

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 05-03-2020

Mødedato Torsdag d. 05. marts 2020 kl. 09:00

Mødested Søgne rådhus Tangvall

Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og stedsutviklingsutvalget 5.3.2020.....	3
Møtedokumenter.....	6
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 6.2.2020.....	9
Østerøya 84 - 3/303 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse - klage på vedtak.....	11
Mjøvann III - omregulering - sluttbehandling.....	12
Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19.....	36
Østre ringvei 77 - mindre endring av detaljregulering - vedtak.....	39
Østerøya 84 - 3/303, oversendelse av klagesak.....	40
Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken (Nedre Hånes) - mindre endring - klage på by- og miljø	41
Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 OG 1289 – detaljregulering – melding om vedtatt r	44
Rosshaven 41 - 91/27, nytt bygg - Klagesak direkte til Fylkesmannen.....	47
Hasselbakken 16- Klagesak direkte til Fylkesmanenn.....	58
Lauvåsen næringsarealer N1, N4 og N5 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak.....	59
Skolesenter på Tangvall - mindre endring av reguleringsplan - begrenset høring.....	63
Kvasleveien 11A - 116/371, Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om d	64
Lauvåsen B4 1 A - mindre endring av bebyggelsesplan. Vedtak.....	65
Slettheia 2 - Svalekollen 8 - 14/371 - mindre endring av reguleringsplan - Høring.....	66
Kvartal 15 - vestre del - detaljregulering - oppstartsmelding.....	72
Solsletta 16 - 110/54, Læringsverkstedet - barnehage - Klagesak direkte til Fylkesmannen.....	74
Lauvåsen - område F1 - mindre endring av reguleringsplan - Høring.....	82
Detaljregulering Revemyrheia øst – mindre endring - vedtak.....	83

Punkt 24/20: Møteprogram for by- og stedsutviklingsutvalget 5.3.2020



Dato 24. februar 2020
Saksnr.: 2019000016-30
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
05.03.2020

Møteprogram for by- og stedsutviklingsutvalget 5.3.2020

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner møteprogrammet for 5.3.2020.](#)

Program

8:30 Befaring starter fra Kirkegata
8:50 – 9:05 Østerøya 84
9:25 – 10:10 Mjåvann III – områderegulering
10:25 – 10:55 Informasjon om bevaringsverdige bygg
10:55 – 11:40 Informasjon om Visma
11:40 – 12:10 Lunsj
12:10 Behandle sakene

Møtested er Søgne rådhus Tangvall og møtet blir streamet.

SAKSKART	
Behandling av utvalgssak	
24/20	Møteprogram for by- og stedsutviklingsutvalget 5.3.2020
25/20	Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 6.2.2020
26/20	Østerøya 84 - 3/303 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse - klage på vedtak
27/20	Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling
28/20	Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19
29/20	Østre ringvei 77 - mindre endring av detaljregulering - vedtak

Referatsaker	
R-1/20	Østerøya 84 - 3/303, oversendelse av klagesak
R-2/20	Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken (Nedre Hånes) - mindre endring - klage på by- og miljøutvalgets vedtak
R-3/20	Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 OG 1289 – detaljregulering – melding om vedtatt reguleringsplan
R-4/20	Rosshaven 41 - 91/27, nytt bygg - Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-5/20	Hasselbakken 16- Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-6/20	Lauvåsen næringsarealer N1, N4 og N5 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak
R-7/20	Skolesenter på Tangvall - mindre endring av reguleringsplan - begrenset høring
R-8/20	Kvaslevei 11A - 116/371, Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolig med sokkelleilighet
R-9/20	Rødstupeveien 28 - 15/295 - vedtak av 17.06.19 oppheves - klagen tas til følge - Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 13, jf fvl. § 13, 1. ledd
R-10/20	Lauvåsen B4 1 A - mindre endring av bebyggelsesplan. Vedtak.
R-11/20	Slettheia 2 - Svalekollen 8 - 14/371 - mindre endring av reguleringsplan - Høring
R-12/20	St Olavs vei 18 og 20 - detaljregulering - vedtak
R-13/20	Kvartal 15 - vestre del - detaljregulering - oppstartsmelding
R-14/20	Solsletta 16 - 110/54, Læringsverkstedet - barnehage - Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-15/20	Lauvåsen - område F1 - mindre endring av reguleringsplan - Høring
R-16/20	Detaljregulering Revemyrheia øst – mindre endring - vedtak

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

Punkt 2020001368-15: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 05.03.2020

Komplett innkalling: By- og stedsutviklingsutvalget (05.03.2020)



Møteinnkalling

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato: 05.03.2020 kl. 09:00
Møtested: Søgne rådhus Tangvall
Arkivsak: 2020001368

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf 91119692 eller e-post
lars.erik.brekne.johnsen@kristiansand.kommune.no. Vararepresentanter møter etter
nærmere beskjed fra møtesekretær

Program

8:30	Befaring starter fra Kirkegata
8:50 – 9:05	Østerøya 84
9:25 – 10:10	Mjåvann III – områderegulering
10:25 – 10:55	Informasjon om bevaringsverdige bygg
10:55 – 11:40	Informasjon om Visma
11:40 – 12:10	Lunsj
12:10	Behandle sakene

SAKSKART	
Behandling av utvalgssak	
24/20	Møteprogram for by- og stedsutviklingsutvalget 5.3.2020
25/20	Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 6.2.2020
26/20	Østerøya 84 - 3/303 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse - klage på vedtak
27/20	Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling
28/20	Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19
29/20	Østre ringvei 77 - mindre endring av detaljregulering - vedtak
Referatsaker	
R-1/20	Østerøya 84 - 3/303, oversendelse av klagesak

R-2/20	Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken (Nedre Hånes) - mindre endring - klage på by- og miljøutvalgets vedtak
R-3/20	Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 OG 1289 – detaljregulering – melding om vedtatt reguleringsplan
R-4/20	Rosshaven 41 - 91/27, nytt bygg - Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-5/20	Hasselbakken 16- Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-6/20	Lauvåsen næringsarealer N1, N4 og N5 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak
R-7/20	Skolesenter på Tangvall - mindre endring av reguleringsplan - begrenset høring
R-8/20	Kvasleveien 11A - 116/371, Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolig med sokkelleilighet
R-9/20	Rødstupeveien 28 - 15/295 - vedtak av 17.06.19 oppheves - klagen tas til følge - Unntatt etter offentlighetsloven offl. § 13, jf fvl. § 13, 1. ledd
R-10/20	Lauvåsen B4 1 A - mindre endring av bebyggelsesplan. Vedtak.
R-11/20	Slettheia 2 - Svalekollen 8 - 14/371 - mindre endring av reguleringsplan - Høring
R-12/20	St Olavs vei 18 og 20 - detaljregulering - vedtak
R-13/20	Kvartal 15 - vestre del - detaljregulering - oppstartsmelding
R-14/20	Solsletta 16 - 110/54, Læringsverkstedet - barnehage - Klagesak direkte til Fylkesmannen
R-15/20	Lauvåsen - område F1 - mindre endring av reguleringsplan - Høring
R-16/20	Detaljregulering Revemyrheia øst – mindre endring - vedtak

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

Punkt 25/20: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 6.2.2020

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 06.02.2020



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2019000016
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	05.03.2020	25/20

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 6.2.2020

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.03.2020
SAK 25/20**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møtet 6.2.2020
(Enst.)

09.03.2020

Punkt 26/20: Østerøya 84 - 3/303 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse - klage på vedtak

Bilag

1. Klage på vedtak.pdf
2. Plan- og bygningssjefens vedtak om avslag.pdf
3. Situasjonsskart.pdf
4. Redegjørelse.pdf
5. Dispensasjonssøknad0.pdf
6. Fasader 1.pdf
7. Fasader 2.pdf
8. Perspektiv 1.pdf
9. Perspektiv 2.pdf
10. Snitt.pdf
11. Plan underetasje.pdf
12. Plan 1.etasje og takplan.pdf

Punkt 27/20: Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 27052020, Sak 59/20, Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling

Vedtak Form, 25032020, Sak 39/20, Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling

Vedtak byst, 29042020, Sak 52/20, Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling

Plankart_Mjåvann III_14.01.2020

Reguleringsbestemmelser_Mjåvann III_14012020

Planbeskrivelse_Mjåvann III

Vedlegg 1_Risiko og sårbarhetsanalyse_revidert 14.01.2020

Vedlegg 2_Beskrivelse - Overordnet VA-plan

Vedlegg 3_Overordnet VA-plan

Vedlegg 4_Overvannsvurdering Mjåvann III

Vedlegg 5_Illustrasjon av Mjåvann III

Vedlegg 6_Plan- og profil for veg

Vedlegg 7_Naturmangfoldundersøkelse

Vedlegg 8_Arkeologisk registrering (Fylkeskonservatoren 2015)

Vedlegg 9_Innkommende merknader

Vedlegg 10_Kommentarer fra forslagstiller på merknadene

Vedlegg 11_Saksprotokoll tidligere politisk vedtak i saken

Vedtak BYSTED, 06022020, Sak 17/20, Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling



Dato 12. februar 2020
Saksnr.: PLAN-20/01660-4
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Ragnar Evensen

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

05.03.2020
25.03.2020

Mjåvann III - omregulering - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar Områderegulering for Mjåvann III - omregulering med plankart sist datert 14.01.2020 og bestemmelser sist datert 14.01.2020.
2. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Reguleringsendringen gjelder områderegulering for Mjåvann III i Kristiansand kommune. Endringen er i hovedsak justeringer og endringer av gjeldende regulering med hensyn til massebalanse, interne vegløsninger og reguleringshøyder på delfeltene. Planavgrensningen justeres også slik at den blir tilpasset reguleringsplanen for ny E 39 som er under bygging. Tidligere gitte dispensasjoner er også foreslått innarbeidet i endringsforslaget.

Den største utfordringen som foreslås er utvidelse av planområdet i nordvest med et deponi for overskuddsmasser fra utviklingen av Mjåvann III. Deponiet merket med #4 i plankartet foreslås regulert til friluftsmål og vil kun være et midlertidig deponi. Pr. i dag er statusen til deponiområdet LNFR-område eller friluftsområde som kan benyttes til rigg og anlegg for etablering av ny E 39.

Byutviklingsdirektøren er positiv til en justering og endring av gjeldende plan og mener reguleringsplanen nå vil sammenfalle bedre med ny adkomst til Mjåvann industriområde, ny informasjon om grunnforhold og ønskede tiltak innenfor området.

Byutviklingsdirektøren foreslår at endringen av gjeldende områderegulering for Mjåvann III vedtas. Direktøren vurderer de endringene som gjøres til i hovedsak å ha med optimalisering av den interne strukturen i planområdet, og derfor i mindre grad påvirker omlandet til planen. Eneste unntaket er det nye deponiet i nordøst, markert med #4 i plankartet. Ut fra en helhetsvurdering, med hensyn til den påvirkningen som er planlagt og er under utvikling på Mjåvann og denne delen av Vågsbygdmarka, anses deponiet likevel som akseptabelt og anbefales.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Plankart_Mjåvann III_14.01.2020

Reguleringsbestemmelser_Mjåvann III_14.01.2020

Planbeskrivelse_Mjåvann III

Vedlegg 1_ Risiko og sårbarhetsanalyse_revidert 14.01.2020

Vedlegg 2_Beskrivelse - Overordnet VA-plan

Vedlegg 3_Overordnet VA-plan

Vedlegg 4_Overvannsvurdering Mjåvann III

Vedlegg 5_Illustrasjon av Mjåvann III

Vedlegg 6_Plan- og profil for veg

Vedlegg 7_ Naturmangfoldundersøkelse

Vedlegg 8_Arkeologisk registrering (Fylkeskonservatoren 2015)

Vedlegg 9_ Innkommende merknader

Vedlegg 10_Kommentarer fra forslagstiller på merknadene

Vedlegg 11_Saksprotokoll tidligere politisk vedtak i saken

BAKGRUNN FOR SAKEN

Cowi AS fremmer på vegne av Mjåvann Næringspark AS, forslag til endring av gjeldende områdereguleringsplan for Mjåvann III – Mjåvann næringspark, gnr./bnr.: 575/5 og 6 i Kristiansand kommune.

Planarbeidet ble startet opp i Songdalen kommune. Den 20. mars 2019 ble det varslet oppstart av planarbeidet med frist for uttalelse innen 24. april 2019. Det ble samtidig varslet forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området mellom utbygger eller grunneiere og kommunen.

Ønsket om endring av gjeldende områderegulering må sees i sammenheng med utbyggingen av ny E 39 med tilhørende tilførselsveg til Mjåvann industriområde som ble godkjent i år 2018.

Mjåvann III er avsatt til fremtidig næringsområde i kommuneplanens arealdel, og området ble konsekvensutredet før det ble avsatt til næringsareal i kommuneplanen. For planområdet er det allerede en gjeldende områderegulering som ble vedtatt i 2016. På bakgrunn av dette er det ikke vurdert behov for planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med endringen. Endringene i forhold til eksisterende områdereguleringsplan for Mjåvann III er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen i kapittel 6.

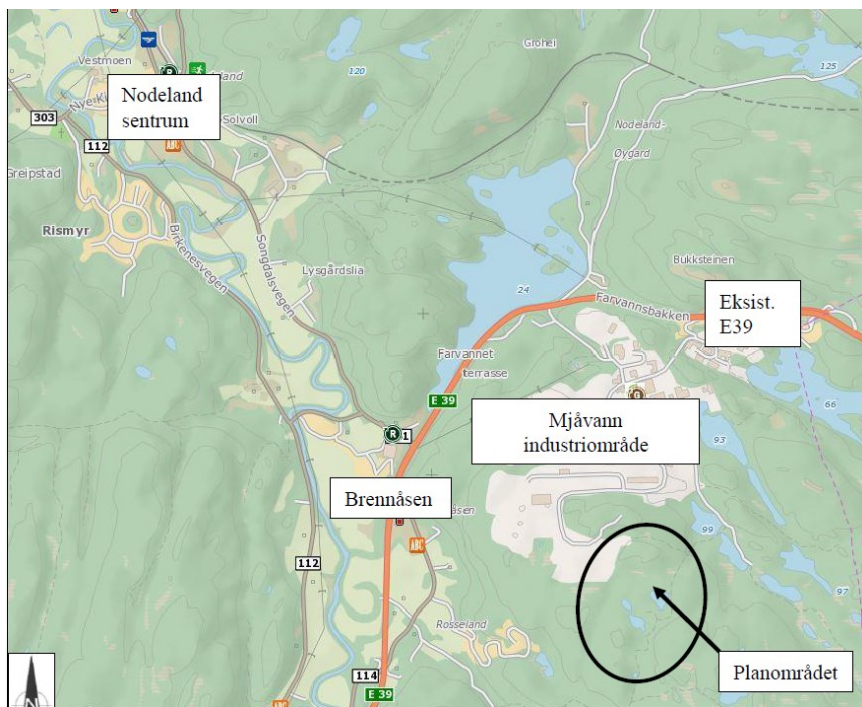
Siden dette er en endring av eksisterende områderegulering vil dette saksframlegget ha fokus på å redegjøre for de endringen som foreslås. Utvikling av Mjåvann III som industriområde tas ikke opp til vurdering. Det anses som avklart gjennom vedtaket av gjeldende områderegulering Mjåvann III, Plan ID: 201401 – vedtatt 28.09.2016 i gamle Songdalen kommune, at utviklingen av Mjåvann III skal gjennomføres. Hovedprinsippene for utbyggingen er også avklart igjennom vedtaket fra 2016.

Det gjøres oppmerksom på at oppstart, politisk førstegangsbehandling og offentlig ettersyn ble gjennomført i gamle Songdalen kommune i 2019. Dette saksframlegget og sluttbehandlingen gjennomføres som Kristiansand kommune i 2020.

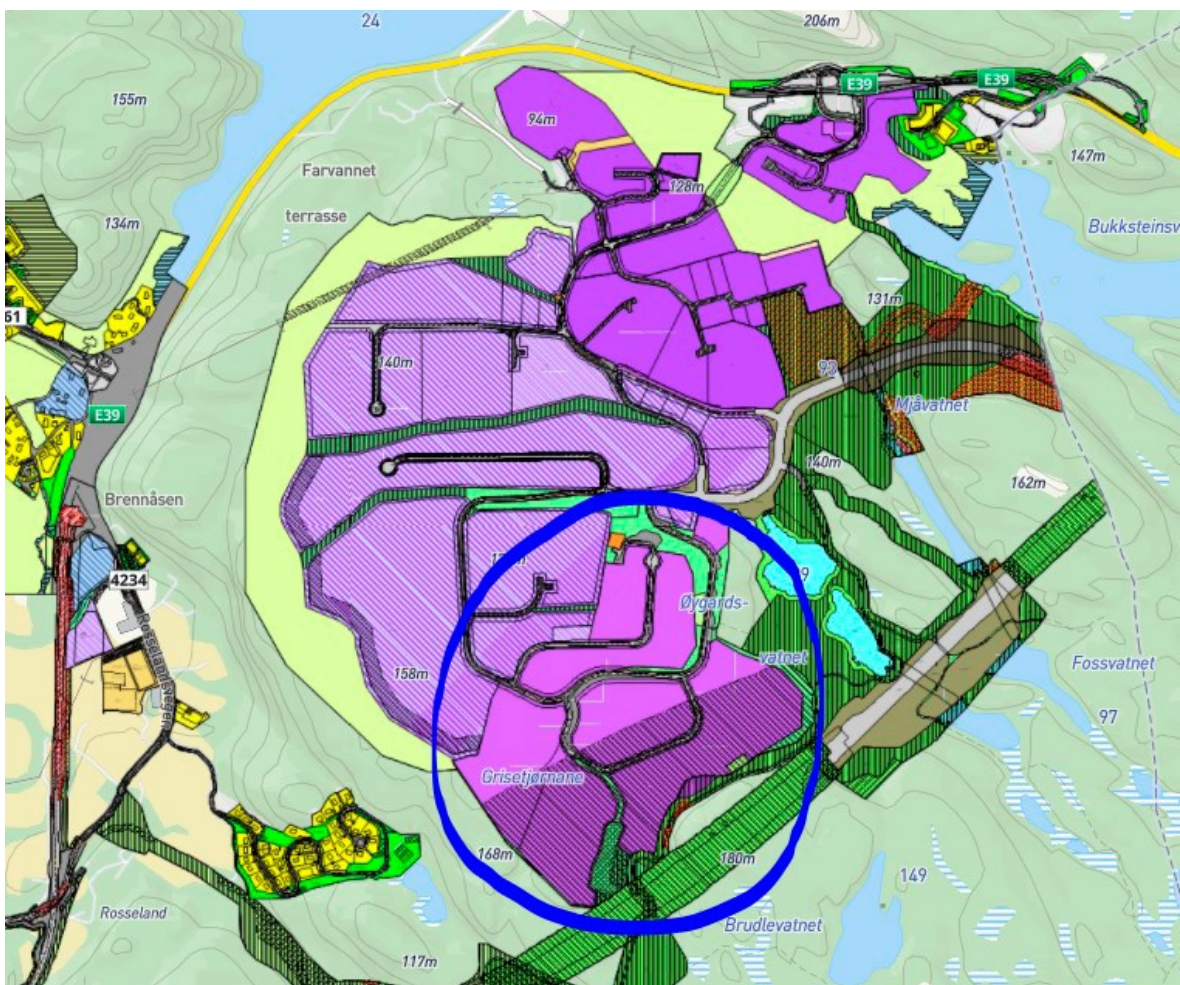
Dagens situasjon

Planområdet ligger i gamle Songdalen kommune omlag 5 km øst for Nodeland sentrum og grenser mot Vågsbygdmarka og detaljregulering for E39 Kristiansand Vest – Søgne øst. Planområdet utgjør ca. 403 daa.

Planområdet utgjør siste utbyggingstrinn av Mjåvann industriområde og er ferdig regulert. Planområdet grenser til eksisterende og nye planlagte virksomheter for industri, forretning, lager og logistikkformål.



Figur 1: Plassering av planområdet.



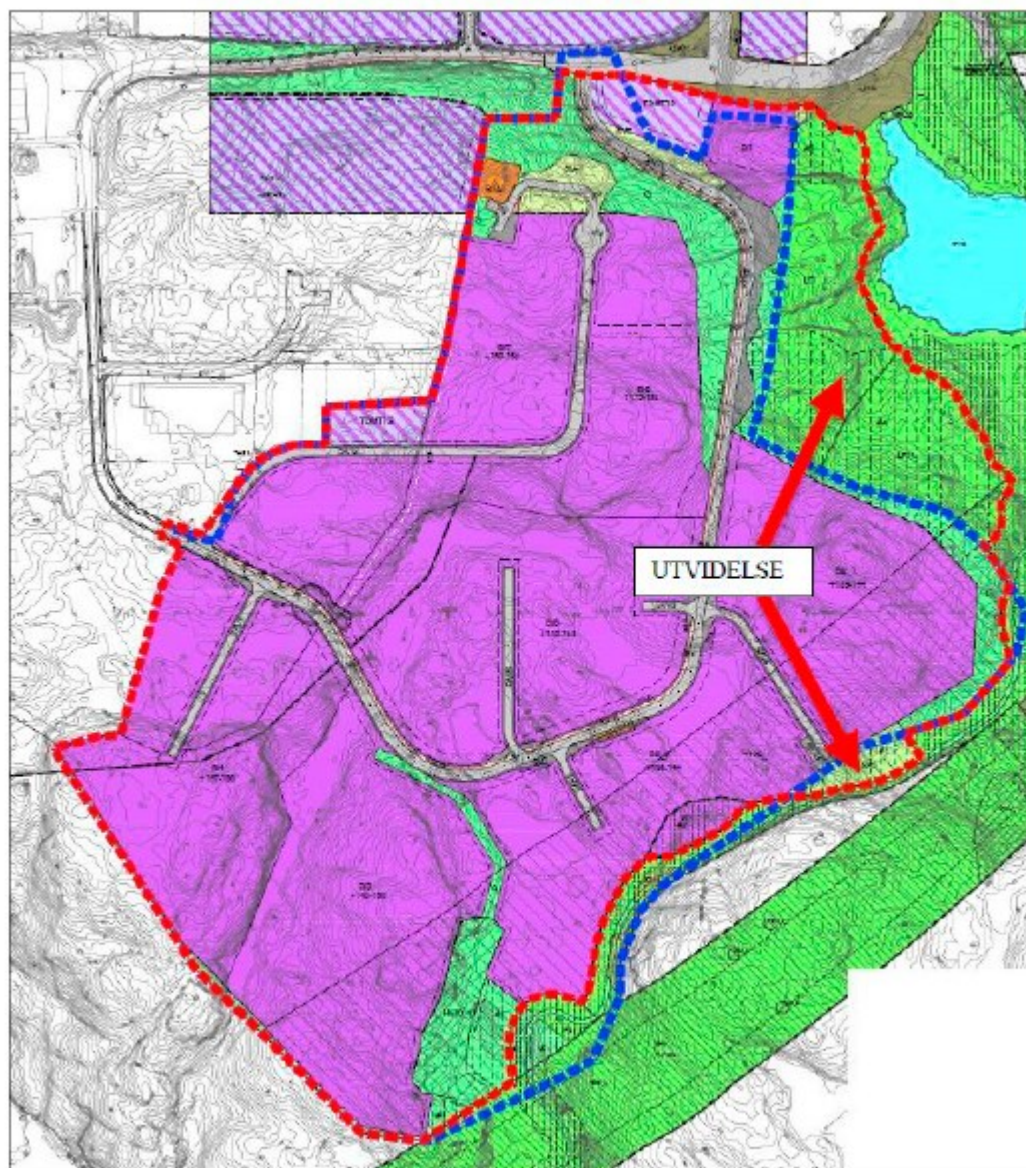
Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner i området Mjøvann III er ringet inn med blått.

Endringens innhold

Under følger en beskrivelse av hver enkelt endring i planen.

Justering av planområdets avgrensning

Planområdets begrensning foreslås justert flere steder. I sør er planområdet innskrenket, mens mot nord og øst er det i hovedsak utvidet. Justeringen av plangrensen er gjort for å tilpasse seg eksisterende situasjon med hensyn til topografi, reguleringsplan for ny E 39 med tilførselsveg, kommunedelplan for Songdalen og at det er behov for et lokalt massedeponi for Mjåvann III utbyggingen. Illustrasjonen under viser ny plangrense med rødt og eksisterende plangrense med blått.

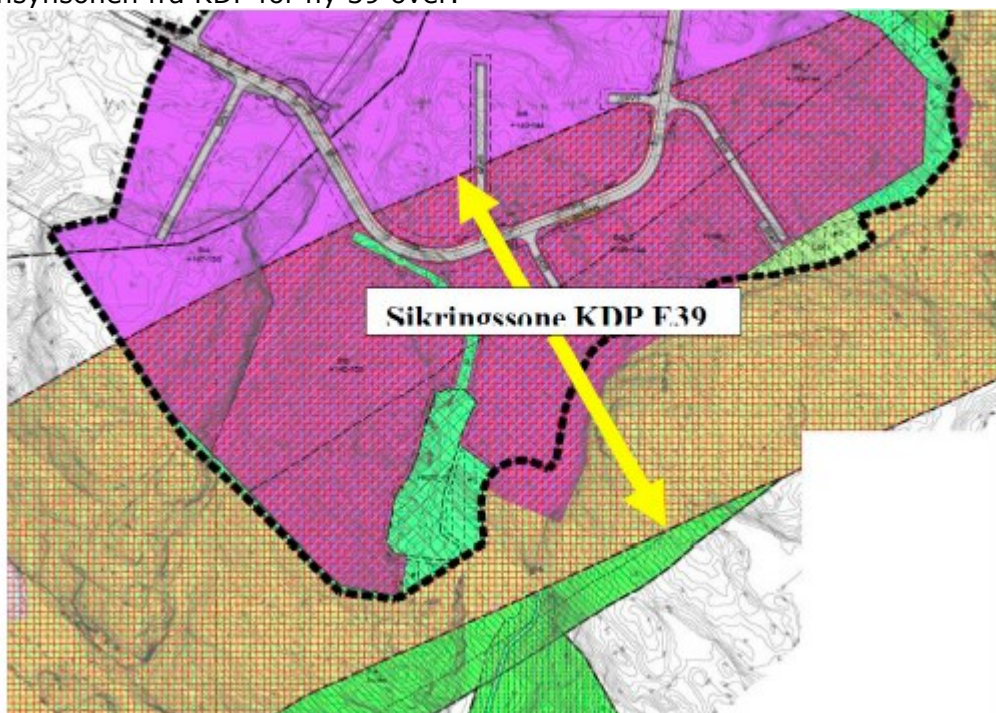


Figur 22: Blå stiplet strek viser gjeldende vedtatt plangrense for Mjåvann III, rød stiplet strek viser ny plangrense som fremmes for omreguleringen.

Justering sikringssone for boring/sprengning i fjell (H190_1)

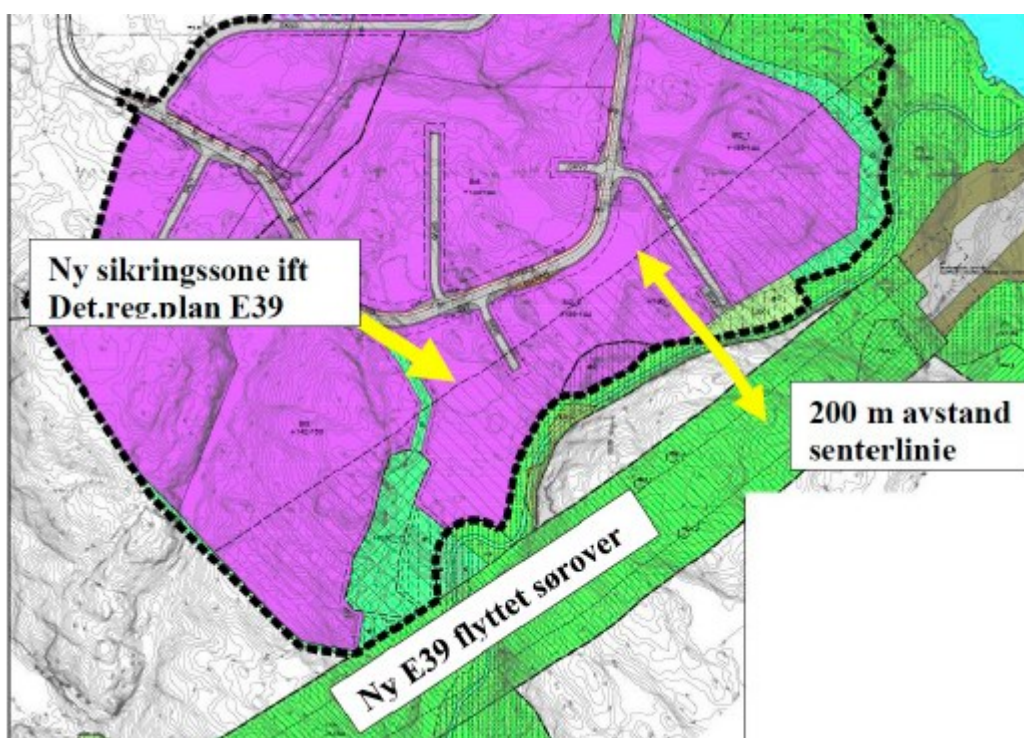
Ved utarbeidelse av gjeldende områderegeringsplan for Mjåvann III i år 2014 – 2016 hadde Statens vegvesen en pågående prosess med å få satt av ny vegkorridor i kommunedelplanen for ny E39. Under planarbeidet var det tett dialog med Statens vegvesen i forhold til eventuelle krav og bestemmelser som ville få konsekvenser for Mjåvann III. I henhold til Statens vegvesen sine tilbakemeldinger ble det den gang regulert inn en sikringssone (H190_1) over halve Mjåvann III med tilhørende

reguleringsbestemmelse. Illustrasjonen under viser gjeldende regulering med hensynsonen fra KDP for ny 39 over.



Figur 3: Sikringssone fra kommunedelplanen over områdereguleringen (Cowi).

Denne sonen legger begrensning på utvikling av industriområdet med hensyn til etablering av hovedveien gjennom området og tomteopparbeidelse og teknisk infrastruktur. Siden gjeldende regulering for Mjåvann III ble godkjent har ny E 39 blitt regulert og denne er plassert lengre bort fra industriområdet enn tidligere antydte. Det har derfor vært foreslått å minimere størrelsen av båndlagt areal for denne sikringssonen. Sikringssonen er derfor foreslått flyttet sørover. Det er opprettholdt en avstand på 200 meter fra senterlinjen på E 39. Illustrasjonen under viser situasjonen med en begrensingszone flyttet mot sør.

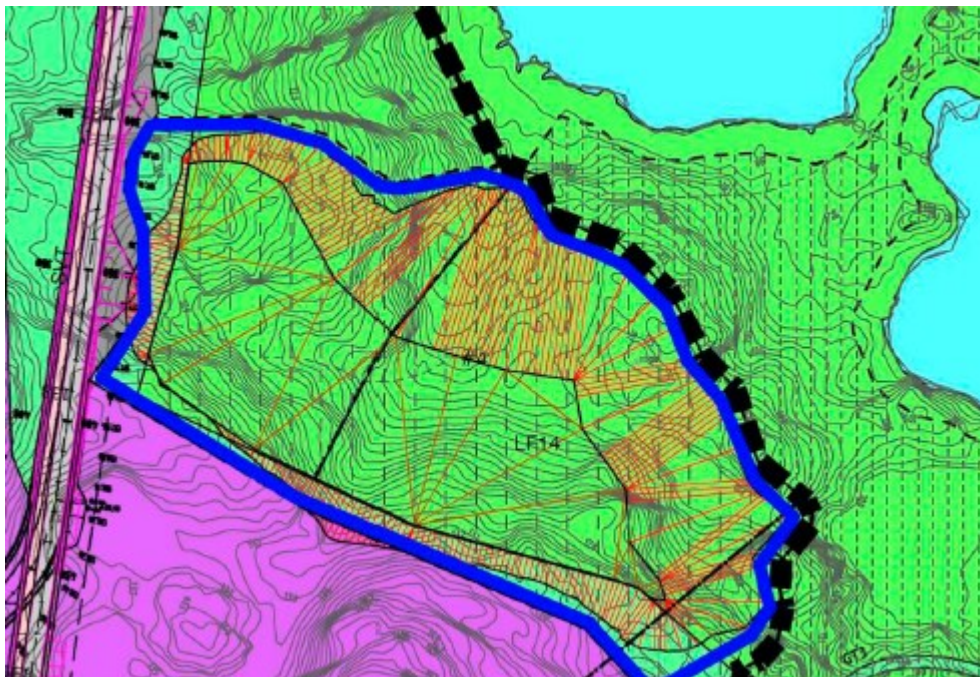


Figur 4: Utsnitt av nytt planforslag med justert hensynssone H190 (Cowi).

Etablering av deponi for masser ved industritomten BI2_1

Det fremmes forslag om å kunne etablere ei ny større fylling (opp til 280 000 m³) i østlige fjellskrent ut mot Øygardsvannene og dermed utvidelse av plangrensen. Fylling vil bestå av skogsjord, avgravingsmasser og steinmasser fra utbygningen av planområdet. Etter endt opparbeidelse vil deponiet planeres på toppen og naturlig revegeteres. Det planlegges ingen utbyggingsformål på området. Arealet reguleres til friluftsformål.

Under planarbeidet har det vært tett dialog med Nye Veier om det nye tiltaket og dets utstrekning/omfang for at ønskede tiltak ikke kommer i konflikt med utbygningen av ny E39. Fyllingen medfører omregulering av et mindre område i gjeldende detaljreguleringsplan for ny E39, da formål og bestemmelser vedrørende anleggsformålet (stiplet skravur). Gjeldende hovedarealformål, herunder friluftsformål, videreføres fra detaljreguleringsplanen for E39. Nye Veier har akseptert bortfallet av denne delen av «deres» midlertidige anlegg- og riggområde.

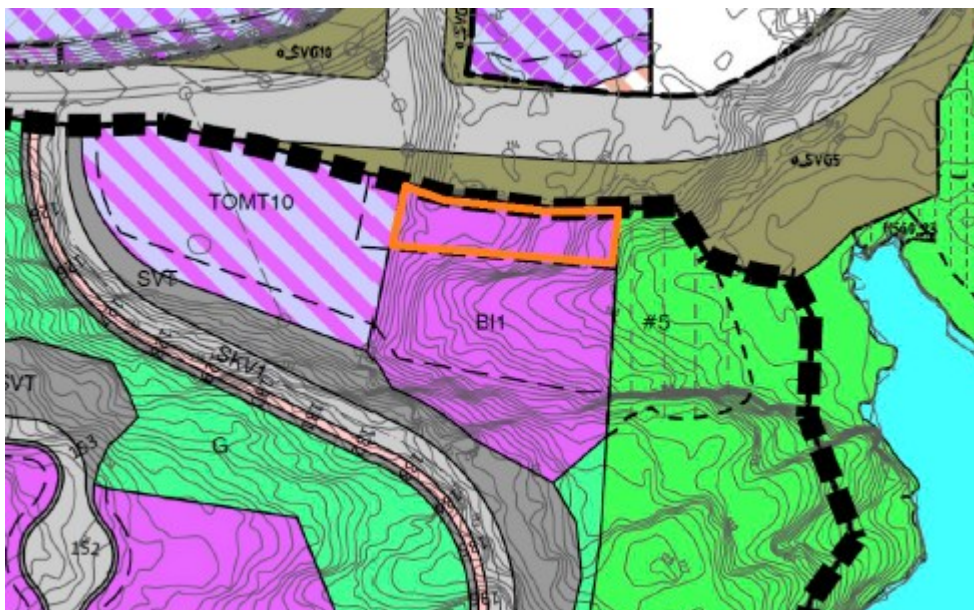


Figur 5: Område for nytt deponi for interne masser fra Mjåvann III (Cowi).

Justering og utvidelse av industritomt BI1 mot tilførselsveg for ny E 39

I detaljreguleringsplanen for E 39 er det regulert en tilkomstveg fra ny E 39 og til Mjåvann industriområde. Tilkomstvegen kobles inn på eksisterende hovedveg i industriområdet.

Mellom ny tilkomstveg til E 39 og tomten BI1 er det da et område på om lag 800 m² som blir et restareal. Området består i dag av vegetasjon og grenser til fyllinger fra tilgrensende industriområde på Mjåvann II-planen. Området er i dag regulert til skogbruksformål. Skogbruksinteressene for dette området er ikke bærekraftig. Industritomten BI1 er derfor foreslått utvidet mot nord til å gå inntil fyllingen for tilkomstvegen til E 39. Endringen vurderes ikke å ha medføre noen spesielle virkninger eller konsekvenser ut fra dagens- og fremtidig situasjon. Utvidelsen av tomten er markert med rødt på illustrasjonen under.



Figur 6: Utvidelsen av BI1 (Cowi).

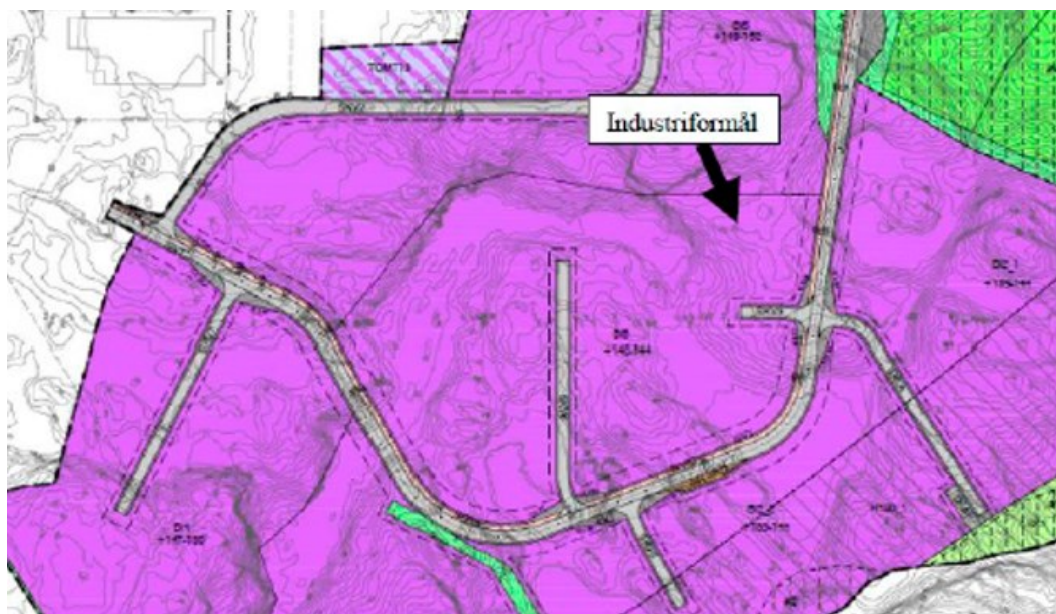
Endring av linje for hovedvei og stikkveier inn i delfeltene, inkludert VA-anlegg

Forslagsstiller viser til at etter en grundig gjennomgang er vurdert at veiføringen og VA-anlegg kan forbedres. Med dette menes at det i gjeldende reguleringsplan inneholder mye veiareal og noe til dels ugunstige høyder i forhold til VA-ledninger/anlegg. Tidligere er det planlagt en gjennomgående hovedvei og en sekundær veisløyfe gjennom planområdet. Det er vurdert at det er en bedre løsning at hovedveien går sentralt gjennom planområdet med stikkveier inn i delfeltene. Denne løsningen gjør det lettere å få til selvfall på spillvannsledninger og lavere høyde på nedfelte kummer.

Som følge av veiføringen er endret er også en tidligere mindre grønnkorridor omregulert til industriformål. På den måten får man etablert optimale overganger mellom områdene BI5 og BI6 sentralt på planområdet. Illustrasjonene under viser endringen i veifremføringen og bortfallet av grønnkorridoren.



Figur 7: Grønnkorridor i gjeldende regulering (Cowi).

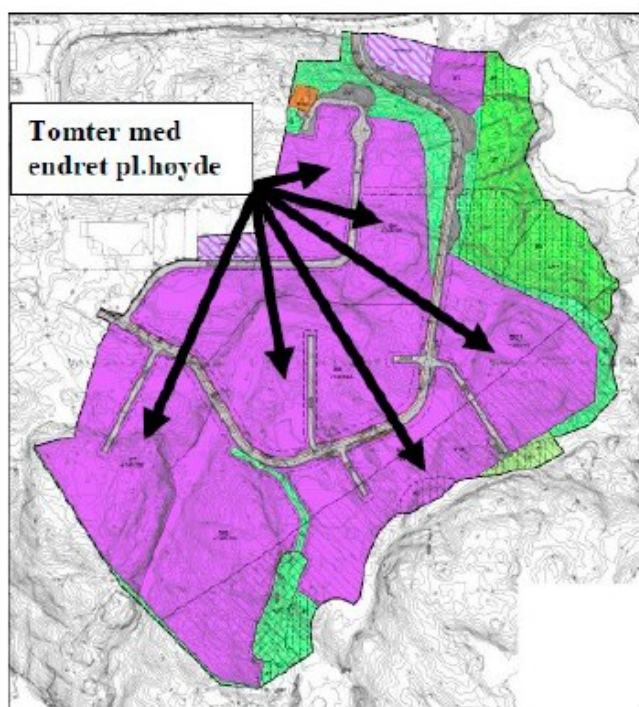


Figur 8: Endring av grønnkorridor til industriformål (Cowi).

Justering av planeringshøyder for delfeltene

Som følge av endret veiføring samt fokus på optimalisering av massebalanse og avrenning for spillvann og overvann, har samtlige delfelt fått justerte planeringshøyder. De justerte høydene er lavere enn de gjeldende planeringshøydene. Justeringen fremgår av tabellen og illustrasjonen under.

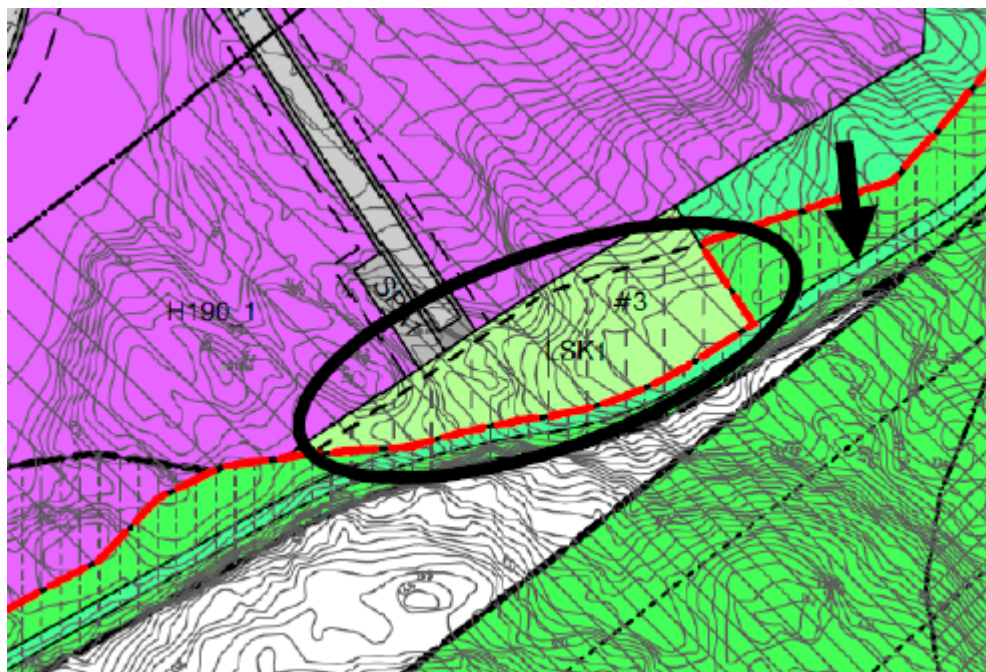
Industritomt	Planeringshøyde gjeldende reguleringsplan	Planeringshøyde nytt planforslag
BI2	141 – 145	139 – 144
BI4	150,5 – 152	147 – 150
BI6	151 – 154	149 – 152
BI7	151 – 154	150 – 152



Figur 9: Endringer i planeringshøyde

Endret velteplass for tømmer/skogbruk og turparkering (LSK1-2)

I gjeldende områdereguleringsplan for Mjøvann III er det regulert inn to områder for skogbruksformål til bruk som velteplass for lagring av tømmer og oppstilling av maskiner tilknyttet skogbruksformål. Etter nøyere gjennomgang og sammenligning med regulering for ny E 39 har man vurdert at de to områdene er ugunstig plassert. De to områdene er derfor foreslått samlet til ett område sør i planområdet - LSK1. Dette har en bedre plassering tilknyttet den nye turvegen som etableres langs sørlige plangrense som et ledd i utbygging av ny E 39. Dette gir bedre tilkomst for skogsmaskiner som også kan benytte den nye turvegen som rask tilkomst til sørlige skogsområder. Illustrasjonen under viser ny velteplass i plankartet og en modellering sett fra øst mot vest.



Figur 10: Illustrasjon av velteplass for tømmer, parkering SPA1. Tursti GT3 er vist med sort pil (Cowi).



Figur 11: Illustrasjon av velteplassen og tursti GT3 i regulering for ny E 39 sett fra øst (Cowi).

Tidligere godkjente dispensasjoner og mindre reguleringsendringer

Det er gitt enkelte dispensasjoner og mindre reguleringsendringer som foreslås lagt inn i reguleringen.

Etablering av fylling for avgravingsmasser ved industritomten BI1 (48 000 m³). I 2018 ble dispensasjonssøknad for etablering av ei mindre fylling ved området BI1 innenfor

reguleringsplanen Mjåvann II og Mjåvann III godkjent. Denne fyllingen er nå inkludert i plankart under området bestemmelses område #5.

Dispensasjon - vegføring for adkomstveg SKV2 ved Tomt 10. I 2017 ble det godkjent mindre reguleringsendring på T-krysset for adkomstveg SKV2 i områdereguleringsplanen for Mjåvann III. Endring var at T-krysset allerede var opparbeidet, og utbygger ønsket å videreføre denne løsningen framfor regulert løsning.

Endringer i planbestemmelsene

Planbestemmelsene pkt. 2.2 (Ny bestemmelse)

2.2 For bygg, anlegg og andre tiltak knyttet til formålene vann- og avløpsanlegg (BVA1), Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), Holdeplass/plattform (SH), og Parkering (SPA1) er byggegrense i formålsgrensen til de aktuelle områdene.

Begrunnelse: Sikrer at det kan oppføres tekniske anlegg, parkering infrastruktur helt ut i formålsgrensene i de aktuelle områdene.

Planbestemmelse pkt. 4.1.1 (Ny bestemmelse)

4.1.1 Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser vist på plankartet. Hvis ikke annet er anvist på plankartet er byggegrense i formålsgrense ut mot randsonen av industriområdene

Begrunnelse: Ny bestemmelse, sikrer at bebyggelse kan etableres helt ut til formålslinjene i randsonene, da byggegrense ikke blir vist på plankartet pga. overlappende linjer.

Planbestemmelse pkt. 4.1.7 (Utgår)

4.1.17 På sørlige del av området BI2 skal det etableres en offentlig parkeringsplass for minimum 10 personbiler.

Begrunnelse: Utgår da denne nå er ivarettatt i plankart.

Planbestemmelse pkt. 5.5 og 5.6 / 5.5.1 (Ny bestemmelse)

5.5.1 Innenfor området kan det etableres holdeplass/plattform for kollektivtransport

5.6.1 Innenfor området kan det etableres kollektivholdeplass

Begrunnelse: Ny bestemmelse – nytt tiltak.

Planbestemmelse 7.1 Skogbruks, LSK1 (Ny bestemmelse)

7.1.2 Sørliche avgrensning av området LSK1 skal tilpasses etter endelig plassering og opparbeidelse av turveg GT3 i Detaljreguleringsplan for E39 Kristiansand vest - Søgne øst (PlanID 201605).

Begrunnelse: Ny bestemmelse – tatt fra E 39-planen med en annen ordlyd.

Planbestemmelser 7.2 Friluftsmål, LF1, LF14 (Nytt avsnitt bestemmelser)

7.2.1 I området skal friluftsliv og tiltak knyttet til allmenn rekreasjon prioriteres. Enkel opparbeiding av turstier og rasteplasser eller leirplasser tillates. Det tillates nødvendig rydding av skog og skjøtsel av vegetasjon knyttet til friluftslivstiltak.

7.2.2 Prioritet for friluftsjnteresser er likevel ikke til hinder for gjennomføring av ordinært landbruk inkludert skogbruk. Landbruksbebyggelse tillates imidlertid ikke oppført.

7.2.3 Området LF14 og sørlige del av området tillates opparbeidet og benyttet til parkering-, tur- og arrangementsplass. Det må i så fall sikres trygg adkomst frem til turveiene.

7.2.4 Innenfor områdene tillattes tiltak tilknyttet overvannshåndtering fra planområdet.

7.2.5 Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde

Begrunnelse: Alle bestemmelser under §7.2 er nye. Disse er hentet fra reg.plan for ny E 39.

Planbestemmelse bestemmelse områder (pbl § 12-7) (Nye bestemmelser og områder #)

9.1.2 I områdene #2 og #3 skal Detaljreguleringsplan for E39 Kristiansand vest - Søgne øst (PlanID 201605) gjelde foran denne planen fram til ett år etter at veianlegget er ferdigstilt. Arealene er regulert til nødvendig bruk som midlertidig anleggsområde,

riggområde og anleggsvei, jf. bestemmelse 5.1.1 i Detaljreguleringsplan for E39 Kristiansand vest - Søgne øst.

Begrunnelse: Ny bestemmelse og område

9.1.3 Innenfor området #4 tillattes det etablering av ei større fylling på inntil 280 000 m³ for avgravingsmasser og skogsjord ved utbyggingen av industriområdet. Helningsvinkel på fyllingen skal være på maksimalt 1:2.

Begrunnelse: Ny bestemmelse for ny større fylling.

9.1.4 Innenfor området #5 tillattes det etablering av fylling på inntil 48 000 m³ for avgravingsmasser og skogsjord ved utbyggingen av industriområdet. Helningsvinkel på fyllingen skal være på maksimalt 1:2.

Begrunnelse: Bestemmelse for godkjent fylling på 48 000 m³

PLANPROSESSEN

Lovverk og rikspolitiske retningslinjer

Følgende statlige føringer og lovverk har vært vurdert i forbindelse med planarbeidet:

- RPR for samordnet areal og transportplanlegging T-5/93
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-2/08
- Retningslinjer for behandling av støy i planleggingen T-1442/2012
- Riks- og fylkesveger T-1057
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Vannressursloven

Fylkesplan/ Regionplan

Klimaplan for Knutepunkt Sørlandet, 2009

Den norske regjeringen har gjennom klimameldingen (St.meld. nr. 34) og klimaforliket skissert ambisiøse målsetninger for Norges klimapolitikk. Blant annet skal Norge bli karbonnøytrale innen 2030. Og innen 2020 skal klimagassutslippene reduseres med 30 %. Det er skissert at 2/3 av utslippene skal tas hjemme i Norge. På bakgrunn av dette tar Klimaplanen utgangspunkt i at Knutepunkt Sørlandet, med sine 120.000 innbyggere utgjør ett felles bolig og arbeidsmarked. Planen er en felles klima- og energiplan for hele regionen. Basert på dette er det utarbeidet en visjon, hovedmål og delmål. Visjonen sier følgende: *"Knutepunkt Sørlandet benytter bare fornybar energi, og er klimanøytralt."*

Regionplan Agder 2030

Fylkestingene i Aust-Agder og Vest-Agder har vedtatt at planlegging av felles tiltak i regionen skal skje gjennom en regionplan for hele Agder som erstatter fylkesplanene. Regionplanen er en videreføring av Regionplan Agder 2020 og er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. *«Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.»*

Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050

Regional plan for Kristiansandsregionen ble vedtatt juni 2011 og har som hovedmål: *"Gjennom en felles forpliktende arealpolitikk skal en legge til rette for bærekraftig utvikling og balansert vekst i hele Knutepunkt Sørlandet regionen. Dette skal skje ved at en felles overordnet arealplan for perioden 2011-2050 vedtas."*

Planen er også en oppfølging av Regionplan for Agder 2020 og det er satt følgende effektmål:

- Bedre samordnet areal- og transportpolitikk
- Gode betingelser for regional næringsutvikling
- Gode betingelser for rekreasjon
- Legge grunnlaget for at hele befolkningen har tilgang til et variert handels- og tjenestetilbud
- En mer enhetlig praksis knyttet til arealspørsmål
- Gode betingelser for befolkningsvekst i hele regionen

Kommune(del)planer

Kommuneplan for Songdalen kommune (arealdel), 2011-2015

Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan som viser rammer for arealbruken i kommunen og er en juridisk bindende plan for Songdalen kommune. Foreslått planområde er i kommuneplanen avsatt til næringsbebyggelse, hvor man legger opp til at mer detaljert arealbruk skal framkomme av reguleringsplaner. I tillegg til arealformål er flom- og rasområder med i kommuneplanen.

Etter kommunesammenslåingen har denne planens status som kommunedelplan.

Hovedplan vann for Songdalen kommune, 2012-2022

Hovedplan vann er utarbeidet som en delplan for kommunedelplanen og omhandler status og forslag til tiltak på vann og avløp i kommunen.

Reguleringsplaner

Planområdet overlapper og/eller grenser til følgende reguleringsplaner

Områdereguleringsplan Mjåvann III, PlanID: 201401 – vedtatt 28.09.2016.

- Reguleringsplanen regulerer siste utbyggingstrinn av Mjåvann industriområdet. Planen regulerer for nye virksomheter for industri, forretning, lager m.m.

Reguleringsplan Mjåvann II, PlanID: 1017 – 20080425-1 – vedtatt 25.6.2008.

- Denne reguleringsplanen ligger nord for Mjåvann III og regulerer et større forretnings-, industri- og næringsområde på Mjåvann. Området er i så måte tilnærmet ferdig utbygd.

Reguleringsplan - endring av Mjåvann II, Endring del av Vei2, tomt1 og 12, PlanID 1017 – 20080624-1 vedtatt 20.05.2010.

- Endringen omfatter justering av trase Mjåvannsvegen, endring av kotehøyde tomt 1, endring av kotehøyde tomt 12.

Reguleringsplan - mindre endring av plan Mjåvann II, ny adkomstveg til tomt 11, PlanID 1017 – 20080624-1 vedtatt 24.06.2010

- Denne reguleringsplanen regulerer ny adkomstveg inn til tomt 11 i reguleringsplan for Mjåvann II.

Detaljregulering E39 Kristiansand vest - Søgne øst og tilkomstvei Mjåvann industri, PlanID: 201605 – vedtatt 02.11.2017

- Planen omfatter regulering av ny E39 med tilhørende tilkomstvei til Mjåvann industriområde. Ny E39 er planlagt i tunnel 100 m sør for Mjåvann III, mens ny tilkomstvei vil gå nord for Mjåvann III og tilkobles eksisterende hovedveg i industriområde. Sør for Mjåvann III er det planlagt en mindre tursti som skal kunne brukes av allmennheten etter at veganlegget er ferdig utbygd.

Tidligere saksgang

Saken har vært behandlet i gamle Songdalen kommune fremt til og med offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.09.2019 – 28.10.2019. Det ble også gitt utvidet høringstid på grunn av feil i utsendelsen. Det kom inn seks merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Fylkesmannen i Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 31.10.19

- De viser til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 08.04.2019. De mener fremdeles det er uheldig at det tillates

utvidelse av industriområdet for å etablere en større fylling på 280 000 m³ for avgravingsmasser og skogsjord ved utbyggingen av industriområdet.

- Dersom utvidelsen tillates er det positivt at området etter endt opparbeidelse skal planeres på toppen og naturlig revegeteres, og at det er lagt inn bestemmelser om bruk av området til friluftslivsformål fra reguleringsplan for ny E 39.

Plan og byggs kommentar:

- Vi har forståelse for at Fylkesmannen ønsker minst mulig inngrep i naturen. Endringene som er foreslått gjelder i hovedsak utfylling av et areal som ligger inneklemt mellom ny E 39, ny tilførselsvei fra E 39 og regulert industriområdet. Det er ingen naturregistreringer eller regionale friluftsinnteresser på selve deponiarealet. Plan og bygg mener derfor at utfyllingen er akseptabel tatt i betraktning at det kun skal ivareta den interne massehåndteringen til industriområde, og arealet reguleres til friluftsansaal og revegeteres etter ferdig deponering.
- Bestemmelser og formål er samkjørte med reguleringen for ny E 39.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 25.11.19

- Området har, som vi har påpekt i vårt brev av 05.04. d.å., status som LNF, og har vært en inngang til Vågsbygdmarka og Rossevannsområdet. Prinsipielt mener vi at denne utvidelsen ikke er ønskelig ut fra friluftslivinteressene, men området er nå så påvirket av ny E 39 at friluftslivsverdiene allerede er redusert. Det forventes at det tas hensyn til disse slik det er beskrevet i forslaget og i bestemmelsene.
- Tiltak knyttet til etablering av p-plass og turvei bør inn som rekkefølgekrav.
- Fylkeskonservator har ingen merknader til saken.

Plan og byggs kommentar:

- Det henvises til vår kommentar under Fylkesmannen.
- Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av p-plasser og tilgjengelighet til tursti. Det er gjort ytterligere detaljeringer etter offentlig ettersyn for å sikre friluftslivet, jf. teksten under punktet «Endringer etter offentlig ettersyn» og «Friluftsliv».

Statens Vegvesen, brev datert 29.11.19

- Planbegrensning for sørøstre del av planområdet er etter det vi kan se tilpasset detaljreguleringsplan for ny E 39 på strekning ved Mjåvann næringspark, men vi ser at sikringssonen (H-190) er videreført i samme utstrekning som i kommunedelplanen for E 39. Det er tilstrekkelig at størrelsen på sikringssonen fra reguleringsplanen for ny E 39 benyttes. Dermed kan sikringssonen utgå i sin helhet. I planbeskrivelsen bør figur 24 korrigeres

Plan og byggs kommentar:

- Sikringssonen med bestemmelser er tatt ut av plandokumentene.

Nye Veier AS brev datert 11.12.19

- Det forutsettes at der hvor planforslaget overlapper med reguleringsplan for Ny E39, må det inngås særskilte avtaler med Nye Veier og utbygger om det skal gjennomføres tiltak før E39 tiltaket er ferdig utbygd.
- Nye Veier slutter seg til punkt om bruk av sikringssone fra gjeldende reguleringsplan bør benyttes, jf. Statens Vegvesen sin uttalelse.
- Nye Veier har avklart med totalentreprenør for E39 utbyggingen, og har i utgangspunktet ingen innvendinger til planforslaget, men ønsker å presisere følgende; ved etablering av deponi/fylling innenfor nedbørsfelt med avrenning til vassdrag som er omfattet av utslippstillatelsen for prosjektet E 39 Kristiansand vest – Mandal øst, så forutsettes det at det etableres tilstrekkelig tiltak for å sikre at avrenning ikke vanskeliggjør arbeidet og gjennomføring av E 39 utbyggingen.

Plan og byggs kommentar:

- Sikringssonen med bestemmelser er tatt ut av plandokumentene.
- Andre kommentarer reguleres av forhold mellom utviklere av Mjåvann industriområde og Nye Veier AS. Vi forutsetter at dialogen mellom disse fortsetter.

Direktoratet for mineralforvaltning (DFM), brev datert 25.11.19

- DMF hadde til varsel om oppstart av planendringen ingen merknad, begrunnet i at området ikke kommer i berøring med registrerte mineralressurser, bergrettigheter eller masseuttak. Dette opprettholdes i høringen.

Plan og byggs kommentar

- Tilbakemeldingen tas til orientering.

IK Våg løypelag, brev mottatt 01.11.19

- Organisasjonene IK Våg Løypeutvalget, Vågsbygd Vel og Naturvernforbundet i Kristiansand avga uttalelse til oppstart av reguleringsarbeidet til Cowi og Songdalen kommune med e-post 13. april. Innholdet i denne uttalelsen står fortsatt ved lag.
- Organisasjonenes primære interesse i reguleringsarbeidet er å ivareta hensynet til natur og friluftsliv. Dette omfatter også estetiske hensyn og støyforurensning i den del av Vågsbygdmarka som utbyggingen av Mjåvann III vil berøre. De har følgende kommentarer:
 - Planbeskrivelsen:
 1. Støyforholdene inn mot Brulihei – og den øvrige del av marka som grenser til reguleringsområdet er ikke kommentert i pkt 4.12, og så vidt kan sees heller ikke kommentert andre steder.
 2. I pkt 6.4.1. er vist illustrasjoner av hvordan planområdet vil ta seg ut fra forskjellige utgangspunkt – Kolekniben, Mjåvannsheia og Øyliheia – men ikke fra Brulihei – som er et svært mye brukt naturområde beliggende tett opptil reguleringsområdet. Dette virker underlig. I den fortsatte behandling bør disse punkter kommenteres/opplyses bedre.
- Reguleringsbestemmelsene:
 1. Pkt. 4.1.4. Kravene til bebyggelsen på felt BI2_2 må også omfattes av disse bestemmelser.
 2. Pkt. 4.1.9. Kravene til gesimshøyder på felt B2_2 må også omfattes av disse bestemmelser.
 3. Pkt. 5.3.2. Det bør presiseres at kravet til revegetering også må omfatte skrenter og fyllinger.
 4. Pkt. 7.1.1. Andre setning om etablering av skogsbilveier utenfor området bør utgå. Dersom det blir aktuelt å etablere skogsbilveier utenfor reguleringsområdet, må dette behandles etter de bestemmelser som regulerer bygging av denne type veier.
 5. Pkt. 7.2.2. Bør utgå.

Plan og byggs kommentarer

- Uttalelsen til oppstartsvarselet er kommentert i planbeskrivelsen av forslagstiller og vurdert i forbindelse med 1. gangs behandling i gamle Songdalen kommune. Kristiansand kommune tar ikke opp denne kommentaren på nytt. Vi har forståelse for bekymringen for konsekvensen for friluftslivet, men det er allerede en gjeldende områderegulering for Mjåvann III som hjemler tilsvarende utbygging. Denne diskusjonen tas derfor ikke opp på nytt. Utgangspunktet for å endre den gjeldende områdereguleringen er for å tilrettelegge for bedre interne løsninger.
- Planbeskrivelse:
 1. Endringen som gjennomføres vil etter vår vurdering ha minimalt å si for de støyvurderingen som ble gjort i forbindelse med vurderinger av gjeldende områderegulering. Det er derfor ikke gjort nye arbeider på støyvurderinger. Høydene på tomtene er foreslått senket, noe som heller vil gi en positiv enn en negativ effekt. Endringer av den interne veistrukturen er heller ikke vurdert som en faktor som vil endre støybildet inn i Vågsbygdmarka eller friluftsområder.
 2. Vi mener at endringene av gjeldende plan ikke er av en slik karakter at dette er nødvendig. Utbyggingen av Mjåvann III er allerede godkjent og hensikten med endringen er ikke å ta opp igjen til diskusjon synligheten/estetikk i utbyggingen,

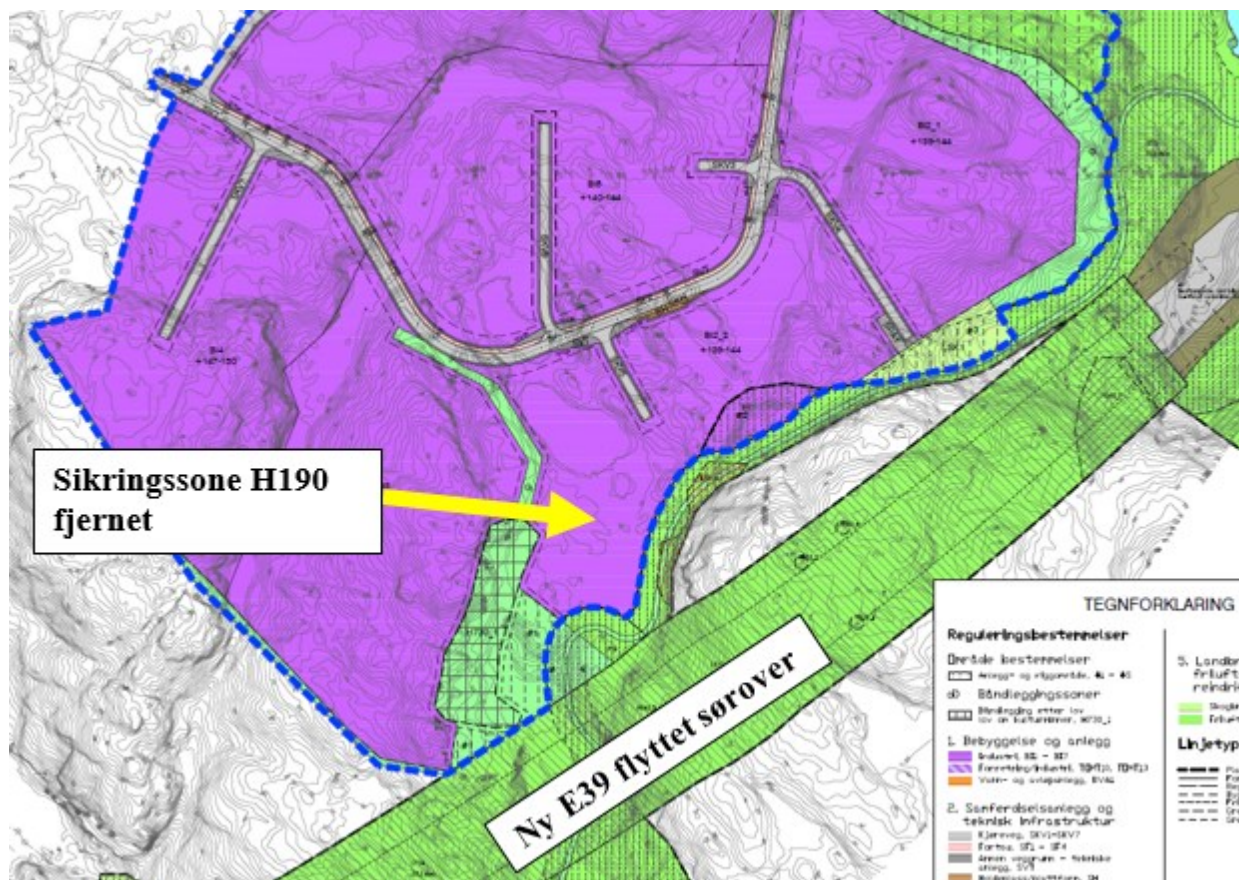
men å forbedre de interne strukturene. Det er kun mindre områder i nord mellom Mjåvann II og Mjåvann III som legges ut til nye næringsarealer. Utover dette skjer det kun endringer på tomten i form av at høydene senkes, som er positivt for synlighet og silhuettvirkning. Deponiet mot Øygårdsvannene vil på sikt bli naturareal som kan benyttes til friluftsliv som hovedformål.

- Reguleringsbestemmelsene:
- 1. og 2. Når det gjelder begrensning i høyder og fargevalg mener vi at bebyggelsen vil bli liggende i skjul bak heia i sør eller bebyggelsen i BI2-1, BI3 og BI4 slik at det er liten hensikt å sette disse begrensningen for bebyggelsen i dette feltet.
- 3. Dette inngår i bestemmelse 5.3.1 til dette reguleringsformålet.
- 4. Bestemmelsen gir kun hjemmel innenfor sine grenser. Etablering av traktorveier utenfor arealet må søkes om etter eget lovverk.
- 4. Bestemmelsen følger tilsvarende bestemmelser for friluftformål i regulering for ny E 39. Vi mener det er mest fornuftig at like arealformålene i disse to planene behandles likt. Vi ønsker både å beskytte friluftinteressene og landbruksinteressene gjennom denne bestemmelsen. Bestemmelsen blir derfor stående.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det gjort enkelte justeringer i sammenheng med det tilbakemeldingen som er gitt.

Hensynssonen som delvis lå over planområdet mht. fremtidig E 39 H190_1 er tatt ut av plandokumentene. Dette er i samsvar med kommentarer fra Statens vegvesen og Nye Veier.



Figur 12: Illustrasjonen viser tilpassing mellom Mjåvann III og E 39 reguleringene. Hensynssonen er tatt bort fra Mjåvann III.

Det er justert på bestemmelsen under rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av parkeringen SPA1. Ferdig opparbeidelse av parkeringen er knyttet til brukstillatelse for bebyggelse i BI2_2, mens det er lagt inn en mulighet til annen plassering i en midlertidig

periode. Dette kravet er knyttet til igangsettingstillatelse bebyggelse i BI2_1, BI2_2 og BI5. Denne fleksibiliteten er lagt inn for å ivareta anleggsperioden både for industriområdet og ny E39. I tillegg vil dette sikre en tidligere tilgjengelighet til parkering for friluftslivet, som er i samsvar med tilbakemeldinger knyttet til friluftslivsinteresser.

- 3.5 Før det kan gis brukstillatelse for nye bygninger på området BI2_2 skal SPA1 med forbindelse over LSK1 til turveien nedenfor, være opparbeidet.
- 3.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på områdene BI2_1, BI2_2 og BI5 skal SPA1 med forbindelse over LSK1 til turveien nedenfor, være opparbeidet. Alternativ kan kravet innfris med å etablere en midlertidig løsning for 10 biler innenfor ett av følgende delfelt: BI2_1 BI2_2, BI5, G eller LF1. Det må i så fall være sikret en forbindelse til eksisterende tursti ved Øygardsvannene eller fram til turveien sør for LSK1.

Figur 13: Utklipp av omtalte bestemmelser.

I punkt 5.1.4 og 5.4.2 er det lagt inn at vei SK4 og parkering SPA1 skal være allmenn tilgjengelig selv om det ligger på privat areal. Dette for å sikre friluftinteressene.

- 5.1.4 Kjørevei p_SKV4 skal være tilgjengelig for allmennheten for tilgang til parkering SPA1.
- 5.4.2 Parkeringsplassen er privat, men skal være allmenn tilgjengelig.

Figur 14: Utklipp av omtalte bestemmelser.

For å sikre ivaretagelse av vannlokaliteter nedstrøms det nye deponiet er lagt inn bestemmelse om miljøplan før igangsettingstillatelse kan gis – ny bestemmelse 3.9. Det er i den forbindelse gitt mulighet til å bruke friluftsområdet LF1 og LF14 til grøfter og sedimentasjonsbassen(er).

- 3.9 Før det kan gis igangsettingstillatelse til deponiet markert #4 skal det foreligge godkjente miljøplan(er) for deponiet. Det skal også foreligge en godkjent plan som viser plassering av nødvendige avbøtende tiltak, som følger opp miljøplanen(e). Jf. også bestemmelse 7.2.3.
- 7.2.3 Innenfor områdene tillattes tiltak tilknyttet overvannshåndtering fra planområdet. Det tillates også grøfter og sedimentasjonsbasseng(er) ol. for å hindre forurensing av nedstrøms vannlokaliteter.

Figur 15: Utklipp av omtalte bestemmelser.

Følgende plantekniske justeringer er gjort:

- Bestemmelse 3.7 som henviste et NS8141:2001 vedr rystelser er tatt ut da denne ivaretas gjennom annet lovverk.
- Bestemmelse 3.6 er justert i henhold til HMS-krav i anleggsfasen
- Det er lagt inn eierskap til de tekniske strukturene.
- Det er endret formål fra gang- og sykkelvei til fortau langs Mjøvannsveien i samsvar med eksisterende løsning langs denne veien.
- Bestemmelse 7.2.3 om opparbeidelse av arrangementsplass, parkering ol. er tatt ut i og med denne formuleringen er utformet mht. et spesielt friluftareal i reguleringen for E 39.
- Bestemmelse 9.1.1, 9.1.3 og 9.1.4 er delvis slått sammen og det lagt inn et tydeligere krav om at det kun er masser fra Mjøvann III som kan deponeres i områdene.
- Nytt grunnkart og planID er lagt inn.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er 1. gangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn i gamle Songdalen kommune. Endringen har derfor ikke vært til behandling i samarbeidsgruppen. Det vil bli en orientering i samarbeidsgruppen parallelt med sluttbehandlingen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utvikling av Mjåvann III sammen med etablering av ny E39 og avlastningsvei inn til Mjåvann fra denne ses på som positivt for kommunen og vil gi positive økonomiske ringvirkninger til regionen. Endringene vil optimalisere de interne strukturene i planområdet og fører til at Mjåvann III kan spille bedre på lag med ny E 39, siden denne har ført til konsekvenser for Mjåvann mht. tilgjengelige arealer, overvannshåndtering og adkomst. Dette er forsøkt håndtert på en best mulig måte ut ifra de framtidsperspektivene som man har for utvikling av planområdet pr. i dag.

Matjord og landbruksdrift

Endringen omdisponerer ikke matjord og heller ikke arealer som kunne blitt benyttet til matjord i fremtiden.

Det er tatt høyde for fortsatt skog- og landbruksdrift i friluftsarealene på samme måte som i detaljregulering for E39. Selv om det er kommentert at det ikke bør tillates skogsdrift i friluftformålet mener administrasjonen at dette ikke skal forbys igjennom en regulering med hensyn til driftsinntekter for involverte eiendommer. Vi mener også at friluftsinteressene må kunne fungere side om side med skog- og landbruksinteresser. Dette var en større diskusjon i forbindelse med regulering av ny E 39, derfor er samme bestemmelse vedrørende skogs- og landbruksdrift også satt inn i friluftsformålene i denne reguleringen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er sammensatt av registrerte, offentlig tilgjengelige data som er supplert med informasjon fra forvaltningen og kommunikasjon med frivillig organisasjon samt feltundersøkelser. Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet som tilstrekkelig for å belyse virkninger av planen på naturmangfoldet.

Det er tidligere utarbeidet rapport hvor det er kartlagt verdier og gjort vurderinger for virkning av planen. Med bakgrunn i dette kunnskapsgrunnlaget vurderes kunnskapen om forekomster samlet som tilstrekkelig for å kunne vurdere verdien av berørt natur. De endringen som planforslaget fremlegger er ikke av en slik karakteren at kunnskapsgrunnlaget må endres. Påvirkning av nye naturområder i planforslaget begrenser seg til deponiet i nordøst.

§ 9 Føre-var prinsippet

I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. Det er derfor ikke nødvendig å legge vekt på føre-var-prinsippet. Det er ikke registreringer som tilsier at deponiområdet vil påvirke et kritisk eller sårbart naturmangfold ytterligere enn gjeldende regulering gjør.

§ 10 Samlet belastning

Naturmangfoldet i området er allerede utsatt for og planlagt for en betydelig belastning. Naturmangfoldet har ikke en høy verdi i og rundt planområdet, men tiltaket vil medføre store terrenginngrep og omdisponering av masser. Terrenginngrep kan medføre ytterligere risiko for partikkelflukt til vassdrag. Massedisponering og eksponering av bar jord medfører risiko for økt utbredelse av svartelistede karplanter. Inngrep i myr kan medføre økt nedbrytning og lekkasje av lagret karbon til atmosfæren. Det er en risiko for at vannmiljø belastes med øk sur nedbør. Derfor kan reguleringsplan gi en økt negativ påvirkning av vannmiljø.

Planforslaget vil medføre et større arealbeslag enn gjeldende regulering. Utvidelsen av arealbeslaget vurderes likevel ikke til å ha en økt betydning for den samlede belastningen som allerede er i og rundt planområdet.

Plan og bygg mener at endringene i mindre grad vil føre til en økning i den samlede belastningen i og omkring planområdet. Hovedutfordringen er i så fall knyttet til håndtering av overvann og vannbårenforurensing. Det vil bli gjort tiltak for å hindre/minimaliser påvirkningen av vannforekomstene som planområdet drenerer til. Dette ivaretas videre i forurensingsforskriften og vannforskriften.

§ 11 Kostnader

Kostnader knytte til prøvetakingsprogrammer, miljøoppfølging, avbøtende tiltak eller annet er knyttet direkte til utbygger.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Overvannshåndtering må planlegges for å kompensere for svekket fordrøyning, og rens tiltak for å hindre forurensning må vurderes. Det er allerede igangsatt prøvetakingsprogram av Øygardsvannene for å overvåke kvaliteten i utbygging- og driftsperioden.

Plan og bygg vurderer forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 å være ivaretatt for endringene.

Forurensning

Siden det allerede ligger en eksisterende reguleringsplan for Mjøvann III er det gjort undersøkelser mht. forurensing i grunnen i tidligere faser. Forslagstiller har forhold seg til krav gjennom lovverket knyttet opp til forurensing. Planbeskrivelsen og ROS-analysen har er god omtale av forurensing og miljøoppfølgingen som pågår. Det er allerede etablert et prøvetakingsprogram for Øygardsvannene for å ha kontroll på statusen til vannforekomsten og om det kommer avrenning fra planområdet som endrer kvaliteten.

Plan og bygg er i utgangspunktet enig i at forurensingsforskriften er rett lovverk for oppfølging av disse problemstillingene. Plan- og bygningsloven er imidlertid viktig for å kunne håndtere avbøtende tiltak etter særlovene. I dette tilfellet blir utfordringen hvis det skulle vise seg at det er behov for å gjøre avbøtende tiltak, for å hindre miljøforringelse, da er det ikke gitt mulighet til slike tiltak igjennom reguleringen. Eksempler på avbøtende tiltak er grøfter og sedimentasjonsbassenger. Plan og bygg har derfor supplert bestemmelse 7.2 til friluftsførmålet med mulighet for denne typen tiltak. Det er videre lagt inn et rekkefølgekrav om miljøplan og teknisk plan i forbindelse med igangsettingstillatelsen til deponiet. Dette er gjort siden det er deponiet det er knyttet mest usikkerhet til med tanke på utvasking av mineraler og partikler. Alt i alt kan dette bety at deponiet kan bli mindre enn 280.000 m³ hvis det også må settes av arealet til grøfter og sedimentasjonsbasseng.

Når det gjelder hensynet til myr og gjenfylling av Grisetjønnane er dette allerede vedtatt i eksisterende reguleringsplan for Mjøvann III og tas ikke opp til ny vurdering i forbindelse med endringen. Planbeskrivelsen kap 6.8 gir en beskrivelse av dette.

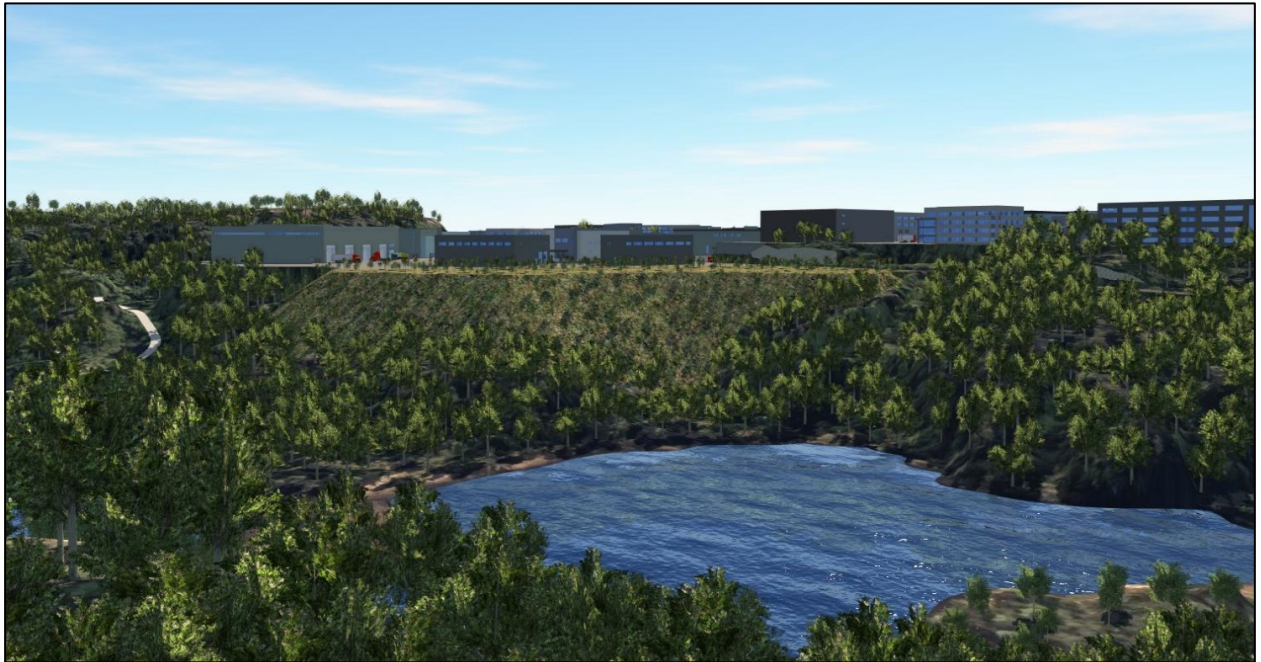
Landskapsbilde

Endringene vil i liten grad påvirke det landskapsbildet som allerede er grundig påvirket gjennom gjeldende regulering for Mjøvann III. Planeringshøydene på de fleste delfeltene vil etter endringen legges ned 1-2 meter som en del av optimaliseringen. Dette vil likevel ha en mindre synlig effekt på både nær- og fjernvirkning nå utbyggingen er av et slik omfang som Mjøvann III.

At en intern stripe med grønnstruktur er tatt ut til fordel for industriareal kan vi ikke se vil være negativt landskapsmessig annet enn i forhold til nærvirkning. I og med at dette kun er et industriområde mener vi bortfallet ikke har noen betydning. Det vurderes som

viktigere å få til optimale løsninger for infrastruktur og bygg enn å bevare et internt grøntbelte.

Deponiet mot Øygardsvannene vil endre landskapet akkurat i dette område, men tilbakeføringen til friluftsmål vil etter hvert gi et nytt grøntareal i landskapsbildet, selv om det gamle terrenget er borte. Uansett vil ikke det eksisterende terrenget kunne skjule bebyggelsen. Plan og bygg vurderer at deponiet er et akseptabelt inngrep med hensyn til arealets plassering mellom ny E 39, ny tilførselsvei, Mjåvann II og Mjåvann III, og siden arealet ikke skal benyttes til bebyggelse i etterkant.



Figur 16: Illustrasjon av nytt deponi i nordøst. Turvei GT3 ses til vestre i bilde og Øygardsvannene i forgrunnen (Cowi).

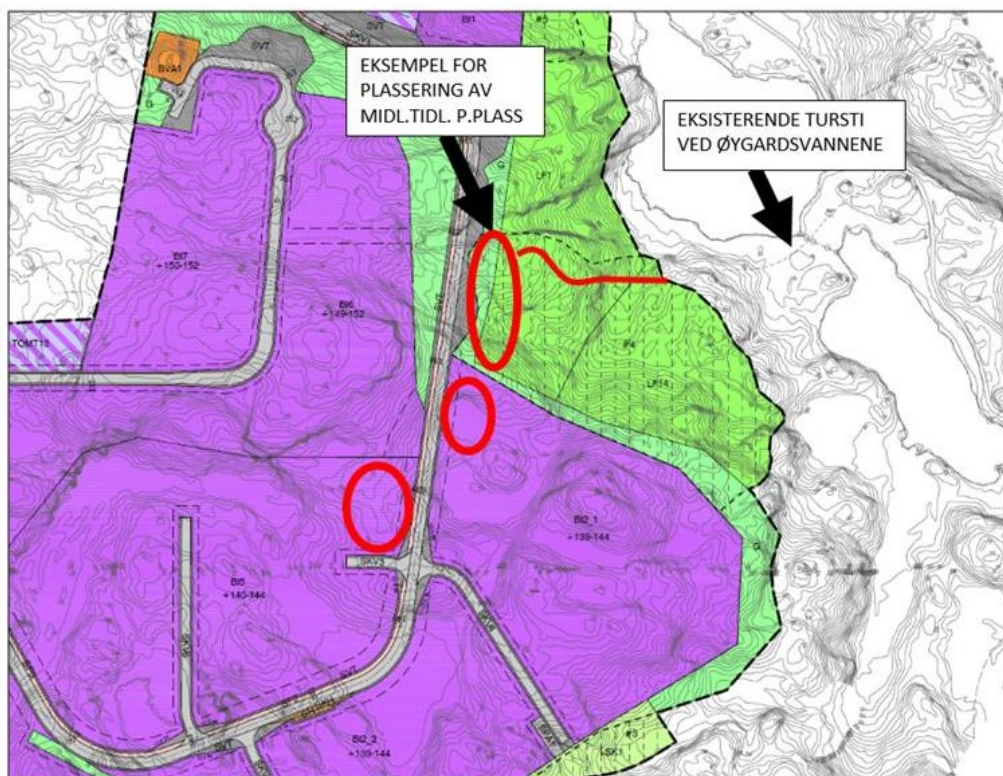
Friluftlivsinteresser

Innenfor planområdet er det få friluftsinnteresser på grunn av gjeldende regulering. Endringene i de interne strukturene vil derfor ha lite å si med hensyn til friluftslivet annet enn behovet for å sikre allmenn tilgjengelighet til friluftsparkeringen SPA1 og forbindelse ut til turstien GT3, som er regulert i reguleringsplan for ny E 39. Det er derfor lagt vekt på å finne en plassering til parkeringsplassen som er enkel å knytte opp til GT3.

Parkeringen SPA1 er nå plassert sammen med velteplassen for tømmer LSK1 som er knyttet opp til GT3 i regulering for ny E 39. Plan og bygg har etter offentlig ettersyn lagt inn bestemmelse om allmenn tilgjengelighet til vei SKV4, parkering SPA1 og forbindelse over LSK1 for å sikre ferdsel og friluftsliv gjennom planområdet, selv om eierskap til arealene er private.

Med hensyn til ferdigstillingskravet for parkeringen er dette blitt justert slik at man kan opparbeide en midlertidig parkering på noen andre definerte steder i planområdet. Dette er gjort for å tilpasse seg utbyggingstakten av Mjåvann III, men også E 39 som har ansvaret for opparbeidelse av GT3.

Skissen under viser hvor det kan være aktuelt å plassere en midlertidig parkering. Det er lagt inn skikkerhet for forbindelse fra parkeringsplassen til turveinettet i Vågsbygdmarka. Kravet til endelig ferdigstilling er lagt til delfelt BI2_2.



Figur 17: Illustrasjon over mulige midlertidige parkeringsplasser med tilgang til eksisterende tursti (Cowi).

Når det gjelder det nye deponiet i nordøst vil dette ta av arealer som i teorien kan brukes til friluftsliv. Plan og bygg vurderer det likevel dit hen at selve bruksverdien av området er liten når man ser på terrenget og plasseringen mellom andre store utbyggingsfelter. Utbyggingen av ny E 39 har også håndtert en større endring av turveinettet i Vågsbygdmarka i sin regulering. Det er naturlig at Mjåvann III hekker seg på dette turveisystemet. Deponiet går klar av dette turstisystemet og påvirker heller ikke de arealene som blir vurdert til å ha høy verdi for friluftslivet. Deponiet skal heller ikke fungere som utbyggingsareal i ettertid, men får tilbake sin opprinnelige funksjon som friluftsmål.

Plan og bygg er fornøyd med hvordan hensynet til friluftslivet er håndtert i forbindelse med endringene.



Figur 18: Område for nytt og "gammelt" deponi. «Gammetl» deponi skal også revegeteres etter ferdigstilling (Cowi).

Støy

Plan og bygg vurderer ikke endringen til å påvirke støysituasjonen i eller utenfor planområdet i et slikt omfang at det har vært naturlig å gjennomføre nye rapporter og støykart.

Infrastruktur

Endringene på den veistrukturen som ligger i gjeldende regulering for Mjåvann III er avklart i dialog med gamle Songdalen kommune. Dette er gjort for å optimalisere bruken av planområdet. Hovedveien Mjåvannsveien med fortau vil være i kommunalt eie. Adkomstveiene inn i delfeltene vil være i privat eie av tomteeierne.

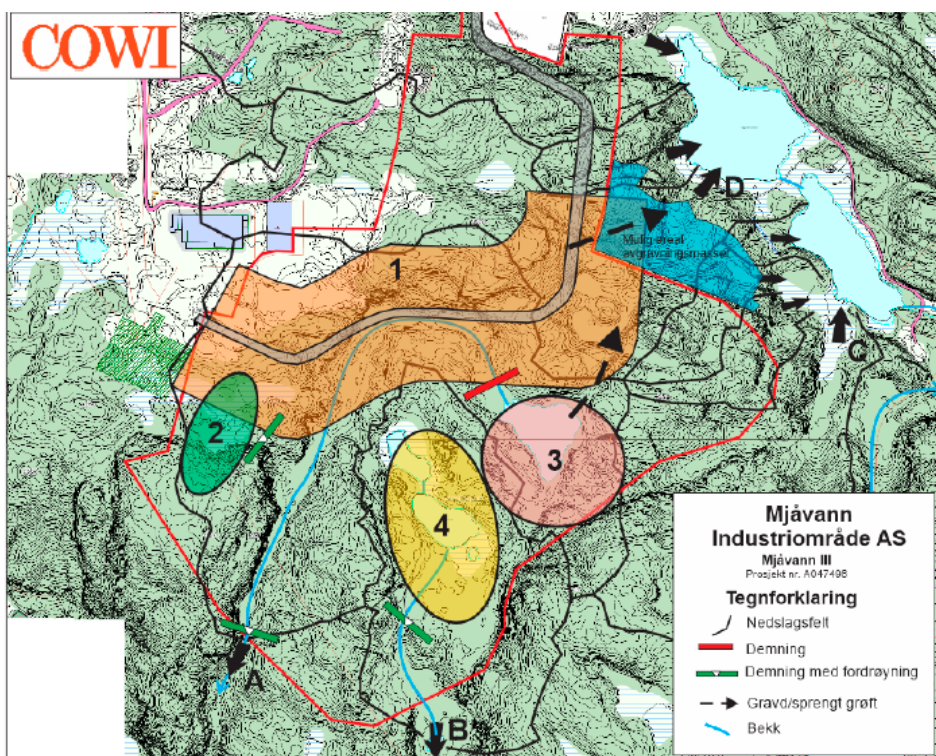
For å sikre tilgangen til friluftsparkeringen i SPA1 er det lagt inn i bestemmelsen at veien SK4 skal være allmenn tilgjengelig. Det samme gjelder for parkeringsplassen SPA1.

VA-anlegget vil dimensjoneres i tekniske planer i henhold til kommunens normaler. Det er skissert at det er mulig at man har behov for økt vannkapasitet inn i planområdet. Eksisterende høydebasseng er regulert inn som vann- og avløpsanlegg. Foreløpige VA-planer har vært til vurdering hos ingeniørvesenet til gamle Songdalen kommunen.

Plan og bygg vurderer hensynet til teknisk infrastruktur som ivaretatt.

Overvann

I forbindelse med endringen er det gjort nye beregninger av overvann. Fokuset på å minimere avrenning mot Kolekniben er videreført (område merket A i illustrasjonen under). Samtidig har det fra gamle Songdalen kommunen vært ønskelig å redusere avrenningen mot sør og heller benytte Øygardsvannene området merket D i illustrasjonen under).



Figur 2: Skisse av Mjåvann III. Grov oversikt over de ulike nedslagsfelt. Inntegnet hvor det kan eventuelt gjennomføres tiltak som vil redusere og utjevne avrenning ut ved A og B, og lede overvann mot utløp D.

Figur 19: Illustrasjon overvannsprinsipp (Cowi).

Som hovedprinsipp legges det opp til at det langs veier og tomter skal etableres infiltrasjonssandfang og grøfter som sørger for å lede overvann til infiltrasjon i grunnen. Den beregningen som er gjort på dette nivået tilsier at utbyggingen lar seg fordrøye innenfor planområdet. Utfordringen blir i nordvest mot Øygardsvannene, men dette er løsbart blant annet med at man minsker avrenningen til Øygardsvannene fra andre deler av planområdet.

I utgangspunktet kunne plan og bygg ønsket en mer detaljert plan over overvannshåndteringen i forbindelse med endringsarbeidet, men vi aksepterer de vurderingen som er gjort under forutsetning av at rekkefølgekravet om en helhetlig plan for overvannshåndtering leveres i forbindelse med rammetillatelsen. Selv om det allerede er pågående arbeider i området forventes det at plan for overvannshåndteringen oppdateres og detaljeres nøye slik at Øygardsvannene og videre nedstrøms ikke blir skadelidende med økt påvirkning.

Plan og bygg vurderer overvannshensynet som ivaretatt.

Kulturminner

Forholdet til kulturminner er avklart i forbindelse med gjeldende regulering. Forholdet vil ikke bli berørt av endringene.

Barn og unges interesser

Selv om er LNF/friluftsområdet blir brukt til oppfylling av overskuddsmasser vil disse tilbakeføres til friluftsområder etter endt bruk. De forholdene som medfører endringer av turparkeringsplasser og stiforbindelser er omarbeidet i planforslaget slik at forholdene blir ivaretatt. Vi vurderer ikke endringen til å komme i konflikt med RPR for barn og unges interesser i planleggingen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse for endringen. Påpekte forhold er ivaretatt i planforslaget. Det henvises til analysen i sin helhet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økonomiske konsekvenser for kommunen vil ligge i drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur. Det er regnet på reviderte tall for den justerte kommunaltekniske infrastrukturen. Kostnadene til drift og vedlikehold er anslått til ca. NOK 260.000,- i 2019-priser. Endrede driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Veinavn

Endringen medfører ikke behov for nye veinavn. Mjåvannsveien vil være veinavnet i planområdet og adressene nummereres fortløpende.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at endringen av gjeldende områderegulering for Mjåvann III vedtas. Vi vurderer de endringene som gjøres til i hovedsak å ha med optimalisering av den interne strukturen i planområdet, og derfor i mindre grad påvirker omlandet til planen. Eneste unntaket er det nye deponiet i nordøst, markert med #4 i plankartet. Plan og bygg vil likevel ut fra en helhetsvurdering, med hensyn til den påvirkningen som er planlagt og er under utvikling på Mjåvann og denne delen av Vågsbygdmarka, anse deponiet som akseptabelt.

Ellinor Borgi, 13.01.20

Punkt 28/20: Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19

Bilag

Vedtak Form, 25032020, Sak 36/20, Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19

Vedtak byst, 29042020, Sak 50/20, Lund torv - områderegulering - lovlighetskontroll av bystyresak 124/19

1 Lund torv - krav om lovlighetskontroll - 19.12.19

2 Lund torv - saksprotokoll - sak 124-19 - 11.12.19

3 Lund torv - saksfremlegg - sak 124-19 - 11.12.19

4 Lund torv - plankart - 17.10.19

5 Lund torv - reguleringsbestemmelser - 17.10.19

6 Lund torv - planbeskrivelse - 18.10.19

1 Lund torv - fotomontasjer

2 Lund Torv - snitt - 05.06.19

3 Lund torv - oppriss - 05.06.19

4 Lund torv - sol-skyggeanalyse - 28.06.19

5 Lund torv - overordna utomhusplan Vabua - 17.08.18

6 Lund torv - illustrasjonsplan gateløsning - 07.10.19

7 Lund torv - geoteknisk rapport - 19.05.17

8 Lund torv - arkeologisk registrering - 15.12.16

9 Lund torv - kulturminnevernregistrering - nov-16

10 Lund torv - naturmangfold - 07.10.19

11 Lund torv - mobilitetsplan - 14.08.18

12 Lund torv - risikovurdering Fv. 471 - 19.01.17

13 Lund torv - trafikktelling - 14.03.16

14 Lund torv - trafikkberegninger - 14.08.18

15 Lund torv - mulighetsstudie kollektivfremføring til Lundsbrua - 01.04.14

16 Lund torv - framtidsperspektiv på støy fra bybusser - 25.08.16

17a Lund torv - alternativ 1 - støyrapport - 11.04.18

17b Lund torv - alternativ 2 - støyrapport - 25.06.19

18 Lund torv - overvann - 05.02.18

19 Lund torv - sjekkliste for risiko og sårbarhet

20 Lund torv - innspill - Studentsamskipnaden

- 21 Lund torv - innspill - Grunneierforum
- 22 Lund torv - innspill - Østerveien 17-Torridalsveien 1
- 23a Lund torv - innspill - Østerveien 21-23 (2017)
- 23b Lund torv - innspill - Østerveien 21-23 (2019)
- 24 Lund torv - barn og unges ferdsel og bruk av arealer - 30.06.16
- 25 Lund torv - oppsummering - elever fra Lovisenlund 10.09.19
- 26 Lund torv - oppsummering - elever fra Oddemarka 11.10.19
- 27 Lund torv - oppsummering - innspill til oppstartsvarsel
- 28 Lund torv - oppsummering - åpent møte 17.03.16
- 29 Lund torv - oppsummering - åpent møte 12.06.17
- 30 Lund torv - oppsummering - informasjonsmøte 04.03.19
- 31 Lund torv - oppsummering - informasjonsmøte 26.09.19
- 32 Lund torv - innspill første gangs offentlig ettersyn - oppsummert og kommentert
- 33 Lund torv - innspill annen gangs offentlig ettersyn - oppsummert og kommentert
- 34 Lund torv - Elevinetomta - testamente og avtaler
- 35 Bystyret - vedtak - Universitetsbyen Kristiansand - utviklingsplan 2040 - 26.11.14
- 36 Lund torv - BMU-vedtak - høring av planprogram - 28.01.16
- 37 Lund torv - BMU-vedtak - fastsettelse av planprogram - 26.05.16
- 38 Lund torv - BMU-vedtak - offentlig ettersyn - 27.09.18
- 39 Lund torv - BMU-saksfremlegg - offentlig ettersyn - 27.09.18
- 40 Lund torv - BMU-vedtak - annen gangs offentlig ettersyn - 20.06.19
- 41 Lund torv - BMU-saksfremlegg - annen gangs offentlig ettersyn - 20.06.19



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020006452
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	05.03.2020	28/20
2 Bystyret	25.03.2020	

LUND TORV - OMRÅDEREGULERING - LOVLIGHETSKONTROLL AV BYSTYRESAK 124/19

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.03.2020 SAK 28/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Vedtak av 11.12.19 i sak 124/19, sluttbehandling av områderegulering for Lund torv vurderes til å være lovlig fattet. Saken sendes Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.
(7/4)

Forslag:

FRP, KRF og DEM fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget støtter lovlighetskontroll og viser til begrunnelsen i saken. Det betyr at by- og stedsutviklingsutvalget mener at vedtak av 11.12.19 i sak 124/19, sluttbehandling av Lund torv vurderes å ikke være lovlig fattet. Saken sendes Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.»

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Vedtak av 11.12.19 i sak 124/19, sluttbehandling av områderegulering for Lund torv vurderes til å være lovlig fattet. Saken sendes Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble kommunedirektørens innstilling vedtatt med 7 stemmer. 4 stemte for fellesforslaget, KRF, DEM, FRP og UAV.

09.03.2020

Punkt 29/20: Østre ringvei 77 - mindre endring av detaljregulering - vedtak

Bilag

- 1 Østre ringvei 77 - endret plankart - 09.02.20
- 2 Østre ringvei 77 - endrede bestemmelser - 06.02.20
- 3 Østre ringvei 77 - tidligere gjeldende plankart (DR1303)
- 4 Østre ringvei 77 - tidligere gjeldende bestemmelser (RB1303)
- 5 Østre ringvei 77 - brev fra forslagsstiller - 31.10.19
- 6 Østre ringvei 77 - illustrasjonsplan - 28.10.19
- 7 Østre ringvei 77 - snitt og oppriss - 28.10.19
- 8 Østre ringvei 77 - 3D-illustrasjoner - 29.10.19
- 9 Østre ringvei 77 - sol og skyggeanalyse
- 10 Østre ringvei 77 - høringsinnspill

Punkt R-1/20: Østerøya 84 - 3/303, oversendelse av klagesak

Bilag

Østerøya 84 - 3-303 - oversendelse av klagesak.docx

1. Søknad om rammetillatelse.pdf
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer.pdf
3. Redegjørelse.pdf
4. Dispensasjon og tillatelse til fradeling av parsell.pdf
5. Dispensasjonssøknad.pdf
6. Situasjonsskart.pdf
7. Fasader 1.pdf
8. Fasader 2.pdf
9. Perspektiv.pdf
10. Perspektiv 2.pdf
11. Snitt.pdf
12. Plan underetasje.pdf
13. Plan 1.etasje og takplan.pdf
14. Avstandserklæring signert.pdf
15. Utvidet bruk av avkjørsel.pdf
16. Opplysninger gitt i nabovarsel 1.pdf
17. Opplysninger gitt i nabovarsel 2.pdf
18. Kvittering for nabovarsel 1.pdf
19. Kvittering for nabovarsel 2.pdf
20. Samtykke fra Bjørg Lindevik.pdf
21. Samtykke fra Kari Lindevik.pdf
22. Samtykke fra Monica Lyngroth.pdf
23. Samtykke fra Odd Joar Svensson.pdf
24. Samtykke fra Roger Kristiansen.pdf
25. Vedtak - avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon.pdf
26. Klage på vedtak.pdf
28. Utsnitt av plankart.pdf
29. Fylkesmannens dokumentsjekkliste.pdf

Punkt R-2/20: Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken (Nedre Hånes) - mindre endring - klage på by- og miljøutvalgets vedtak

Bilag

1. Oversiktskart
2. Klage Pål Skogerbø
3. Klage Erik Semelenge
4. Plankart mindre endring, datert 22.10.19
5. Illustrasjon mindre endring, datert 22.10.19
6. Endrede reguleringsbestemmelser, datert 22.10.19
7. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljregulering, sak 199_19
8. Saksfremstilling uten vedlegg, fra by- og miljøutvalgets behandling, sak 199_19.
9. Kopi av kommunens vedtak om offentlig ettersyn
10. Uttalelser fra offentlige etater, organisasjoner, privatpersoner mv. i forbindelse med høring og offentlig ettersyn
11. Fylkesmannens dokumentsjekkliste - klagebehandling plan



Kristiansand
kommune

FYLKESMANNEN I AGDER
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår ref.:
PLAN-20/00137-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.02.2020

Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken (Nedre Hånes) - mindre endring - klage på by- og miljøutvalgets vedtak

By- og miljøutvalget har vedtatt mindre endring for Hånestangen - område B2 Lindåkerbakken, sak 199/19 i møte den 14.11.19.

I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget by- og miljøutvalgets vedtak:

- Pål Skogerbø i brev datert 04.12.19
- Erik Semelenge i e-post datert 17.12.19

Kopi av klagen har blitt oversendt Flatnes Bygg Consult. De har valgt ikke å kommentere klagen.

Saken behandles av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet.

Klagene

Pål Skogerbø, brev datert 04.12.19
Lindåkerbakken 10, gbnr. 63/930

Skriver at oppføring av to boliger vil ta utsikt og skape en visuell barriere til sjøen. Utsikten er viktig for verdivurdering av boligen. Han mener at det er urimelig at deres bokvalitet og verdi på bolig skal forringes for å åpne opp for to boligtomter på en eiendom som er regulert som eneboligtomt.

De ønsker at det kun tillattes en etasje, evt. to etasjer, hvor maks. mønehøyde reduseres, og plassering av bebyggelsen trekkes mot Nedre Hånes.

Erik Semelenge e-post datert 17.12.19
Lindåkerbakken 8, gbnr. 63/929

Han skriver vedtatt planendring vil bety at de vil miste utsikt og at boligen vil forringes betraktelig. Han ønsker at det sees på mulighetene for å senke kotehøyden på den nye tomten samt redusere mønehøyde

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Det vises for øvrig til klagene som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan og byggs vurdering

Begge klagerne eier eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. § 28. Klagefristen var satt til 10.12.19. Jf. fvl. § 29 er klage fra Pål Skogerbø framsatt innenfor klagefristen. Klage fra Erik Semelenge er ikke framsatt i tide, men tas likevel opp til behandling.

28.11.2002 ble bebyggelsesplan for «Hånestangen, område B2, Lindåkerbakken» Vedtatt. I denne ligger tiltakseiendommen innenfor byggeområde B2.5. I bestemmelsene står det at byggeområde B2.5 kan fortettes. En fortetting av eiendommen er dermed i tråd med føringene i plan. Klagernes eiendommer ligger ca. 8 meter høyere i terrenget enn tiltakseiendommen. Planendringen vil ikke medføre økt byggehøyde i forhold dagens bebyggelse eller enn det som er mulig å oppføre på eiendommen i dag. Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget. Plan og byggs vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan og bygg viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet og av by- og miljøutvalget ved planvedtaket.

Plan- og bygningssjefen opprettholder by- og miljøutvalgets tidligere vedtak, og sender saken til Fylkesmannen i Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Klage Pål Skogerbø
3. Klage Erik Semelenge
4. Plankart mindre endring, datert 22.10.19
5. Illustrasjon mindre endring, datert 22.10.19
6. Endrede reguleringsbestemmelser, datert 22.10.19
7. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljregulering, sak 199_19
8. Saksfremstilling uten vedlegg, fra by- og miljøutvalgets behandling, sak 199_19.
9. Kopi av kommunens vedtak om offentlig ettersyn
10. Uttalelser fra offentlige etater, organisasjoner, privatpersoner mv. i forbindelse med høring og offentlig ettersyn
11. Fylkesmannens dokumentsjekklister - klagebehandling plan

Kopi av oversendelsesbrev uten vedlegg til:

Pål Skogerbø, Lindåkerbakken 10, 4635 Kristiansand
Erik Semelenge, Lindåkerbakken 8, 4635 Kristiansand
Flatnes Bygg Consult AS, Skippergata 4, 3.etg., 4611 Kristiansand
Planforvaltning
By- og stedsutviklingsutvalget

Punkt R-3/20: Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 OG 1289 – detaljregulering – melding om vedtatt reguleringsplan

Bilag

1. Plankart
2. Bestemmelser
5. Saksprotokoll
4. Saksfremlegg
3. Planbeskrivelse
6. Adresseliste



Kristiansand
kommune

WSP NORGE AS AVD KRISTIANSAND
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår ref.:
PLAN-20/00165-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.01.2020

BOSMYRVEIEN - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 OG 1289 – detaljregulering – melding om vedtatt reguleringsplan

Den 11.12.2019 godkjente Kristiansand bystyre detaljregulering for Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 og 1289.

Plandokumentene finner du på vår hjemmeside
www.kristiansand.kommune.no/reguleringsplaner og i Servicetorget i Rådhusgata 18.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, har du anledning til å klage vedtaket inn for Fylkesmannen i Agder, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 3.ledd, jf. § 1-9, jf. forvaltningsloven § 28.

Dersom du vil klage, må du gjøre det innen 14.02.2020. Klagen sender du til Kristiansand kommune ved plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland eller til e-post adresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Brevet merkes med kommunens referansenummer.

Klagen blir behandlet av kommunen som sender saken videre til fylkesmannen dersom klagen ikke tas til følge.

Ekspropriasjon(erverv), erstatning og innløsning
Vedtatt reguleringsplan avgjør arealbruken innenfor planområdet. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å erverve eiendom. Det vil da bli innledet forhandlinger om grunn- og ulempeerstatning. Forhandlinger om erstatningsarealer kan også være aktuelt. Loven åpner også for ekspropriasjon av grunn, jf. plan- og bygningsloven kapittel 16.

Etter gjeldende rett er utgangspunktet at rådighetsbegrensninger med bakgrunn i reguleringsplaner kan gjennomføres uten erstatningsplikt for kommunen. Bare i unntakstilfeller blir det tale om erstatning for slike inngrep.

Pbl § 15-3 gir rett til å kreve erstatning dersom reguleringsplanen legger så store bånd på en ubebygd eiendom at den blir ødelagt som byggetomt, og at den heller

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

ikke kan nyttes på regningssvarende måte. Dette innebærer ifølge rettspraksis at en grunneier i alminnelighet ikke har krav på erstatning for tap av fordeler eller for nye ulemper som måtte følge av en ny eller endret regulering.

Pbl § 15-2 gir rett til å kreve innløsning dersom reguleringsplanen gir rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i sin helhet eller så stor ubebygd del av eiendom at denne ikke kan nyttes på regningssvarende måte.

Du finner plan- og bygningsloven på www.lovdatab.no

Hvis du mener du har rett på erstatning, eller at du kan kreve innløsning, må krav om dette fremsettes innen tre år.

Eventuelle krav sender du til Kristiansand kommune ved Eiendom, Postboks 4, 4685 Nodeland.

Ta kontakt med saksbehandler dersom du har spørsmål.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Saksfremlegg
5. Saksprotokoll
6. Adresseliste

Offentlige etater får dokumentene tilsendt som vedlegg til dette brevet.
Private mottakere finner dokumentene på kommunens hjemmeside.

Kopi

WSP Norge AS, Vestre Strandgate 27-29, 4611 Kristiansand

Med hilsen

Nina Malo
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
5. Saksprotokoll
4. Saksfremlegg
3. Planbeskrivelse
6. Adresseliste

Punkt R-4/20: Rosshaven 41 - 91/27, nytt bygg - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Bilag

saksfremleg 2010

Saksprotokoll 2010

bekreftelse-p--veirett-pdf 17948924_1_1

Dispensasjon_Generelt_plankrav 18100311_1_1

egningNyPlan_rosshaven-41-fasader-planer

Følgebrev_estetiske krav 18147128_1_1

Generelt_plankrav_Svar_pa-_nabomerknader 18100312_1_1

kart vei ingeniørvesenet alt 1

KommentarNabomerknader_rosshaven-41-svar-p--merknader

kvittering nabovarsel

kvittering_Bergan 18100313_1_1

Kvittering_for_nabovarsel DISP

merknad disp

merknad_Bergan DISP

merknad_Zachariasen disp

Nabomerknader_rosshaven-41-merknader-fra-malin-wolff-jakobsen-pdf 17948914_1_1

Nabomerknader_rosshaven-41-merknad-fra-bergan-og-gullv-g-pdf 17948916_1_1

Nabomerknader_rosshaven-41-merknad-fra-erik-heimar-zachariasen

Nabovarsel_rosshaven-41-opplysninger-gitt-i-nabovarsel-pdf 17948909_1_1

opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer-pdf 17948919_1_1

Opplysnninger om BRA og BYA

Rosshaven 41 - 91_27 - nytt bygg - Dispensasjonsvedtak

Situasjonsplan_rosshaven-41-fasader-situasjonsplan-pdf 17948918_1_1

TegningNyFasade_rosshaven-41-fasader-fasader-pdf 17948920_1_1

TegningNyttSnitt_rosshaven-41-fasader-snitt

tilbakemelding vedr omsøkt tillatelse

tilkobles-kommunalt-nett-via-privat-stikkledn 17948925_1_1

uttalelse FM

uttalelse fra ingeniørvesenet

uttalelse fra parkvesenet 17995612_1_1

dokumentsjekkliste-word

kommuneplan bestemmelser

kommuneplan plankart

~ BYGG-20_00172-1 Klage_Dispensasjonssøknad_Sak201910644_10_fra_Rosshaven43 202369_1_1.pdf

Rosshaven 41 - 91/27, klage på vedtak

201910644-10 klage disp søknad Rosshaven 41.pdf

Rosshaven 41_Svar_pa°_merknad_Perspektiv.pdf

Rosshaven_41_Svar_pa°_merknad_til_vedtak.pdf

Rosshaven 41 Ettersending av informasjon.pdf

Rosshaven 41_Perspektiv.pdf



Kristiansand
kommune

FYLKESMANNEN I AGDER
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår ref.:
BYGG-20/00172-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.02.2020

Rosshaven 41 - 91/27, nytt bygg - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 91 / 27 / 0 / 0

Ansvarlig søker: Trollvegg Arkitektstudio AS
Tiltakshaver: AAMODT HUS AS

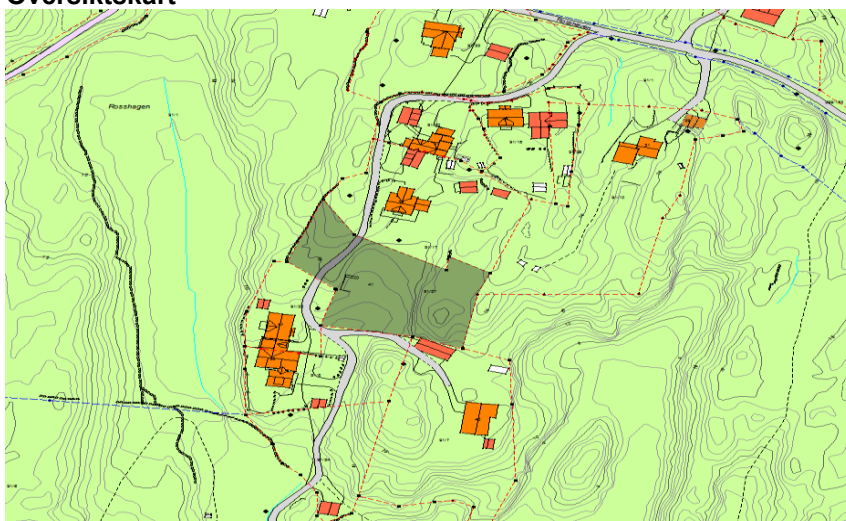
Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler klagesaken etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Kommunens vedtak om dispensasjon fra plankrav og planformål i kommuneplan for oppføring av enebolig med garasje er påklaget av naboene Erik Zachariasen (Rosshaven 35), Mona Klungland (Rosshaven 39) og Håkon Frank Bergan (Rosshaven 43)

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som kan endre vedtak av 28.11.2019 (sak 201910644).

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

SAKSFREMSTILLING Oversiktskart



Figur 1- Utsnitt fra kommuneplan

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Søknaden

Søknad er mottatt 28.06.2019 og supplert 23.09.2019 og 08.11.2019. Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål og plankrav for oppføring av bolig på tidligere fradelt tomt. Tomten er adskilt til boligformål men ligger med formålet LNF område i gjeldende plan.

Tiltaket gjelder en enebolig på to etasjer med tilhørende garasje. Tomten har atkomst via tinglyst veirett. Boligen er omsøkt med flatt tak. Kotehøyde ferdig gulv 1. etasje +14,45 (for garasje), + 14,50 m (bolig).

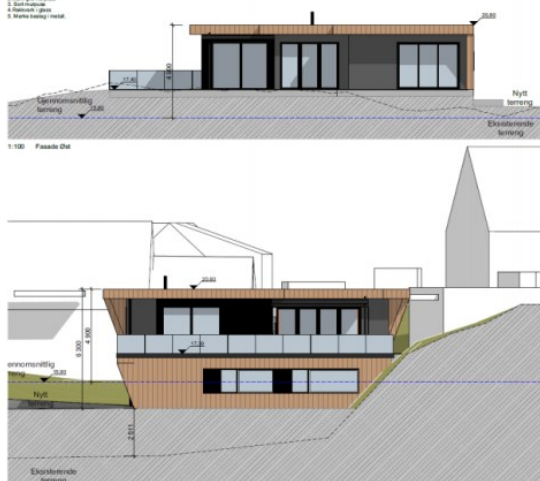
Kotehøyde gesims + 20,8 m. BRA er oppgitt til 333,9 m². Tomtens størrelse er på 2 857,9 m. Omsøkt BYA på 242,9 m². Omsøkt % BYA 8,5 %.



Figur 2- omsøkt plassering



Figur 3 – Fasader, høyder



Figur 4 - Perspektiv



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og er avsatt til LNF- formål. Det aktuelle byggetiltaket vil være å anse som en ny sak i forhold til delingstillatelsen.

Det planlagte tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planformålet og plankravet i kommuneplanens arealdel.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. Saken har vært oversendt Fylkesmannen, kommunens Parkvesenet og Ingeniørvesenet til forhåndsuttalelse.

Fylkesmannens uttalelse:

Miljøvern avdelingen har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til saken.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Uttalelse fra Parkvesenet:

Kommuneplanen legger ikke opp til utbygging i dette området. Parkvesenet har tidligere uttalt seg negativt til dette i 2006 i delesak av 91/17 (200600144-18).

Delesaken har vært oppe til politisk avklaring og deling med formål bolig er godkjent.

Parkvesenet har derfor ikke nye innspill til søknaden, utover at forholdet til jordvern og erstatningsarealer for tapt dyrket mark bør vurderes gjennom rekkefølgekrav.

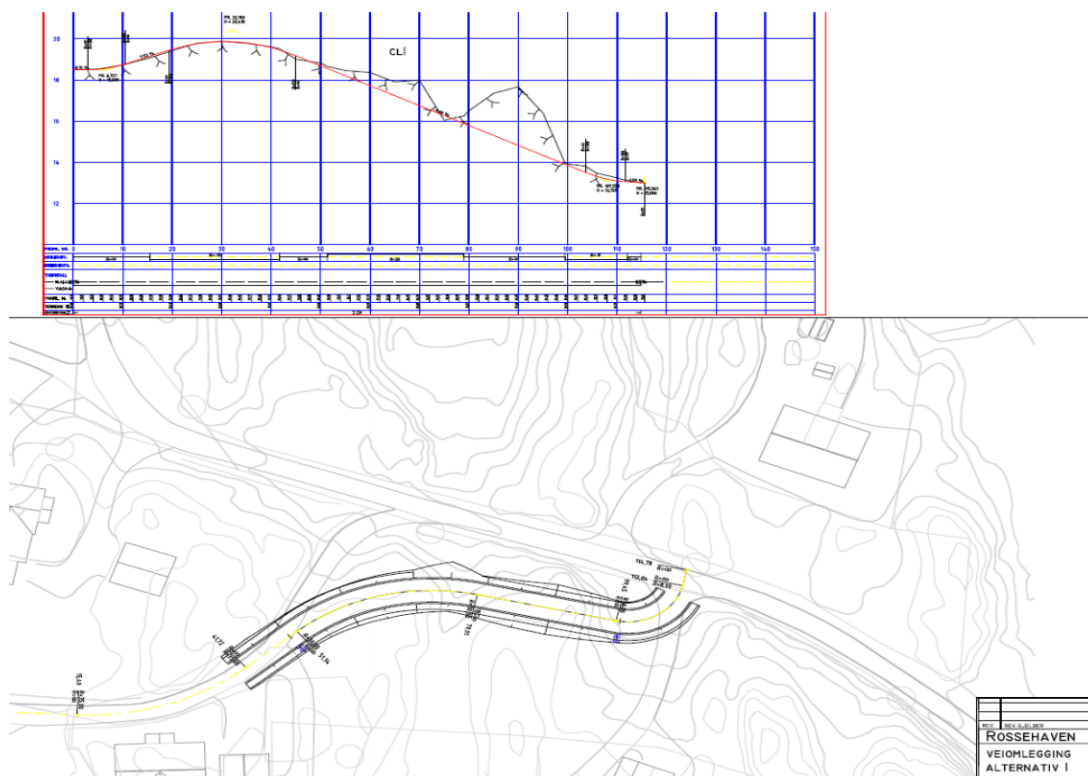
Uttalelse fra Ingeniørvesenet:

Viser til innsendt rammesøknad.

Den kommunale del av veien blir utbedret i forbindelse med ny skole. Den private veien stikkveien som må benyttes er svært bratt på det første stykket etter kommunal vei og har en dårlig kryssutforming.

Ingeniørvesenet har tidligere utarbeidet forslag til utbedring av stigningsforhold og sikkerhet i kryss se dok 20100129-59 som er vedlagt. Vi mener alternativ 3 som grunneier har gitt aksept for i forhold til veirett ikke gir en god nok løsning, vi anbefaler at det stilles krav til utbedring som vist i alternativ 1. Dersom dette gjennomføres kan ingeniørvesenet bidra med 50.000 til utbedring slik vi tidligere har gitt tilbakemelding om.

Det er privat VA anlegg i området, kapasitet og va løsninger må være godkjent før det kan gis igangsettestillatelse. I forbindelse med skoleutbygging legges det nytt ledningsanlegg i kommunal vei.



Merknader/protester:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra:

- Håkon Bergan og Irene Gullvåg som eiere av Rosshaven 43 (91/17)
- Riborg A.W. Ringereide og Henrik Ringereide eiere av Rosshaven 37 (91/20)
- Malin Wolff-Jakobsen eier av Rosshaven 55 Gnr./Bnr. 91/8.
- Espen Tolfen og Mona Klungland eier av Rosshaven 39. Gnr./Bnr. 91/17.
- Erik Heimar Zachariasen eier av Rosshaven 35 Gnr./Bnr. 91/18.
- Ann Åmot Tveter og Edvin Tveter eiere av Rosshaven 51, grn 91 / brn 6.

For øvrig vises til nabomerknadene i sin helhet, tilsvarende fra søker og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protester, omtalt/ vurdert i det påklagede vedtaket av 28.11.2019.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.11.2019.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vurdert at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon er gitt på vilkår.

Vedtaket lyder:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav og planformål i kommuneplan for oppføring av enebolig med garasje.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Dispensasjonen for oppføring av enebolig gjelder innenfor rammene angitt i vedlagte tegninger og situasjonskart*
- *Areal oppå fjellet (øst fra boligen) skal holdes ubebygd*
- *Tillatelse til oppføring av bolig kan ikke gis før krav til sikring av vann (slokkevann) og avløp er oppfylt jf. pbl § 27-1 og § 27-2*
- *Den private stikkveien skal utbedres. Utbedring og stigningsforhold/sikkerhet i kryss skal være som vist i forslag fra Ingeniørvesenet- alternativ 1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig kan ikke gis før veien er utbedret.*
- *Det skal etableres lekeplass på egen grunn, tilgjengelig for alle. Plassering og utforming/funksjonskrav skal godkjennes av Parkvesenet før tillatelse til bolig kan gis. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig kan ikke gis før lekeplassen er opparbeidet*

Søknaden omfatter enebolig med garasje som vist på tegninger/situasjonskart mottatt 28.06.2019.»

KLAGEBEHANDLING

Kommunen har mottatt tre klager:

- Håkon Bergan - Rosshaven 43, klage datert 19.12.2019
- Espen Tolfen - Rosshaven 39, klage datert 23.12.2019
- Erik Heimar Zachariasen - Rosshaven 35, klage datert 21.12.2019

Klageadgang:

Klagere Håkon Bergan og Espen Tolfen er naboer/parter til omsøkt tiltak. Klagen er fremsatt innenfor klagefristen og tas til behandling.

Klager Erik Heimar Zachariasen er ikke direkte nabo til omsøkt tiltak. Det vurderes imidlertid, og etter konkret vurdering, at klager har «rettslig klageinteresse» da klagerens interesser blir tilstrekkelig berørt. Klagerens interesse i saken er av slik art og styrke at det er rimelig å gi klagerett. Klagen er fremsatt innenfor klagefristen og tas til behandling.

1. Klage fra Håkon Bergan

Det vises til klagen i sin helhet. Oppsummert anføres det følgende:

- Det vises til forutsetningene for fradeling av boligtomt samt tinglyst heftelse på eiendommen om byggets plassering. Omsøkt tiltak er i strid med disse forutsetningene
- Det menes at saken må avslås og behandles på nytt politisk på grunn av den endrede situasjonen til original delingstillatelse
- Det er allerede i planene skissert inn et utendørs oppholdsområde øst fra boligen som ikke blir ivarettatt av begrepet «ubebygd»
- Veien, ikke bare inn til området men i området, er ikke egnet for økt trafikk.
- Tiltaket gir innsyn og foringer utsikt – dette er LNF område og ikke et tett bygg strøk.
- Det klages både på plassering og høydeplassering. Det finnes en alternativ husplassering. Det er sendt inn flere illustrasjoner som viser visualisering av omsøkt tiltak i terreng.

Søkers kommentar til klagen

Søker har kommentert klagen med følgende, sitat:

«Familie situasjon og deling

Delingen er gjennomført av tidligere eier. Men dispensasjonene som er omsøkt for tiltaket på Rosshaven er gitt på bakgrunn av gjeldende prosjekt samt dagens situasjon. Dette er gjort da tidligere dispensasjoner gitt i tilknytning til tomtedeling er utgått.

Forhold til vei

Vi trekker igjen frem at det vil foreligge en avtale om utbedring av vei før saken tas videre til rammesøknad og søknad om IG.

Uteområde

Det dreier seg om utbyggingen av et bolighus og ikke et stort boligkompleks, det er også etterstrebet å lage et bygg som tar hensyn både til bruken samt omgivelsene ikke ren økonomisk vinning. Uteområdet vil ivaretas og det er også satt et krav fra kommunen om å opparbeide en lekeplass. Vi viser igjen til hva vi tidligere har skrevet om bebyggelse av kollen. Kollen er ikke utbygget i prosjektet, men det er lagt til rette for at eier skal kunne bruke dette uteområdet.

Innsyn og utsikt

Prosjektet er tegnet slik at innsyn begrenses ved hjelp av avskjerming samt vindusplassering. Dette vil også forsterkes ved hjelp av beplantning. Det dreier seg også om avstander som gjør at solforhold ikke vil påvirkes for naboeiendommene.

Vedrørende illustrasjon om plassering av bolig i henhold til avtale

Som tidligere kommentert er prosjektet plassert i henhold til intensjonen i avtalen. At boligen skal flyttes ned fra kollen og mot Vest. Eierne på Rosshaven 43 ønsker en kommentar på selve illustrasjonen og det kan godt trekkes frem illustrasjonene som er laget av eierne på Rosshaven 43 blir derfor misvisende da det tas utgangspunkt i en prinsipiell skisse laget for hånd som legges over et digitalt underlag. Det er også som tidligere påpekt søkt inn to nye dispensasjoner på bakgrunn av gjeldende prosjekt.

Hensyn til vann og vei

Tiltakshaver har tidligere vært i møte med eierne på Rosshaven 43 og 35 om tilkobling til Vann og avløpsanlegg. I denne sammenhengen ga tiltakshaver beskjed om at anlegget vil utføres slik at det vil være like godt eller bedre enn dagens situasjon etter påkoblingen. Tiltakshaver har innhentet en pris på arbeidene men har ikke søkt dette inn til teknisk etat da det er ønskelig å avklare dispensasjonene før man går i gang med kostnadene det krever å søke inn samt prosjektere dette anlegget. Det er etter dialog med kommunen avklart at de to dispensasjonene fra plankrav og bygging i LNF område avklares først. Dette gjelder også oppjustering av vei.

Illustrasjon av hensyn til terreng

Eierne på Rosshaven 43 har lagt ved en illustrasjon de har laget over forhold til utsikt og byggets plassering. Vi vil her trekke frem at illustrasjonen de har laget ikke tar innover seg terrengtilpasningen som skal gjennomføres. Dette gir et feilaktig bilde av situasjonen da tiltakets hovedplan vises som et isolert kote i terrenget. Vi viser til tidligere begrunnelse om estetiske hensyn og begrunnelse for plassering av tiltaket. Men vi vil kort trekke frem at det å legge huset ned i en grop i terrenget ikke vil gi hverken gode boforhold eller et bedre forhold til terrenget. Det er etterstrebet å skape en balanse mellom tiltaket og terrenget rundt.

Nye perspektiv

Det legges ved nye illustrasjoner tatt fra de forskjellige tomtene for å illustrere hvordan tiltaket vil bli etter ferdig opparbeiding av terreng. Dette gir et mer realistisk inntrykk av hvordan terrengarbeidet faktisk er prosjektert i forhold til en kotemodell med enkle volumer.»

2. Klage fra Espen Tølfen

Det vises til klagen i sin helhet. Oppsummert anføres det følgende:

- Det vises til forutsetningene for fradeling av boligtomt samt tinglyst heftelse på eiendommen om byggets plassering. Omsøkt tiltak er i strid med disse forutsetningene
- Tiltaket gir innsyn og foringer utsikt
- Det klages både på plassering og høydeplassering

Søkers kommentar til klagen

Søker har kommentert klagen med følgende, sitat:

«Plasseringen av bygget er gjort for å skape en balanse mellom tomten omgivelsene og bygget samt for å sikre en bokvalitet for beboerne. Det er ikke snakk om et fritidsbygg og det er derfor viktig å også sikre en god bokvalitet i tillegg til en god tilpasning til omgivelsene.

Innsyn

Den fasaden som vender mot Rosshaven 39 er tilpasset slik at den har et minimum av vindusflater. Selv om det er et arkitekttegnet hus som er tilpasset stilles det krav til lys i oppholdsrom. Men det er ytre ønske fra tiltakshaver om at flere skjermingsløsninger i form av vegetasjon kan diskuteres på et senere tidspunkt.

Befaring og perspektiv.

Det legges ved flere perspektiv som viser byggets fremtoning i terrenget ved dette svarbrevet. Vi håper at dette vil være oppklarende for naboer samt videre i saken»

3. Klage fra Erik Heimar Zachariasen

Det vises til klagen i sin helhet. Oppsummert anføres det følgende:

- Det vises til tinglyst heftelse på eiendommen om byggets plassering. Omsøkt tiltak er i strid med denne forutsetningen
- Utbygger har enda ikke lagt fram en plan for tilkobling til det private vann- og kloakkanlegget. Det anføres at kommunen bør pålegge utbygger og presentere en plan for utbedring av vann- og kloakkanlegget før en disp søknad kan innvilges
- Den tinglyste avtalen (som altså gir utbygger veirett) pålegger utbygger å sikre at bygging av ny boenhet ikke fører til krav om en eventuell utvidelse / forbedring av veien forbi Rosshaven 35. Utbygger har ikke presentert noen form for dialog på dette punkt

Søkers kommentar til klagen

Søker har kommentert klagen med følgende, sitat:

«Husets plassering ihht tinglyst veirett

Vi viser til tidligere kommentarer om plasseringen av tiltaket.

Vann og kloakk

Se svar over.

Vei forbi Rosshaven 35

Av samme hensyn som over vil avtaler og prosjektering av ny vei gjøres etter dispensasjonene er avklart. Dette vil gjøres i samråd med naboer og kommunen.»

Plan- og bygningssjefens vurdering

Øvrige anførsler er etter Plan og bygningssjefens vurdering en gjentakelse av tidligere anførsler som er allerede vurdert i forbindelse med vedtak av 28.11.2019.

Plan og bygningssjefen vil kommentere klageanførslene som er relevante for denne saken.

Bygningsmyndighetene må skille mellom anførsler som er offentligrettslig og anførsler som er privatrettslig begrunnet.

Offentligrettslig

Søknad om fradeling av boligtomt ble avslått i administrativt vedtak av 23.02.2010. Det forelå naboprotester. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver og behandlet politisk 17.06.2010/19.08.2010. I saksfremlegget til politisk behandling (datert 17.06.2010) er det kommet klart frem at det ikke er tatt direkte stilling til bygningens plassering – parsell er så stor at det var naturlig å vente med å låse bygningens plassering. Vedtak av 19.08.2010 har dermed kun tatt stilling til fradeling (deling og bygging krever to søknader). Det ble gitt dispensasjon for fradeling til boligformål på vilkår at den private veien utbedres. Politisk vedtak ble ikke påklaget. Det er samtidig mulig at inngått privatrettslig avtale (klagerne referer til) medførte at naboer besluttet ikke å påklage vedtaket.

Det vurderes at nå omsøkt bolig er godt tilpasset terrenget og ligger lavt med gesimshøyde på 6,3 m. Ut ifra omsøkt plassering om materialbruk vurderer plan og bygningssjefen at tiltaket ikke vil gi en uheldig fragmentering av landskapet, eller virke dominerende. Utsikt og innsynsforhold, plassering og høydeplassering er vurdert tidligere i vedtak av 28.11.2019. Plan – og bygningssjefen vurderer, tatt i betraktning tiltakets plassering, høyde og avstand til nabobygg/grænse at omsøkte tiltaket ikke medfører betydelig ulempe for naboene med hensyn til innsyn, sol- og utsiktsforhold.

Søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig med garasje ble opprinnelig mottatt 28.06.2019 og supplert 11.11.2019. Ut ifra innsendte opplysninger i søknaden kunne kommunen ikke se at krav til sikring av vann og avløp er oppfylt jf. pbl § 27-1 og § 27-2, dette kravet kan ikke «forskyves» til igangsettingstillatelse. Kommunen gav dermed tilbakemelding på at søknad om rammetillatelse ikke kan behandles. Ansvarlig søker informerte kommunen at det ønskes behandling av kun dispensasjonssøknad.

Det er i dermed i denne saken kun behandlet søknad om dispensasjon. Dispensasjon i saken er gitt på vilkår, som etter vår vurdering reduserer de negative konsekvensene i det aktuelle tilfellet:

- *Dispensasjonen for oppføring av enebolig gjelder innenfor rammene angitt i vedlagte tegninger og situasjonskart*
- *Areal oppå fjellet (øst fra boligen) skal holdes ubebygget*
- *Tillatelse til oppføring av bolig kan ikke gis før krav til sikring av vann (slokkevann) og avløp er oppfylt jf. pbl § 27-1 og § 27-2*
- *Den private stikkveien skal utbedres. Utbedring og stigningsforhold/sikkerhet i kryss skal være som vist i forslag fra Ingeniørvesenet- alternativ 1. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig kan ikke gis før veien er utbedret.*
- *Det skal etableres lekeplass på egen grunn, tilgjengelig for alle. Plassering og utforming/funksjonskrav skal godkjennes av Parkvesenet før tillatelse til bolig kan gis. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig kan ikke gis før lekeplassen er opparbeidet*

Det presiseres her at vilkår «Areal oppå fjellet (øst fra boligen) skal holdes ubebygget», vil gjelde alle fremtidige søknadspliktige tiltak, samt tiltak som ikke er gitt dispensasjon ved behandling i denne saken. Slik saken er godkjent per i dag, er det ingen tiltak «oppå fjellet» som er godkjent.

Bygningsmyndighetene presiserer at vedtaket kun gjelder forholdet til plan- og bygningslovgivningen. Vedtaket innebærer dermed ingen rettskraftig avgjørelse av

privatrettslige forhold, og den gir dermed ikke tiltakshaver noen rett til opptre i strid med privatrettslige forhold. Øvrige vilkår må være ivaretatt ved søknad om oppføring.

Privatrettslig

Klagerne viser til inngått privatrettslig avtale om plassering/høydeplassering av fremtidig bolig, samt avtale om opparbeiding av vei. Flere klagerne påberoper at omsøkte prosjekt strider mot inngått privatrettslig avtale.

Tiltakshaver og naboene har ulike oppfatninger om tiltaket er i samsvar med privatrettslig avtale eller ikke. Dette anser vi det unødvendig å ta stilling til. Slik tiltaket er søkt plassert anser vi det ikke usannsynlig at tiltaket er i tråd med avtalen. Bygningsmyndighetene vurderer at når det foreligger en erklæring med ulike, nærliggende tolkningsalternativer vedrørende rettigheter, fremstår det etter vårt syn ikke som «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Grunnlag for å avvise søknaden foreligger da ikke.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen vurderer at klagene ikke har tilført eller belyst saken med nye forhold som kunne gi grunnlag for å endre vedtaket som påklages. Klagen tas ikke til følge, og saken sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til By- og stedsutviklingsutvalget

Vedlegg:

~ BYGG-20_00172-1

Klage_Dispensasjonssøknad_Sak201910644_10_fra_Rosshaven43 202369_1_1.pdf

Rosshaven 41 - 91/27, klage på vedtak

201910644-10 klage disp søknad Rosshaven 41.pdf

Rosshaven 41_Svar_på_merknad_Perspektiv.pdf

Rosshaven_41_Svar_på_merknad_til_vedtak.pdf

Rosshaven 41 Ettersending av informasjon.pdf

Rosshaven 41_Perspektiv.pdf

saksfremleg 2010

Saksprotokoll 2010

bekreftelse-p--veirett-pdf 17948924_1_1

Dispensasjon_Generelt_plankrav 18100311_1_1

egningNyPlan_rosshaven-41-fasader-planer

Følgebrev_estetiske krav 18147128_1_1

Generelt_plankrav_Svar_på_nabomerknader 18100312_1_1

kart vei ingeniørvesenet alt 1

KommentarNabomerknader_rosshaven-41-svar-p--merknader

kvittering nabovarsel

kvittering_Bergan 18100313_1_1

Kvittering_for_nabovarsel DISP

merknad disp

merknad_Bergan DISP

merknad_Zachariasen disp

Nabomerknader_rosshaven-41-merknader-fra-malin-wolff-jakobsen-pdf

17948914_1_1

Nabomerknader_rosshaven-41-merknad-fra-bergan-og-gullv-g-pdf 17948916_1_1

Nabomerknader_rosshaven-41-merknad-fra-erik-heimar-zachariasen

Nabovarsel_rosshaven-41-opplysninger-gitt-i-nabovarsel-pdf 17948909_1_1

opplysninger-om-tiltakets-ytre-rammer-pdf 17948919_1_1

Opplysninger om BRA og BYA

Rosshaven 41 - 91_27 - nytt bygg - Dispensasjonsvedtak

Situasjonsplan_rosshaven-41-fasader-situasjonsplan-pdf 17948918_1_1

TegningNyFasade_rosshaven-41-fasader-fasader-pdf 17948920_1_1

TegningNyttSnitt_rosshaven-41-fasader-snitt

tilbakemelding vedr omsøkt tillatelse

tilkobles-kommunalt-nett-via-privat-stikkledn 17948925_1_1

uttalelse FM

uttalelse fra ingeniørvesenet

uttalelse fra parkvesenet 17995612_1_1

dokumentsjekklister-word

kommuneplan bestemmelser

kommuneplan plankart

Kopi til:

Trollvegg Arkitektstudio AS

AAMODT HUS AS

Håkon Frank Bergan

Erik Heimar Zachariasen

Mona Klungland

Punkt R-5/20: Hasselbakken 16- Klagesak direkte til Fylkesmannen

Bilag

Hasselbakken 16 - 13_559 .msg

scanner@wlaw.no_20191222_184230.pdf

Hasselbakken 16, vedtak - 13/559 - Tillatelse til tilbygg og takterrasse

Hasselbakken 16, vedtak - 13/559 - Klagesak direkte til fylkesmannen

201913659-14 Hasselbakken 16 - 13_559 - søknad om dispensasjon 18085898_1_1

201913659-14 KARTTEGNING 18085899_1_1

201913659-16 Hasselbakken 16 - 13_559 - avslag på søknad om dispensasjon 18098234_8_1

Hasselbakken 16 - 13_559 - klage, avslag for tilbygg og forlengelse av takterras, saksfremtilling

hasselbakken merknaden fra advokat

klage fra tiltaksahaver

Kommentar til klage 18138705_1_1

Vedtak BYUTVIK, 05122019, Sak 205_19, Hasselbakken 16

Hasselbakken 16 - 13/559 - klage på vedtak

dokumentsjekkliste-word (2)

regbestemmelser

plankart

Punkt R-6/20: Lauvåsen næringsarealer N1, N4 og N5 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Bilag

3. Brev fra forslagsstiller, datert 05.09.2011
1. Endret plankart, sist datert 27.01.2020
2. Utsnitt av gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 13.04.2011
4. Adresseliste



Kristiansand
kommune

adressater i henhold til liste

Vår ref.:
PLAN-20/01672-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.01.2020

Lauvåsen næringsarealer N1, N4 og N5 - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Planfolket as på vegne av Krittveien Eiendom AS i brev av 05.09.2019 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Lauvåsen næringsarealer - N1, N4 og N5, vedtatt av bystyret 13.04.2011.

Foreslått endring er en utvidelse av byggegrensen slik at det blir muligheter til større fleksibilitet ved plassering av bebyggelsen innenfor delfeltet.

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 10.10.2019. Det kom inn merknader fra: Malemester Langeland, Bygg Sør as og Sagmyra Lagerbygg AS som alle påpeker at endringen av byggegrensene vil endre strukturen og gi dårligere forhold med tanke på sikt, lysforhold, snøbrøyting og være til hinder for normal logistikk.

Plan og byggs vurdering:

Tomta ligger plassert i enden av en felles privat vei. Byggegrensene mot friområde er satt for at friområdet ikke skal bli berørt ved bearbeiding av et krevende terreng ved arrondering av tomte. Tomta er ferdig arrondert og 2 meters byggegrense mot friområde skal være tilstrekkelig for å vedlikeholde bygget og skjæring mot friområde. Terrenget som omgir tomte demper bebyggelsen og endringen vil ikke virke inn på det visuelle uttrykket. Tilliggende tomter vil ikke bli vesentlig berørt av endringen, da alle eiendommer har atkomst sørøst for denne tomten. Praktisk i forhold til snøbrøyting vil denne tomten som ligger i enden av veien måtte ha en avslutning hvor noe snø må kunne lagres. Det er å anbefale at ikke det bygges et bygg i enden mot veien, og byggegrense er endret noe her. Etter høring er byggegrensen utvidet fra 2 meter til 4, 25 meter fra regulert privat vei etter enighet med de som er kommet med innspill.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

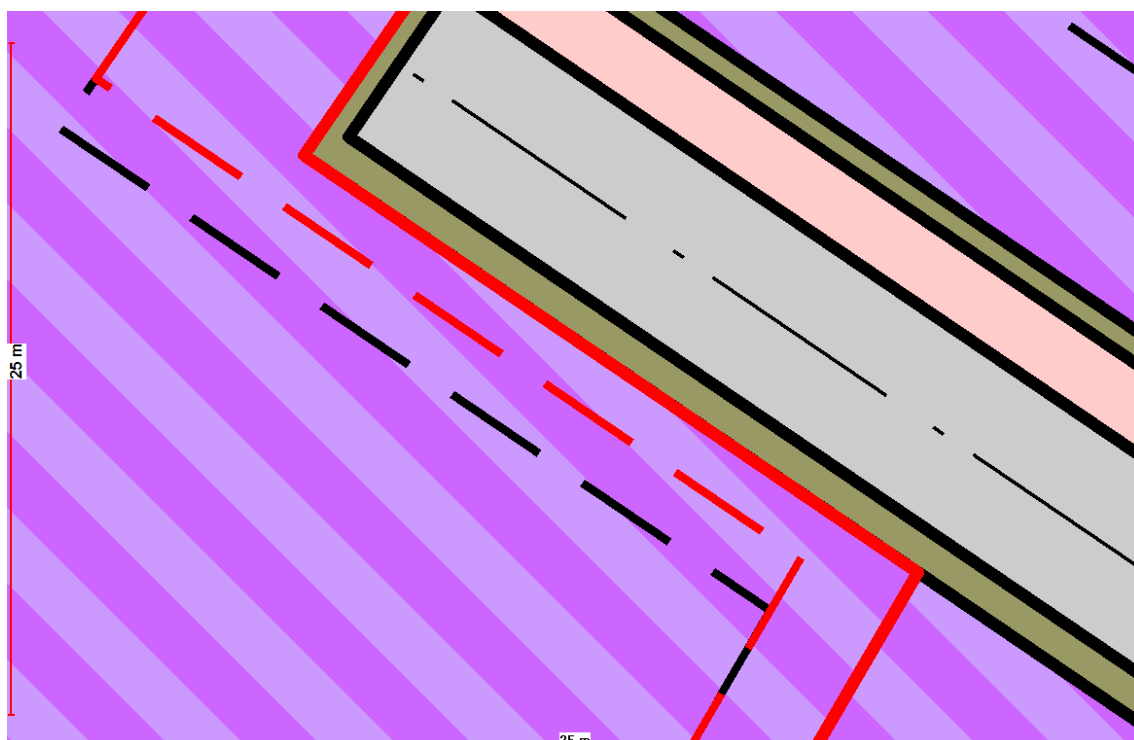
Kommunalområde
PB Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982



Byggegrense utvidet fra 2 meter (rød stiplet linje) til 4, 25 meter (svart stiplet linje) etter høring langs privat vei.

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

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Lauvåsen næringsarealer - N1, N4 og N5 jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 27.01.2020.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 3 uker. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

Vedlegg:

3. Brev fra forslagsstiller, datert 05.09.2011
1. Endret plankart, sist datert 27.01.2020
2. Utsnitt av gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 13.04.2011
4. Adresseliste

Punkt R-7/20: Skolesenter på Tangvall - mindre endring av reguleringsplan - begrenset høring

Bilag

Brev fra forslagsstiller, datert 08.11.19

Forslag til endret plankart, sist dater 13.02.20

Gjeldende bestemmelser, vedtatt av kommunestyret 20.06.19

Gjeldende plankart, vedtatt av kommunestyret 20.06.19

Sit.plan nedkjøring Sentrumsveien

Snitt sentrumsveien

Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 13.02.20

Adresseliste

Punkt R-8/20: Kvasleveien 11A - 116/371, Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolig med sokkelleilighet

Bilag

886084.pdf

Punkt R-9/20: Lauvåsen B4 1 A - mindre endring av bebyggelsesplan. Vedtak.

Bilag

- 01 Endret bebyggelsesplan datert 04.11.19
- 02 utsnitt fra gjeldende bebyggelsesplan
- 03 Endrede bestemmelser datert 04.11.19
- 04 tidligere bestemmelser vedtatt av bystyret 08.04.10
- 05 Brev fra forslagsstiller datert 04.11.19
- 06 illustrasjoner
- 07 Adresseliste Lauvåsen felt B4 1A- mindre endring - vedtak

Punkt R-10/20: Slettheia 2 - Svalekollen 8 - 14/371 - mindre endring av reguleringsplan - Høring

Bilag

1. Forslag til endret plankart, datert 27.09.19
2. Forslag til endrede bestemmelser, datert 22.01.19
3. Gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 03.12.1966
4. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 03.12.1966
5. Brev fra forslagstiller med vedlegg
6. Overvannshåndtering Svalekollen 8
7. Adresseliste



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585 Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
PLAN-20/01923-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.01.2020

Slettheia 2 - Svalekollen 8 - 14/371 - mindre endring av reguleringsplan - Høring

Endringen

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Arkicon AS i brev av 20.09.19 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Slettheia II, stadfestet 03.12.1966. Planid 162.

Hensikten med foreslått planendring er å legge til rette for foretting av eksisterende eneboligtomt gbnr. 14/371, Svalekollen 8. Det planlegges å rive eksisterende enebolig på tomten og legge til rette for 4 nye boenheter. Det ønskes å oppføre 1 tomannsbolig og 2 eneboliger med tilhørende garasje.



Tiltakseiendommen gbnr. 14/371 sett fra sør.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

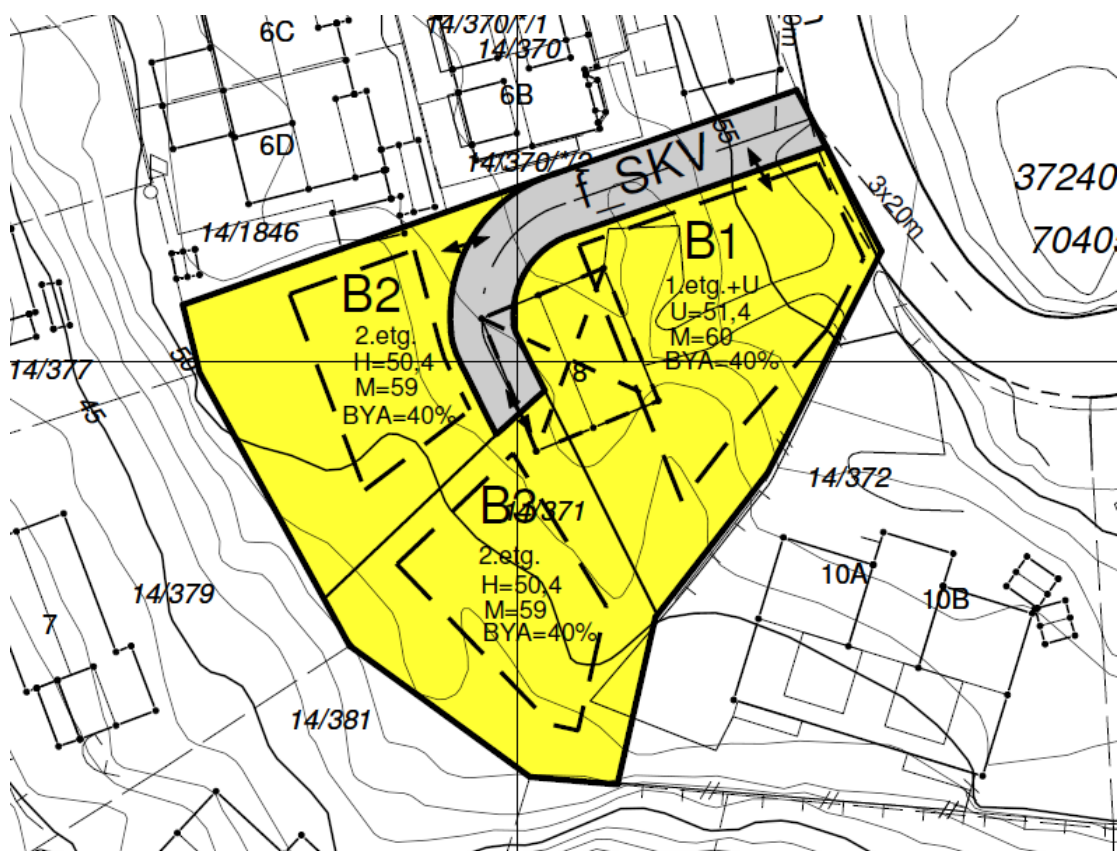
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Beskrivelse av endringen

I forslag til plankart er det regulert inn tre nye boligtomter med totalt 4 boenheter. På nordsiden av eiendommen er det regulert inn privat felles atkomstvei til de 4 nye boenhetene. På tomt B1 åpnes det opp for at det kan oppføres en tomannsbolig i 1 etasje pluss underetasje. På tomt B2 og B3 åpnes det opp for at det kan oppføres en enebolig i 2 etasjer på hver tomt. Det er lagt inn bestemmelser om at boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks. mønehøyde og topp gulv for henholdsvis 1 etasje og underetasje er vist i plankart. Det er foreslått utnyttelse på BYA = 40% inkl. bod og garasje.

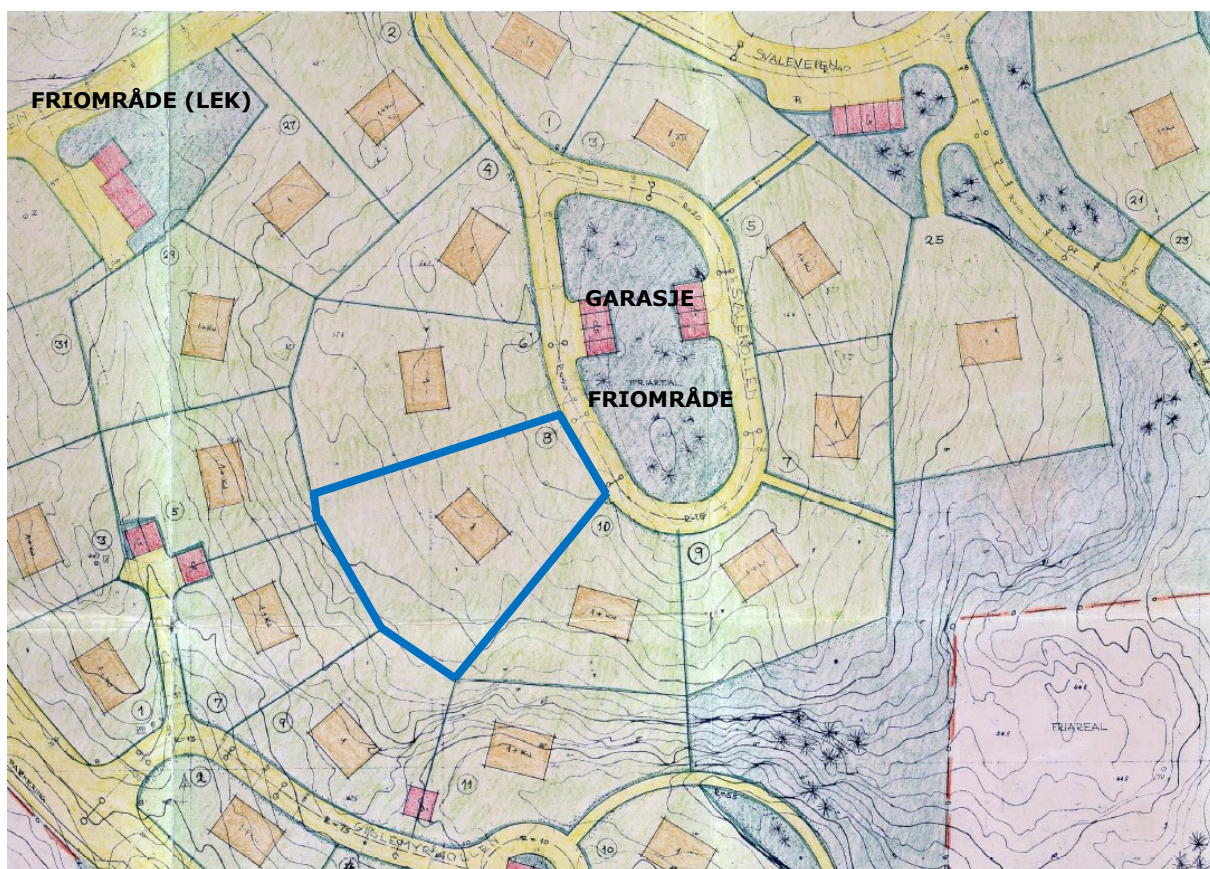
Forslag til planendring er innarbeidet i plankart og bestemmelser (se vedlegg).



Forslag til plankart, datert 27.09.19.

Gjeldende planstatus

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Slettheia II, stadfestet 03.12.1966, planid 162. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligformål. Denne viser relativt store eneboligtomter med frittliggende boliger. På tiltakseiendommen kan det i dag oppføres en bolig i en etasje pluss underetasje. I bestemmelsene står det at takvinkel for en-etasjers og to-etasjers bygg skal være 27,5 grader og for 1 ½ etasjers bygg 45 grader. Det er ikke sagt noe om utnyttelsesgrad, men for eldre planer er det vanlig at den viste bebyggelse på plankartet angir utnyttelsesgrad og plassering. I planen står det at garasjer fortrinnsvis skal oppføres som en del av hovedbygget, eller på de regulerte felles garasjetomter. Det kan godtas frittliggende garasje, dersom forholdene ligger til rette for dette. Nordøst for eiendommen er det en kolle, som er kommunal eid og regulert til friområde.



Tiltakseiendommen markert med blå strek i gjeldende reguleringsplan.

Plan og byggs vurdering



Utbygging i nærområdet ifht. gjeldende plan.

Eiendommen ligger på Slettheia i et etablert boligområde fra 1960-årene. I dag er det oppført en enebolig på den 1708 m² store eiendommen. Nordøst for eiendommen er det en kolle, som er regulert til friområde. Eksisterende bebyggelse i området er plassert i forhold til terrenget og omkranser kollen med møneretning som følger terrenget. Tiltakseiendommen starter på kote 55 moh ved Svalekollen og skråner mot sørvest til kote 49 moh.

Flere av eiendommene i området har blitt utbygd i større grad enn det som gjeldende reguleringsplan åpner opp for. På Svalekollen 4 er

det oppført en tomannsbolig, på Svalekollen 6 er det oppført to tomannsboliger og på Svalekollen 10 en tomannsbolig. Godkjent bebyggelse er i hovedsak plassert i tråd med plan med lengde- og møneretning som følger det naturlige terrenget.

Illustrasjonen viser godkjente byggetiltak med oransje markering i forhold til gjeldende reguleringsplan som er vist med blå strek.

Det er lagt inn byggegrense på de nye tomtene som følger terrenget. Disse har til hensikt å styre bebyggelsens plassering samt at overordnet bebyggelsesstruktur videreføres. Mot sørvest er byggegrense trukket inn mellom 6-8 meter. Dette sikrer uteoppholdsarealer mot sørvest og luft mellom bebyggelsen.

Plan og bygg mener eiendommens beliggenhet og størrelse gjør den egnet til fortetting. Planendringen vil åpne opp for at det kan oppføres en bolig med to etasjer på henholdsvis tomt B2 og tomt B3. På tomt B1 kan det oppføres en tomannsbolig i 1 etasje pluss underetasje. Maks. mønehøyde er foreslått regulert til 60 moh for tomannsboligen. Maks. mønehøyde for eneboligen er foreslått på 59 moh. I dag er det oppført en enebolig med 1 etasje pluss underetasje. Foreslått byggehøyde (moh) er tilsvarende byggehøyden på naboeiendommene og høyden på eksisterende bolig på eiendommen i dag. Det er foreslått videreføring av taktype, saltak, og at takvinkel kan være mellom 25 og 35 grader.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til at parkering skal løses i de to felles garasjeanlegg ved kollen (se kart). På vedlagte situasjonsplan er det illustrert parkering/garasje på egen tomt. Tomt A har frittliggende garasje, mens tomt B har delvis sammenkoplet og tomt C garasje som en forlengelse av hovedhuset. Plan og bygg er positive til skisserte løsning. Kommunen har tidligere vært negative til å etablere flere parkeringsplasser ved kollen. Bakgrunnen for dette er at kollen framstår som landskapselement og brukes til lek av barn i området.

Det er regulert inn privat felles atkomstvei til de nye boenhetene. Innregulert vei er i henhold til kommunens veinormal, som sier at det må reguleres inn veibredde på totalt 5 meter, som inkluderer kjørebredde og grøft- og snøareal.

Nærmeste sandlekeplass ligger omtrent 100 meter (luftlinje) og 150 meter (gangavstand) nordvest for tiltakseiendommen langs Svaleveien. Arealet er ca. 500 m² men er i dag ikke opparbeidet som lekeareal. Arealet har gode solforhold, ligger sentralt og det er mer enn tilstrekkelig areal i forhold til arealkravene for sandlekeplass. Det ligger to kvartalslekeplasser i nærmiljøet. Begge ligger langs Kartheia og har behov for oppgradering. Kommunen ønsker i første omgang å prioritere oppgradering av kvartalslekeplassen på nordsiden av kartheia. Arealet oppgraderes i henhold til funksjonskravene i normal for utomhusanlegg i takt med boligutvikling innen avstandskravet. Planendringen vil utløse krav til sandlek og kvartalslek. I forslag til bestemmelser er det innarbeidet at før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter skal det etableres to lekeapparater på sandlekeplassen langs Svaleveien og et lekeapparat på kvartalslekeplassen som ligger langs Kartheia på nordsiden.

Tiltakseiendommen ligger på en høyde som skråner mot sørvest. Gjennomføring av ønsket tiltak vil bety endring av dagens situasjon og permeable overflater. Tiltakshaver har fått utarbeidet overvannsrapport hvor det er gjort en beregning på dagens avrenning fra tomten og sett på fremtidig løsning for å forhindre en forverret situasjon for omkringliggende bebyggelse. Det legges opp til at man i den fremtidige situasjonen etablerer en fordrøyingsstank som mottar vann fra tak, asfalt, gårdstun, grøfter og grøntareal med naturlig tilrenning til disse arealer. Tanken dimensjoneres for å ta hånd om endringen som følge av utbyggingen. For å sikre overvannsutredningen følges opp i byggesaken er det innarbeidet i bestemmelsene at det skal utarbeides teknisk plan som viser fellesløsning for overvannshåndtering før det gis igangsettingstillatelse.

Plan og bygg vurderer at de tre vilkårene i pbl. § 12-14, 2. ledd er oppfylt. Plan og bygg mener endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke gå utover hovedrammene i planen, da planendringen er innenfor rammene i gjeldende plan samt i tråd med byggetiltak som er oppført i området. Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig i gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått en videreføring av boligformål. Foreslått fortetningsgrep tilpasser seg eksisterende bebyggelsen med tanke på bebyggelsens plassering, høyde og takform. Endringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, da området er regulert til boligformål og utbygd.

På denne bakgrunn vurderer plan og bygg å foreta en mindre endring av gjeldende reguleringsplan i samsvar med vedlagte reguleringskart, datert 27.09.19 og bestemmelser, datert 22.01.19.

Frist for uttalelser

Forslag til endring sendes til grunneiere, naboer og offentlige instanser. Frist for eventuelle merknader er 28.02.20 etter at denne melding er mottatt

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Forslag til endret plankart, datert 27.09.19
2. Forslag til endrede bestemmelser, datert 22.01.19
3. Gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 03.12.1966
4. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 03.12.1966
5. Brev fra forslagstiller med vedlegg
6. Overvannshåndtering Svalekollen 8
7. Adresseliste

Kopi:

- Forslagsstiller v/ Arkicon
- By- og stedsutviklingsutvalget
- Planforvaltning

Punkt R-11/20: Kvartal 15 - vestre del - detaljregulering - oppstartsmelding

Bilag

Varsel om igangsetting av detaljregulering.pdf

brosjyre-medvirking-til-planarbeide.pdf

Kvartal 15 - Planinitiativ 22.08.19.pdf

Referat oppstartsmøte.pdf

Planavgrensning.pdf

From: Erik Asbjørnsen <erik@ark-net.no>
Sent: Monday, January 27, 2020 10:01 AM
To: Post Byutvikling
Subject: Oppstartsmelding - del av Kvartal 15 - plan.nr:1456
Attachments: Varsel om igangsetting av detaljregulering.pdf; brosjyre-medvirking-til-planarbeide.pdf; Kvartal 15 - Planinitiativ 22.08.19.pdf; Referat oppstartsmøte.pdf; Planavgrensning.pdf

Hei,

Vedlagt er oppstartsmelding med vedlegg for regulering av del av Kvartal 15. Plan nr.1456

Mvh

Erik Asbjørnsen

ARK·NET·AS

Sivilarkitekter MNAL
Nodeviga 18
4610 Kristiansand

Tlf: 917 81 840 | Web: www.ark-net.no



Punkt R-12/20: Solsletta 16 - 110/54, Læringsverkstedet - barnehage - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Bilag

Solsletta 16 - 110_54 - klage 18.06.2019

Solsletta 16 - 110_54 - Læringsverkstedet - barnehage - avklaring vedtak



Kristiansand
kommune

FYLKESMANNEN I AGDER
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår ref.:
BYGG-20/02075-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.02.2020

Solsletta 16 - 110/54, Læringsverkstedet - barnehage - Klagesak direkte til Fylkesmannen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110 / 54 / 0 / 0

Ansvarlig søker: NOVO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Læringsverkstedet AS

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler klagesaken etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Kommunens beslutning om ikke å forfølge en ulovlighet jfr. pbl. § 32-1(2) er påklaget av advokat Jarle Rudi på vegne av nabo Lasse Stoss/Miriam Røstad Knudsen.

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som kan endre beslutning av 04.06.2019 (sak 201712522).

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

Historikk/oppsummering

- Kommunen gav dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av barnehage, Læringsverkstedet på gnr/bnr 110/54, Solsletta 16 den 11.4.2018. Igangsettelsestillatelse ble gitt 30.5.2018 og midlertidig brukstillatelse ble gitt 8.1.2019.
- Oppføring av lekeapparater utenfor angitt plassering i utomhusplanen er protestert av Lasse Stoss og Sørlandsadvokatene DA på vegne av Lasse Stoss og Miriam R. Knudsen, Solsletta 20 gnr/bnr 110/159 den 4.1.2019, 7.1.2019 og 10.4.2019. Det klages ikke på rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Klage/protest går på at lekeapparater tilknyttet barnehagen på Solsletta 16 ikke er plassert som anvist på utomhusplan innsendt sammen med rammesøknaden. Dette skaper mer støy og redusert livskvalitet for nabo som her er klagepart.
- Saken ble sendt til Fylkesmannen for behandling i brev av 14.01.2019. Kommunens brev av 14.01.2019 og forutgående e-postkorrespondanse, medførte i realiteten vurdering etter pbl § 32- 1(2), slik at det ikke var grunnlag for å foreta ulovlighetsoppfølging.
- Fylkesmannen har i sin behandling av 15.3.2019 returnert saken til kommunen da de mener kommunen ikke har vurdert om beslutningen av 14.1.2019 er et enkeltvedtak.
- Kommunen vurderte saken på nytt i brev av 04.06.2019, hvor det ble tydeliggjort at kommunen beslutter å ikke forfølge saken jfr. pbl. § 32- 1(2). Det ble samtidig vurdert at beslutning av 04.06.2019 er et enkeltvedtak som kan påklages.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

- Kommunens beslutning av 04.06.2019 er påklaget av advokat Jarle Rudi på vegne av nabo Lasse Stoss/Miriam Røstad Knudsen. Det vises til klage datert 18.06.2019.

Saksgang

Søknaden

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse ble mottatt 9.10.2017, dispensasjon og rammetillatelse ble gitt 11.4.2018. Igangsettelse ble gitt 30.5.2018 og midlertidig brukstillatelse ble gitt 8.1.2019. Tiltaket omfatter oppføring av barnehage i henhold til reguleringsbestemmelser.

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Solsletta Felt B37 m.fl. Denne ble godkjent av bystyret 26.10.2016. Formål: barnehage.

Reguleringsbestemmelse § 1.2, andre ledd; *Barnehagen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på planen.*

Reguleringsbestemmelse § 1.2, tredje ledd; *Ved byggesøknad skal det innleveres utomhusplan som viser opparbeiding av barnehagetomten, inkludert parkering og vareadkomst.*

Reguleringsbestemmelse § 1.2.1; *Barnehagen samt ute- lekearealer skal tilfredsstillende krav til universell tilgjengelighet.*

Reguleringsbestemmelse § 1.2.5 *Tilgjengelighet*

Etter barnehagens åpningstid skal lekearealene være tilgjengelige for alle.

Reguleringsbestemmelse § 1.2.6; *Ved behov skal det etableres støyskjermtiltak i formålsgrensen mellom BFS8 og barnehagen i høyde inntil 1,8 meter.*

Kommuneplanens arealdel viser at omsøkt eiendom har som formål; bebyggelse og anlegg med gul støy sone og verna vassdrag.

Eksisterende forhold

Eiendommen ble etablert 21.4.1936 og har et areal beregnet til 3905 m². Tomten er flat.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse:

«Tekniske planer må sendes inn til godkjenning hos ingeniørvesenet før rammetillatelse kan gis, jfr. reguleringsplanens bestemmelser §6.»

Søknaden/ utomhusplanen har vært forelagt parkvesenet for uttalelse:

«Dette er vel en privat barnehage som ikke er åpen for almen bruk. Parkvesenet har ingen innspill i slike saker.»

Søknaden har vært forelagt miljørettet helsevern for uttalelse:

«Jeg mottok før påske et utfyllt trinn 1-skjema fra Læringsverkstedet i forbindelse med planene for nytt barnehagebygg på Solsletta på Tveit. Saksnummer 201803439, det har jeg besvart. Ser nå at jeg har fått inn en sak 201712522 der det bes om en uttalelse fra oss. Jeg tenker kanskje at den har jeg allerede gitt i saksnummer 201803439.»

Plan- og bygningssjefens vedtak

Dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av barnehage ble gitt i vedtak av dato 11.4.2018. Igangsettelse ble gitt i vedtak av dato 30.5.2018. Midlertidig brukstillatelse ble gitt i vedtak av dato 8.1.2019. Det forelå merknader til rammesøknaden for oppføring av barnehagen. Disse ble kommentert av tiltakshaver og er ivarettatt på en tilfredsstillende måte. Barnehagen er oppført i henhold til reguleringsbestemmelsene, det er kun gitt dispensasjon fra noen av rekkefølgekravene. Disse er nå opparbeidet og ivarettatt.

Klage fra Lasse Stoss, Solsletta 16, mottatt den 9.11.2018.

Klagen går i hovedtrekk ut på at lekeapparater tilknyttet barnehagen er plassert med en annen plassering enn som angitt på utomhusplanen som fulgte rammesøknaden.

Tiltakshaver kommenterte klagen i mail den 14.11.2018.

Hei, på vegne av Læringsverkstedet sender jeg her følgende tilbakemelding vedrørende merknad fra nabo:

Dersom kommunen mener at plassering av lekeplassutstyr er bindende i forhold til det som er tegnet og godkjent i utomhusplan, kan Læringsverkstedet demontere apparater som er montert og heller gjøre nødvendige tilpasninger til våren. Helårsgrønn hekk mot nabo, har hele tiden vært tenkt plantet slik det er lovet. Dette vil bli gjort i løpet av kort tid, med forbehold om at gartneriene leverer så seint på året. (Dersom årstiden gjør det vanskelig å plante hekken nå kan Læringsverkstedet eventuelt sette opp en midlertidig skjerming i form av byggegjerde kledd med veiduk).

Læringsverkstedet er enig i at de overordnede rammene i utomhusplanen må følges, dvs. parkering, atkomst, høyder på gjerder, håndtering overvann osv. Men de stiller samtidig spørsmål med om plassering av lekeplassutstyr er bindende/søknadspliktig. De har ikke erfaring med at andre kommuner har lagt føringer for hvordan de organiserer og plasserer lekeplassutstyr på egen tomt. De poengterer at barna kan bevege seg fritt innenfor gjerdet og vil oppholde seg i dette området uavhengig om det står lekeplassutstyr her eller ikke.

Klage fra Lasse Stoss og Miriam Knudsen, Solsletta 16, mottatt den 3.1.2019. det er i tillegg kommet inn klage på vegne av Lasse Stoss og Miriam Knudsen, fra Sørlandsadvokatene DA ved Jarle Rudi den 7.1.2019.

Det anføres i ny klage at endret plassering av lekeapparatene tilhørende barnehagen fører til ytterligere støy og mer innsyn for nabo. Det var utomhusplanen som lå til grunn for å se hvordan tiltaket var tenkt utført da de signerte på nabovarslet. Tiltaket så greit ut og det ble derfor ikke kommentert noe mer av nabo. Lekeapparatene som er oppført gjenspeiler ikke hva som var opprinnelig søkt om og nabovarslet.

Tiltakshaver kommenterte klagen i mail den 9.1.2019.

Viser til tidligere tilbakemelding fra kommunen om at plasseringen av lekeapparater ikke må godkjennes av bygningsmyndighetene (e-post sendt fra saksbehandler til datert 14.11.18). Lekeapparatene er definert som mindre tiltak som ikke er søknadspliktige, men at avstand til nabogrense jf pbl § 29-4 skal overholdes også når det gjelder lekeapparater.

Merknad fra Sørlandsadvokatene på vegne av Lasse Stoss og Miriam R. Knudsen i brev den 10.4.2019.

Merknaden går ut på lekeapparatenes plassering i forhold til utomhusplan og en støy rapport utarbeidet av Multiconsult. Støyrapporten viser at det ble målt opp mot 73dBA som er over anbefalt grense på 60dBA. Advokat Rudi mener at kommunens vedtak må oppheves og at det må foretas vurderinger om nødvendige tiltak for støynivået. Rudi kommer med forslag om å flytte lekeapparatene eller sette opp støyskjerming som oppfyller støykravet.

Svar på merknad fra ansvarlig søker Novo arkitekter AS av brev den 15.5.2019.

Ansvarlig søker mener lekeapparatene er oppført i tråd med gjeldene reguleringsplan og at de faller inn under tiltak som etter pbl § 20-5 er unntatt søknadsplikt, jf SAK10 § 4-1a. Apparatene er også oppført ihht pbl § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Barnehagen er privat og kommunen skal ikke godkjenne utomhusplan, kommunen skal derfor ikke legge føringer for plassering av lekeapparater.

Fylkesmannens behandling

Saken ble sendt til Fylkesmannen for behandling i brev av 14.01.2019. Kommunens brev av 14.01.2019 og forutgående e-postkorrespondanse, medførte i realiteten vurdering etter pbl § § 32- 1(2), slik at det ikke var grunnlag for å foreta ulovlighetsoppfølging.

Fylkesmannen har i sin behandling av 15.3.2019 returnert saken til kommunen da de mener kommunen ikke har vurdert om beslutningen av 14.1.2019 er et enkeltvedtak.

Kommunens behandling jf. Fylkesmannens vedtak av 15.03.2019

Kommunen vurderte saken på nytt i brev av 04.06.2019, hvor det ble tydeliggjort at kommunen beslutter å ikke forfølge saken jfr. pbl. § 32- 1(2). Det ble samtidig vurdert at beslutning av 04.06.2019 er et enkeltvedtak som kan påklages kan påklages.

Vedtaket lyder:

«Viser til brev av 15.3.2019 fra Fylkesmannen i Agder hvor Fylkesmannen returnerer saken til kommunen da de mener kommunen ikke har vurdert om beslutningen av 14.01.2019 er et enkeltvedtak.

Kommunen gav dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av barnehage, Læringsverkstedet på gnr/bnr 110/54, Solsletta 16 den 11.04.2018. Igangsettelsestillatelse ble gitt 30.05.2018 og midlertidig brukstillatelse ble gitt 08.01.2019. Oppføring av lekeapparater utenfor angitt plassering i utomhusplanen er påklaget/protestert av Lasse Stoss og Sørlandsadvokatene DA på vegne av Lasse Stoss og Miriam R. Knudsen, Solsletta 20 gnr/bnr 110/159 den 04.01.2019, 07.01.2019 og 10.04.2019.

Klage/protest går på at lekeapparater tilknyttet barnehagen på Solsletta 16 ikke er plassert som anvist på utomhusplan innsendt sammen med rammesøknaden. Dette skaper mer støy og redusert livskvalitet for nabo som her er klagepart.

På bakgrunn av helhetlig vurdering har kommunen besluttet å ikke forfølge saken jfr. pbl. § 32- 1(2). Denne vurderingen er da basert på omfanget av de eventuelle avvikene mellom hva som er bygget og hva som er gitt tillatelse til, og hvilken betydning denne differansen har i forhold til hensynene bak reguleringsplan og plan- og bygningsloven for øvrig. Beslutningen er et enkeltvedtak som kan påklages.»

KLAGEBEHANDLING

Klagen

Klagen er datert 18.06.2019 og journalført 24.06.2019.

Klageadgang

Klager er advokat Jarle Rudi på vegne av nabo Lasse Stoss/Miriam Røstad Knudsen. Klager er part, og har rettslig klageinteresse. Klagen er fremsatt innenfor klagefristen og tas til behandling.

Klagens innhold

Klagen inneholder to punkter. Pkt. 1 gjelder kommunens beslutning av 14.01.2019, mens pkt. 2 gjelder beslutning av 04.06.2019. Det vises til klagen i sin helhet.

Kommunen vurderer at siste beslutning av 04.06.2019 oppsummerer og tydeliggjør saken, samt at dette er vedtaket som gir klageadgang.

Samtidig anses også klagers argumenter i pkt. 1 som relevante for saken:

- Klager anfører at det er feilaktig lagt til grunn at barnehage ikke er åpen for allmenn bruk jf. reguleringsplanens § 1.2.5 «*Etter barnehagens åpningstid skal lekearealene være tilgjengelige for alle.*»
- Plassering av lekeapparater er i strid med utomhusplan – flytting i strid med utomhusplanen er søknadspliktig. Selve lekeapparater er søknadspliktige
- Det anføres at kommunen er pliktig til å følge «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune», anbefalinger i veilederen Støvvurdering skal legges til grunn ved planlegging og etablering av anlegg. Endret plassering er ikke vurdert av helsemyndighetene i kommunen i forhold til støy
- Multiconsult har gjennomført målinger, og de er over anbefalt grense på 60 desibel (høyeste nivået 87 desibel).

Det vises videre til et utdrag av klagen, pkt. 2, sitat:

2. Kommunens beslutning av 04.06.2019 om ikke å forfølge lovbruddet jf. pbl. 32-1(2).

Basert på innholdet i brevet og korrespondansen med tiltakshaver, synes det som om kommunen vurderer det største lekeapparatet på 3,8 meters høyde som søknadspliktig, og at det er dette bruddet som kommunen ikke ønsker å forfølge, jf. pbl. § 32-1(2)

Basert på det ovennevnte så anføres det at samtlige apparater er søknadspliktige. Mine klienter påklager også beslutningen om at kommunen ikke vil forfølge lovbruddet. Det anføres at overtredelsen ikke er «av mindre betydning». Det vises til at kommunen overhodet ikke har vurdert støyplagene i forhold til mine klienter, og at støynivået til tider er langt over den anbefalte grensen på 60 db. I forhold til mine klienter- og særlig overfor - Miriam Rørstad Knudsen, så vurderes støyen å ha en klar negativ innvirkning på hennes helsetilstand.

Kommunens argument om at man ikke kan bruke mer tid på denne saken, er fullstendig uholdbar. Dersom kommunen hadde fulgt sin egen utenomhusplan og dermed statlige retningslinjer i forhold til støy, samt foretatt en forsvarlig saksutredning, så hadde de selv avdekket at plasseringen av lekeapparatene var klart uholdbar, og i strid med reglene. Den videre saksgang synes heller ikke veldig vanskelig eller ressurskrevende.

Kommunen kan gi tiltakshaver pålegg om å flytte lekeapparatene i samsvar med utenomhusplan, og for eksempel sette opp et støygjerde, slik at man kommer ned på et akseptabelt støynivå. Hensett til forutgående saksprosess - der det er tiltakshaver som har oppført apparatene i strid med utenomhusplanen – så kan dette ikke sies å være et uforholdsmessig inngrep i forhold til tiltakshaver.

Saken er heller ikke så spesiell, at den ikke kan sies å ha presedensvirkning. Tvert imot, vil fremtidige private utbyggere kunne vise til herværende sak, og fremholde at de ikke trenger å bry seg om at naboene blir plaget med støy langt over grensen iht. statlige retningslinjer. Dette vil foruten økte helseplager for de berørte naboer, også resultere i økte konflikter mellom private utbyggere og naboer. Det er derfor viktig å få avklart rettstilstanden i herværende sak.

Det vises som ovennevnt til at mangelfull/feil vurdering av faktum, feil lovanvendelse, og skjønnsutøvelse som nevnt under pkt. 1, må føre til opphevelse av beslutningen jf. pb. § 32-1 (2).

Plan- og bygningssjefens vurdering

Utomhusplan er ikke nevnt i plan- og bygningsloven eller forskriftene, men er et begrep som har oppstått i løpet av den tid loven har vært i kraft. Det er på det rene at utomhusplan er etablert og har status som et eget dokument i byggesaken. Utomhusplan i denne saken skal kun «innleveres» og skal derfor ikke godkjennes av kommunen. Den skal kun foreligge i søknaden. En utomhusplan blir allikevel «bindende» på lik linje med situasjonskart og tegninger, når den innsendes som del av dokumentasjon i saken. Det er i denne saken ikke tvil om at lekeapparater er ikke plasserte i samsvar med innsendt utomhusplan. Plan- og bygningssjefen fastholder sin oppfatning av lekeapparatene, etter sin størrelse og utforming, er en innretning som ikke er søknadspliktig.

Da dette er en privat eiendom og en privat barnehage kan ikke kommunen legge føringer på hvor lekeapparatene tilknyttet barnehagen skal plasseres. Reguleringsplan har heller ikke særskilte bestemmelser om plassering av lekeapparater. Vi har presisert i tidligere mailkorrespondanser at lekeapparatene skal følge plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende plasseringen. Apparatene er i dag oppført iht pbl § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense.

Når det gjelder støyproblematikk så er dette en privat barnehage som ikke er åpen for allmenn bruk i arbeidstid. Bruken er dermed begrenset, både i forhold til antall personer og tidsmessig. Reguleringsplanen hjemler barnehage, og det er naturlig å påregne at den mest intensive bruken blir i barnehagens arbeidstid. Det legges videre til grunn normaler for utomhusanlegg i

Kristiansand kommune med anbefalinger er blitt ivaretatt i planprosessen. Dette er resultert med vedtatte planbestemmelser. Reguleringsbestemmelse fastslår at ved behov skal det etableres støyskjermtiltak i formålsgrensen mellom BFS8 og barnehagen i høyde inntil 1,8 meter. Det er per i dag etablert helårsgrodd hekk mot nabo. Det legges til grunn at reguleringsbestemmelser vedrørende støy er dekkende ift bruken i barnehagens arbeidstid, men også bruken utenfor arbeidstid. Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver er selv ansvarlig for å avklare tiltaket i forhold til forurensningsmyndigheten og ivareta forholdene i forurensningsforskriften.

I enkelte tilfeller vil kommunen kunne avdekke enkelte mindre overtredelser. I slike tilfeller har kommunen adgang til å avstå fra å forfølge ulovligheten, jfr. pbl. § 32-1(2). Slik beslutning kan til en viss grad sammenlignes med politiets bruk av påtaleunntatelse. Forutsetningen for at kommunen skal treffe slik beslutning, er at det objektivt sett foreligger en overtredelse av plan- og bygningsloven. Dette fordrer at det i forkant av unntatelsen gjennomføres en saksbehandling og at resultatet av denne er at det foreligger en form for ulovlighet. Det er i denne saken ikke tvil om at lekeapparater er ikke plasserte i samsvar med innsendt utomhusplan.

Kommunen vil på generelt grunnlag føre en streng holdning overfor overtredelser av plan- og bygningsloven, og som hovedregel bør det ikke avstås fra å forfølge avdekte ulovligheter. Samtidig må det foretas en avveining hensett til kapasitet og ressursbruk hos enhet for byggesak. Det er klart at kommunen ikke vil ha kapasitet til å forfølge enhver mindre lovovertrødelse, slik at det må fokuseres på de mer omfattende og alvorlige tilfellene. Plan- og bygningssjefen har vurdert tiltaket også ut i fra et samfunnsmessig perspektiv. Plan- og bygningssjefens vurderer det til å være verken formålstjenlig eller forsvarlig å bruke mer tid, og resurser på denne saken. Når kommunen her vurderer at saken er av mindre betydning er dette sett i forhold til de samfunnsmessige hensyn som skal ivaretas, samt det faktum at tiltaket ligger innenfor område som er avsatt til barnehage.

Plan- og bygningssjefen har vurdert eventuelle presedenshensyn av denne avgjørelsen. Saken vurderes som spesiell, og det skal mye til før det vil oppstå direkte sammenliknbare saker. Det vurderes at støyproblematikken i forbindelse med utbygging av barnehager vil alltid bli ivaretatt gjennom planprosessen samt gjennom prosesser etter helselovgivningen. Vi gjør oppmerksom at tiltakshaver er selv ansvarlig for å ivareta støyforholdene etter forurensningsforskriften.

På bakgrunn av den ovennevnte vurdering har plan- og bygningssjefen besluttet å ikke forfølge saken jfr. pbl. § 32-1(2). Denne vurderingen er da basert på omfanget av de eventuelle avvikene mellom hva som er bygget og hva som er gitt tillatelse til, og hvilken betydning denne differansen har i forhold til hensynene bak reguleringsplan og plan- og bygningsloven for øvrig.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at klagen vurderes etter pbl., og henviser klager til helsevernetaten for vurdering av støysituasjonen etter helselovgivningen.

En beslutning etter pbl § 32-1(2) er som regel ikke et enkeltvedtak som kan påklages. I denne saken har kommunen vurdert at parter kan klage på beslutningen. Begrunnelsen for dette var at parter og andre med rettslig klageinteresse ville hatt klagerett på opprinnelig vedtak, dersom dagens plassering av lekeapparater hadde vært del av opprinnelig vedtak. Det bemerkes videre at ved prøving av kommunens beslutninger etter pbl § 32-1 skal fylkesmennene ikke prøve om det foreligger en ulovlighet og om denne eventuelt er av «mindre betydning», jf. Sivilombudsmannens uttalelse SOM –2018- 4398.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til By- og stedsutviklingsutvalget

Vedlegg:

Solsletta 16 - 110_54 - klage 18.06.2019

Solsletta 16 - 110_54 - Læringsverkstedet - barnehage - avklaring vedtak

Kopi til:

NOVO ARKITEKTER AS

Læringsverkstedet AS

SØRLANDSADVOKATENE DA

Lasse Stoss

Miriam Rørstad Knudsen

Punkt R-13/20: Lauvåsen - område F1 - mindre endring av reguleringsplan - Høring

Bilag

1. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 04.01.2020
2. Utsnitt av gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 13.06.2001
3. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 06.04.2006
4. Brev fra forslagsstiller, datert 17.02.2020

Punkt R-14/20: Detaljregulering Revemyrheia øst – mindre endring - vedtak

Bilag

Endret plankart, sist datert 27.11.2019

Endrede bestemmelser, sist datert 26.01.2020

Tidligere gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 25.11.2015

Tidligere gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 25.11.2015

Søknad fra Arkicon AS

Adresseliste