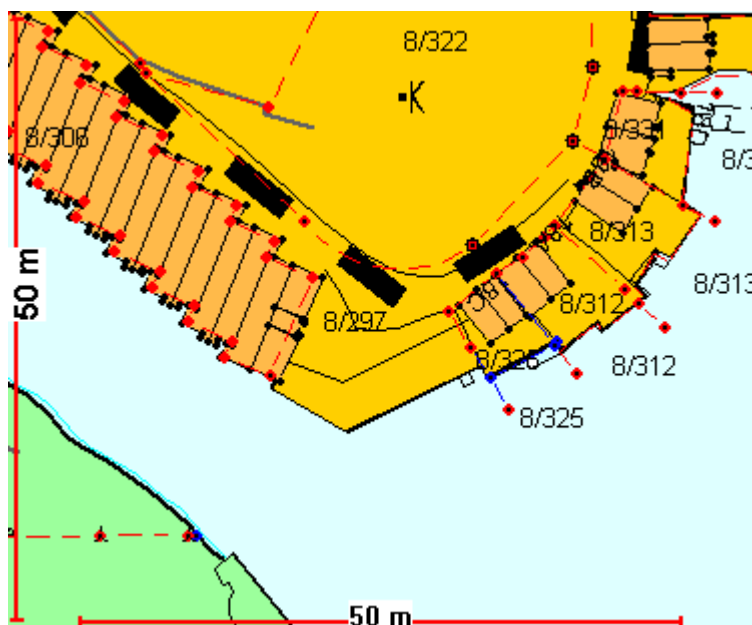
Gjeldende regulering

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



Figur 4 Utsnitt av reguleringsplan 14.01.1987

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



Figur 5 Utsnitt av kommuneplanen, svart stiplet strek er eksisterende kyststi

Eksisterende forhold

Omsøkte område er bebygd med brygge. I området omkring er det bygd båthus og sjøboder.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

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

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har brev av 31.03.11 følgende kommentar til tiltaket:

- tiltaket er i strid med reguleringsformålet: Trafikkområde – kjøreveg, parkering

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

Vest-Agder fylkeskommune:

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

Parkvesenet:

Parkvesenet har i notat av 20.05.2011 uttalt følgende:

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

Parkvesenet vurderer det som uheldig å tette igjen landskapsutsikten fra offentlig friområde på g/b.nr 8/322. Området er tett bebygd, og det er lite utsikt igjen mellom byggene. Arealet på brygga er privat eid, men det er tinglyst offentlig ferdselsrett på denne. Bryggearealet er derfor viktig i en offentlig sammenheng, og bør ikke reduseres.

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

Merknader/protester

Det er mottatt følgende merknader til søknaden:

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

Søker/tiltakshavers kommentar til protester:

I søknaden er protester kommentert med følgende:

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

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Området på land er regulert til trafikkareal, kjøreveg/parkering. Et areal langs sjøen lenger mot øst og videre nordover er i reguleringsplanen av 1987 avsatt til brygge for ca. 70 båtplasser. Dette arealet er i reguleringsplan for gnr 8 bnr 297, Brøvig gård, båthus – plan nr 561, regulert til båthus og båtplasser. Denne planen er vedtatt av bystyret 28.06.1989. Sjøarealet utenfor aktuelle sted er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er sjøarealet utenfor bryggen avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag. Dette formålet gir ikke hjemmel for permanente båtplasser. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning er det derfor ikke hjemmel for permanent båtplass utenfor eksisterende brygge i enden av veien. Det er ikke vist båtplass på mottatte situasjonsplan.

Som det framgår av plan- og bygningsetatens vurderinger bør området holdes ubebygd for å bevare åpent gløtt mellom båthus og sjøboder og for at arealet skal kunne benyttes av allmennheten.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningsetaten ga følgende avslag den 30.03.2012:

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

Søknaden omfatter oppføring av bod ved sjøen.

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

Det foreligger protester til søknaden. "

Klage

Klage fra BN-konsult v/Jakob Berg Nilsen på vegne av tiltakshaver er mottatt 30. april 2012 og vurderes som rettidig mottatt. Klagen inneholder følgende hovedpunkter:

- Det framkommer ikke av vedtaket (avslaget) de fordeler som allmennheten får ved gjennomføring av tiltaket. De rettigheter kommunen har gjelder kun vei, ikke områder ned mot sjø.
- Historikk om bla. framføring av g/s-vei i området og avtale med Kristiansand eiendom.
- Brev fra styret i borettslaget i Brøvig gård er ikke nevnt i saksframstillingen.
- Naturmangfoldloven, som ikke kommer til anvendelse, er nevnt i saksframstillingen.
- Saken har tatt langt tid og det bes om at saken tas opp i byutviklingsstyret.

Tilsvar til klagen

Plan- og bygningsetaten har konkludert med at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig satt til side. Det er dermed ikke grunnlag for dispensasjon og en trenger ikke vurdere fordeler og ulemper jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Eventuelle avtaler som nevnes i klagen må regnes som privatrettslige avtaler.

Vi er klar over brev av 26.01.2009 fra Styret i Brøvig Gård Borettslag. I brevet ser borettslaget positivt på at området skal kunne benyttes til sittegrupper og til bading for beboere og andre. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at området kan benyttes til allmennheten, men mener arealet ikke bør bebygges ytterligere med bod ved sjøen.

Naturmangfoldloven kapittel II kommer inn i alle saker som berører naturmangfoldet. Omtalen av naturmangfoldloven avpasses forholdene i den enkelte sak.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Tilsvarende sak om sjøbod på samme sted er gitt avslag av plan- og bygningsetaten tidligere. Tiltakshaver Sigurd Strømme påklaget vedtaket. Klagen ble behandlet av byutviklingsstyret som i møte den 25. november 1999 opprettholdt plan- og bygningsetatens avslag enstemmig. Klagen gikk til endelig behandling av fylkesmannen som i brev av 9. juni 2000 stadfestet avslaget.

Ny søknad om sjøbod på stedet ble avslått av plan- og bygningsetaten den 22.04.2004, sak nr 200401916. Vedtaket ble ikke påklaget av tiltakshaver Sigurd Strømme.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Byggeforbudet er gejlidende da reguleringsplanen ikke har byggegrense mot sjø for dette formålet og at det i ny kommuneplan ikke er fastsatt byggegrense mot sjø.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen og klagen anbefales ikke tatt til følge.

Punkt 173/12: Gangdalsveien 22/24, gnr.18 bnr. 124/125 ; søknad om dispensasjon for oppføring av to boliger m/ leilighet ; klage på avslag

Bilag

3.Klage på vedtak

2.Vedtak avslag

1.Søknad om dispensasjon



Dato: 21.08.2012
Saksnr.: 201113336-28
Arkivkode O: GNBN: 18,124

Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Gangdalsveien 22/24, gnr.18 bnr. 124/125 – søknad om dispensasjon for oppføring av to boliger m/ leilighet – klage på avslag

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 21.03.12 som omhandler søknad om dispensasjon fra plankrav for oppføring av to boliger med leilighet.

Vedtaket påklages av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som tilsier at den bør tas tilfølge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 21.03.12. Klagen fra ansvarlig søker datert 05.06.12 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Vedtak avslag
3. Klage på vedtak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

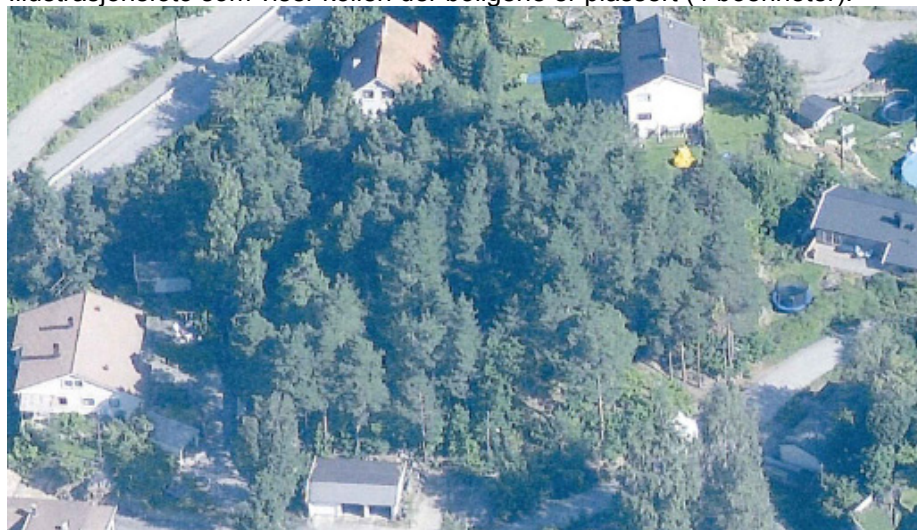
Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av 2 boliger med leilighet. Totalt bruksareal for to boliger m/ leilighet blir 672 m².

Oversiktskart

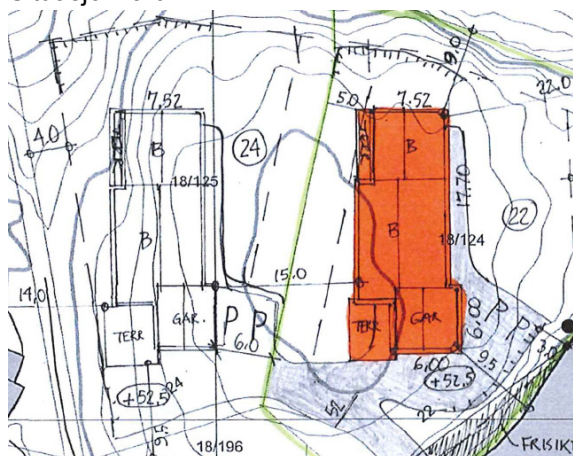


Illustrasjonsfoto som viser kollen der boligene er plassert (4 boenheter):

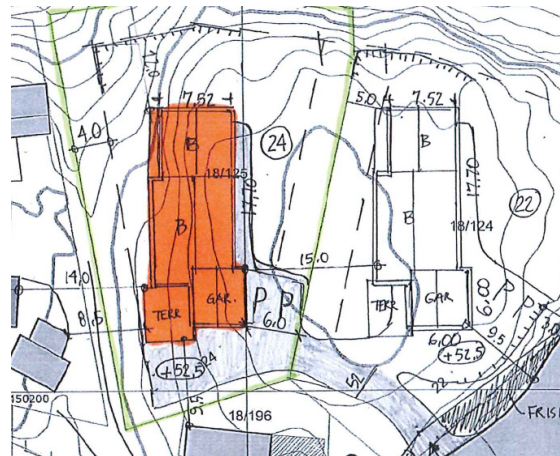


Situasjonkart:

Nr. 22



Nr. 24



Fasadetegninger som viser Gangdalsveien 22 (bolig nr. 24 er lik til denne)



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert, det er kommuneplanen for 2011-2022 som gjelder. Omfattet av generelt plankrav.

Eksisterende forhold

Vi viser til tilbakemelding fra planavdeling i brev av 25.08.08:

Plan- og bygningsetaten mener kollen sentralt i planområdet ikke må bebygges. Denne kollen er et viktig landskapselement i området, og ser ut til å være mye benyttet av barn og unge i nærmiljøet. Vi mener dagens struktur, med bebyggelse plassert rundt denne grønne kollen må bevares.

Til orientering har daværende utbygger trekt tilbake forslag til detaljregulering.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Parkvesenet:

Jeg viser til søknad. For en tid tilbake har det vært fremmet forslag til detaljregulering av området, men hvor saken står, er jeg ikke kjent med.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Følgende bør avklares i detaljregulering:

- Plassering av sandleketilbud innenfor planområdet (tilbud mangler innenfor avstandskrav gitt i nye kommuneplanbestemmelser)
- Vern av verdifullt terreng og vegetasjon, gjennom avsetning av friområde og med bestemmelser for dette. Kollen er et viktig landskapselement.
- Regulering av snarvei gjennom området (kommunalt areal)
- Detaljregulering må ha bestemmelser for kvartalslekeplass, som kan løses på eksisterende kvartalslekeplass.

Parkvesenet fraråder derfor at det gis dispensasjon fra plankrav i denne saken.

Vest-Agder fylkeskommune:

- Det søkes om dispensasjon fra plankravet for oppføring av 2 boliger og 2 hybelleiligheter. Omsøkte område er i kommuneplanen lagt ut som bebyggelse og anlegg. Det er plankrav for området. Det er en del bebyggelse i området allerede. Omsøkte område framstår som en grønn kolle i boligområdet.
- Det er ikke avklart hvor lekeområdet for barn og unge skal være, samt grønnstrukturen. Plankravet har blant annet til hensikt å få avklart dette forholdet. Før det åpnes for ytterligere utbygging vil vi gi kommunen råd om å utarbeide en plan for området.
- Forholdet til kulturminner og kulturmiljø: Det er i dag ikke registrert automatiske fredete kulturminner i tiltaksområdet. Fylkeskonservator vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservatoren. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Merknader/protester

Det foreligger protest som er signert av eierne av eiendommene; Gandalsveien 14,20, 26, 28 og 30.

- Vi viser til nabovarsel for eiendommene 18/ 124 og 18/ 125, og vil med dette levere inn innsigelse på søknadene om oppføring av to identiske eneboliger på tomtene. Innsigelsen gjelder bygningens utforming, relatert til bekymring for en fremtidig seksjonering av byggene. Det fremkommer tydelig av tegningene at det er lagt til rette for en fremtidig seksjonering og det er naturlig å anta at dette er et forsøk på å omgå regelverket.
- Vår primære bekymring er at den trafikale infrastrukturen i området ikke er tilrettelagt for fire nye boenheter. Dette gjelder også i forhold til parkering i området. Vi har tidligere formidlet dette da det ble søkt om flermannsboliger på de aktuelle tomtene. For å sikre at det faktisk er eneboliger som blir bygget, og at det senere ikke blir søkt om seksjonering av eiendommene, ber vi om at det legges ned forbud mot en fremtidig seksjonering dersom søknadene skal godkjennes.
- Boligens størrelse vil også skille seg vesentlig ut fra dagens bebyggelse. Vi vil derfor anmode utbygger om å redusere husenes størrelse og høyde, samt trekke boligene lenger inn på tomtene.
- For at vi fremdeles skal ha et trygt nærmiljø for våre barn, ber vi om at kommunen tar vår innsigelse til følge, og sikrer at det for fremtiden kun vil være to eneboliger på tomtene.

Tilsvar til merknader/protester

- Innsigelse til byggesøknad kan ikke fremmes av privatpersoner, men antar at naboene her mener protest eller merknad.
- Det fremkommer ikke reelle klager som f.eks at det går tapt lys, utsikt eller utsyn. Ei heller framkommer det ulemper for naboer som direkte følge av oppføringen.

- Det foreslåes at boligene trekkes lengre inn tomtene.
- Plasseringen er omsøkt for å unngå å legge byggene helt på toppen, noe som vil bli resultatet dersom vi trekker byggene lengre inn på tomta. Vi har fulgt 4 metersregelen på alle kanter av eiendommene og er innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt tilhørende forskrifter, TEK 10.
- Naboer ønsker ikke mer trafikk til området, men vi mener at det må forventes trafikk til tomter som allerede er fradelt og skal bebygges. Trafikk til tomtene må derfor være innenfor det som må aksepteres.
- Det bes om at husene reduseres i areal og høyde. Til dette vil vi anføre at tomtene er store og romslige, utnyttelsen vil derfor bli lav.
- Høyden fra innvendig golv i nederste plan til topp møne vil være av helt normal størrelse (men det er tilkommet andre krav til isolasjonstykkelser og konstruksjoner som gjør at boligene ikke kan likestilles helt med boliger fra 60- tallet). Topografien som er på stedet gjør at tomtene ligger høyt og på en flate, øvrige boliger ligger på skrenter og i utkant av kollen. I forhold til høyder og eksponering så er det høyere terreng mot nord, øst og syddøst. Det vil derfor ikke bli uønsket silhouettvirkning. Vi ønsker også (i likhet med naboer) at det etter utbyggingen fortsatt skal være et trygt nærmiljø for barna i området.
- Med denne begrunnelse har vi ikke endret på prosjektets beliggenhet eller utforming etter nabovarslingen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer:

Plan- og bygningsetaten bemerker seg at naboene er i mot utbyggingen. Naboene er av den oppfatning at eiendommene er regulert til bolig, likevel er de imot utbyggingen. Plan- og bygningsetaten presiserer at eiendommene er ikke regulert til boligområde, det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltaket kan tillates. Det har tidligere vært et pågående planarbeid på eiendommene, dette arbeidet har i ettertid blitt trekt tilbake av utbygger. Denne situasjonen kan kanskje ha medvirket til at det reelle plangrunnlaget har blitt noe uklart for naboene.

Plan- og bygningsetatens vedtak:

Søknaden ble avslått i vedtak den 21.03.12. Plan- og bygningsetaten slutter seg til uttalelsene fra Vest-Agder Fylkeskommune v/ plan og miljø, samt parkvesenet og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Plan- og bygningsetatens vedtak ble påklaget i brev av 07.06.12. Det ble tidligere gitt utsatt klagefrist og klagen er å anse som rettidig innkommet. I klagen bes det om at kommunen på nytt vurderer å dispensere fra plankravet dersom det blir lagt til rette for krav fra parkvesenet. Tomta har ligget fradelt i flere tiår, da eier ønsket at egne barn kunne få muligheten til å etablere seg her. De har valgt å ikke gjøre det. Tomtene er derfor lagt ut for salg. Disse tomtene har gode kvaliteter som boligtomter, de har utsikt er solrike og ligger i etablert rolig villastrøk. Søker har tidligere vært involvert i de samme tomtene med et annet tiltak, da med 2 stk tremannsboliger, 1 på hver tomt, totalt 6 boliger. Når det gjelder kommunens bakgrunn for å frata utbygger muligheten til å bebygge tomtene, så vil et plankrav også kunne føre til erstatningskrav for kommunen. Vi håper derfor på et samarbeid for å få til både boliger og lekeareal, til beste for kommunen, allmennheten og utbygger.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det har tidligere vært ønske om å utarbeide en reguleringsplan for området. Dette arbeidet har av planmessige årsaker ikke ført frem og utbygger har trekt tilbake forslaget til detaljplan. Plan- og bygningsetaten mener det vil være svært uheldig å tillate en utbygging gjennom dispensasjon da det fortsatt er en rekke uavklarte forhold. Vi viser bl.a til uttalelse fra parkvesenet vedrørende opparbeidelse av lekeplass, vern av verdifullt terreng og vegetasjon, gjennom avsetning av friområde. Videre vil parkvesenet fraråde at det gis dispensasjon fra plankravet.

Det foreligger protest fra eierne av eiendommene Gandalsveien 14,20, 26, 28 og 30, som er sterkt imot utbyggingen.

Kollen er et viktig landskapselement i området, og ser ut til å være mye benyttet av barn og unge i nærmiljøet. Tiltaket har vært forelagt avdelingens tverrfaglige gruppe, som mener dagens struktur med bebyggelse plassert rundt den grønne kollen må bevares.

Fylkeskommunen v/ plan og miljø gir råd om å utarbeide en plan før det åpnes for ytterligere utbygging. I klagen er det vedlagt nytt forslag til utbygging. Forslaget har vært drøftet i avdelingens tverrfaglige gruppe som sier at en slik utbygging med 4 nye boenheter må vurderes i en plansammenheng. Det anses som uheldig å skulle tillate en slik boligutvikling uten at det først er foretatt en helhetlig arealvurdering av ett større område enn bare aktuelle boligeiendommer. Det å gi dispensasjon i enkeltsaker vil på sikt gi dårligere bokvalitet for innbyggerne, dette fordi området ikke blir vurdert i en større sammenheng mht. lekeplasser, skoleutbygging, skolevei osv. Området bør ikke utvikles videre med nye boenheter før det foreligger en reguleringsplan der byggeområder, lekeplasser, friområder og infrastruktur med mer sees i en større sammenheng.

Punkt 174/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

Bilag

Gnr. 58 Søm

Eidshaven 34

Hamreheia 54



Dato: 21.08.2012
Saksnr.: 201200007-23
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

- 98/12 Eidshaven 34 – klage over kommunens vedtak oversendes for klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 14.08.2012. Trykt vedlegg.
- 99/12 GNR. 152 BNR. 1581, Tors gate 33 – fylkesmannens behandling av andmodning omomgjør. Fylkesmannens skriv 09.08.2012. Fylkesmannen har vurdert omgjøringsbegjæringen, men finner ikke at denne gir grunnlag for omgjøring av vårt vedtak 30.04.2012.
- 100/12 GNR. 152 BNR. 394 – Hamreheia 54. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig, herunder dispensasjon fra etasjeantall og utnyttingsgrad. Fylkesmannens skriv 14.08.2012. Plan- og bygningsetatens godkjenning av søknad er påklaget. Fylkesmannen omgjør plan- og bygningsetatens vedtak. Trykt vedlegg.
- 101/12 GNR. 66 BNR. 67, Stemmane 10. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning fra forretning og kontor til helsestudio. Fylkesmannens skriv 13.08.2012. Byutviklingsstyrets avslag på søknaden er påklaget. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 102/12 Varsel om mindre endring av reguleringsplan, gnr. 58 Søm, vedtatt 03.06.71. Plan- og bygningssjefens skriv 17.08.2012. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen

Utvalgssekretær

Punkt 175/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 21.08.2012
Saksnr.: 201200008-23
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
06.09.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 06.09.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær