

# **REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 08-12-2016**

**Møtedato** Torsdag d. 08. december 2016 kl. 09:00

**Møtested** Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

## Indholdsfortegnelse

Møteprogram by- og miljøutvalget 08.12.16.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 24.11.16.....	6
Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag brygge - klage.....	8
Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag hagestue - klage.....	13
Jegersberg gård rehabiliteringssenter - Områderegulering - Offentlig ettersyn.....	18
Bleget - Fagerholt, Felt 3 - detaljregulering - klagebehandling.....	28
Sjømannsgata og Vindmøllegangen - mindre reguleringsendring - sluttbehandling.....	33
Langåsen øst, felt N1 - detaljregulering - prinsippsak.....	40
Østerøya 147 - 2/172 - deling - Søknad om dispensasjon fra plankrav og LNF-formål.....	49
Gyldenløves gate 1C - 150/347 - rammesøknad \ bruksendring.....	58
Borghilds vei 14 - 40/416 - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebol	63
Miljø- og klimamelding 2016: Oppfølging i By- og miljøutvalget av partienes merknader.....	73
Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020.....	75
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 08.12.16.....	79

## **Punkt 212/16: Møteprogram by- og miljøutvalget 08.12.16**

Arkivsak-dok. 201600002-151  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### Møteprogram by- og miljøutvalget 08.12.16

Kl. 9:00 – 9:30 Orientering om kabling i grunn, luftstrekk mv. v/Terje Lillevedt  
Kl. 9:30 – 10:10 Presentasjon av 3 mulighetsstudier for en mulig utvikling av Vestre havn - en del av arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 2 - Vestre havn v/Anne S. Lislevand  
Kl. 10.00 Taxi fra Kirkegata v/Kiwi  
Kl. 10:10 – 10:25 Torsvikveien 10  
Kl. 10:45 – 11:05 Jegersberg Gård (Jegersbergveien 12)  
Kl. 11:20 – 11:50 Lunsj  
Kl. 11:50 Møtet starter

SAKSKART	
<a href="#">212/16</a>	Møteprogram by- og miljøutvalget 08.12.16
<a href="#">213/16</a>	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 24.11.16
<a href="#">214/16</a>	Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag brygge - klage
<a href="#">215/16</a>	Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag hagestue - klage
<a href="#">216/16</a>	Jegersberg gård rehabiliteringssenter - Områderegulering - Offentlig ettersyn
<a href="#">217/16</a>	Bleget - Fagerholt, Felt 3 - detaljregulering - klagebehandling
<a href="#">218/16</a>	Sjømannsgata og Vindmøllegangen - mindre reguleringsendring - sluttbehandling
<a href="#">219/16</a>	Langåsen øst, felt N1 - detaljregulering - prinsippsak
<a href="#">220/16</a>	Østerøya 147 - 2/172 - deling - Søknad om dispensasjon fra plankrav og LNF-formål
<a href="#">221/16</a>	Gyldenløves gate 1C - 150/347 - rammesøknad \ bruksendring
<a href="#">222/16</a>	Borghilds vei 14 - 40/416 - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig
<a href="#">223/16</a>	Miljø- og klimamelding 2016: Oppfølging i By- og miljøutvalget av partienes merknader.

<a href="#">224/16</a>	Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020
<a href="#">225/16</a>	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 08.12.16

Stian Storbukås, FRP  
Leder  
(sign.)

## **Punkt 213/16: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 24.11.16**

### **Bilag**

Protokoll By- og miljøutvalget 24.11.16.PDF



Arkivsak-dok. 201600002-152  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### **Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 24.11.16**

Forslag til vedtak:

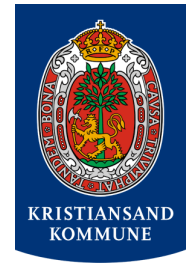
[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 24.11.16.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær

## **Punkt 214/16: Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag brygge - klage**

### **Bilag**

1. Søknad om dispensasjon datert 18.04.2016.pdf
2. Vedtak avslag brygge datert 15.09.2016.pdf
3. Klage på avslag brygge datert 3. oktober 2016.pdf
4. Bilder som vedlegg til klage.pdf



Arkivsak-dok. 201507549-29  
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
24.11.2016

### Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag brygge - klage

#### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssejens vedtak av 15.09.2016. Søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av brygge ble under henvisning til gjeldende reguleringsplan avslått.

I klage fra tiltakshaver datert 3. oktober 2016 vises det at Fylkesmannen i høring ikke fraråder oppføring av brygge.

Det er i plan- og bygningsloven § 11-11 og kommuneplanens bestemmelser § 17 åpnet for oppføring av brygge for å sikre atkomst til en eiendom der det ikke er mulig med landverts atkomst. Eiendommen har ca. 200 meters atkomst over land fra Rodenes gård og har etter plan- og bygningssejens vurdering tilfredsstillende atkomst over land.

Området på land er i reguleringsplanen avsatt som «friorråde» og i sjøen som «ferdsel i sjø». Det er ikke sagt eller vist at det kan være brygger i regulert friorråde.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre at den relativt diskret bebyggelsen på Rodeneset tas vare på.

#### Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og opprettholder plan- og bygningssejens vedtak av 15.09.2016. Klagen fra tiltakshaver datert 3. oktober 2016 tas ikke til følge. Det vises til pbl §§ 12-4 og 19-2. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssejef

---

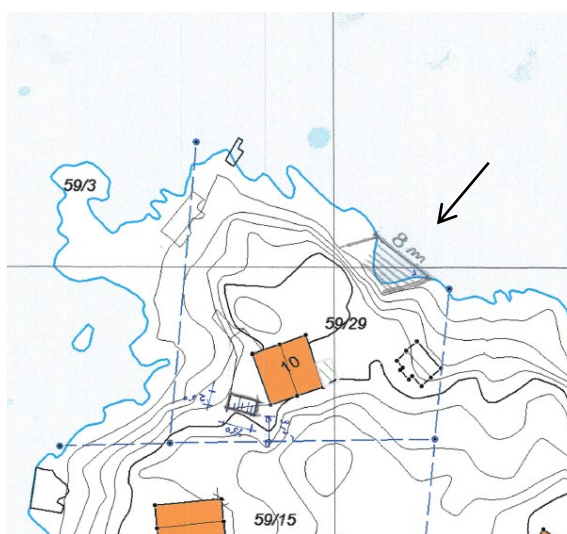
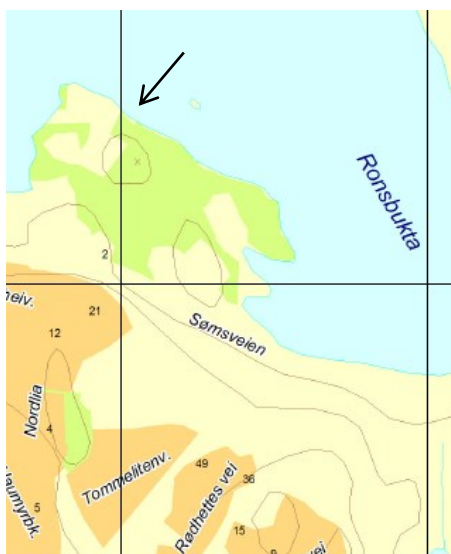
Espen Pedersen  
Saksbehandler

#### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon datert 18.04.2016
2. Vedtak avslag brygge datert 15.09.2016
3. Klage på avslag brygge datert 3. oktober 2016
4. Bilder som vedlegg til klage

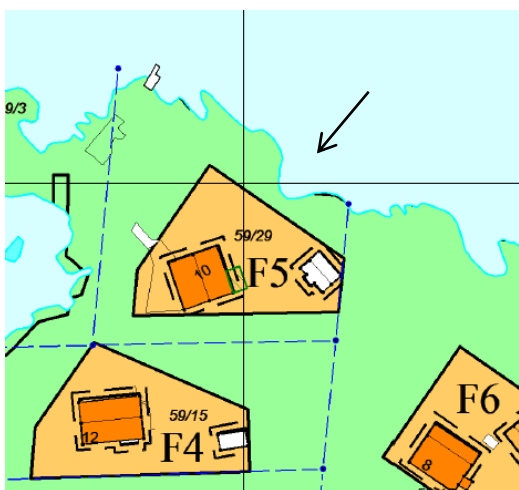
## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan nr. 1239 «Rodeneseet», godkjent 21.11.2012. Området på land er i planen avsatt som «friområde» og området i sjøen er avsatt som «ferdsel i sjø». Se kartutsnitt under.



Utsnitt reguleringsplan



Foto fra omsøkte plassering

### Eksisterende forhold

Det er rester på stedet, som viser at det kan ha vært et bryggeanlegg her tidligere. Se foto over.

### Tidligere søknad:

Tiltakshaver søkte i 2015 om oppføring av en brygge med en lengde på 12-14 meter. Ved høring frarådet Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannens Miljøvernavdeling at det ble gitt dispensasjon.

Tiltakshaver ble gjort oppmerksom på retningslinjene for brygger i kommuneplan og formålet i reguleringsplanen og la «søknaden på is».

### Søknaden

Agderbygg AS søkte 24.05.2016 p.v.a. Øivind Tvedt om oppføring av brygge og hagestue. Søknaden deles i 2 slik at søknad om brygge behandles i denne saken.

Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge er signert av tiltakshaver og datert 18.04.2016.

Det søkes om dispensasjon og tillatelse for oppføring av brygge med kaifront på 8 meter i ei bukt 10 meter nord for eksisterende hytte på eiendommen.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

- Som det vises på vedlagte bilder, har det nok vært brygge her tidligere.
- Det er ikke kjørevei til hytta, kun en sti over Rodenes gård gjennom skogen.
- Eiendommen ligger utsatt til og det er vanskelig å fortøye båten trygt p.g.a. trafikk til båthavnene på Hånes og i Rona.
- Det vil ikke bli foretatt sprengning eller annen skade på terreng.

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Parkvesenet i notat datert 27.05.2016 og brev fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder datert 11.08.2016. Kopi vedlagt.

Parkvesenet viser til nylig vedtatt reguleringsplan og fraråder tiltak som omsøkt.

Fylkesmannen sier etter utsatt frist de ser behovet for atkomstbrygge. De konkluderer med at de ikke vil fraråde oppføring av brygge, men mener at det må være et vilkår at det ikke foretas vesentlig terrengbehandlinger.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

### **Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.09.2016**

Søknaden ble avslått av plan- og bygningssjefen i vedtak datert 15.09.2016 under henvisning til gjeldende reguleringsplan.

### **Klage**

I klage datert 3. oktober 2016 viser tiltakshaver til at Fylkesmannen i høring ikke fraråder oppføring av brygge. Han viser videre til at det ikke skal gjøres terrengforandringer og at bilder viser at det antagelig har ligget en brygge her. På grunn av fortøyningsproblemer har man tidligere forsøkt å legge ut utriggere uten at det har vært tilstrekkelig.

### **Utsatt iverksettelse**

I og med avslag på søknad er det ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Plan- og bygningslovens §11-11 pkt.4 tillater «nødvendige mindre anlegg i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på ferdsel til sjøs». Videre gir kommuneplanens bestemmelser i §17 anledning til «oppføring av en brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst». Det vil si der det ikke er mulig med landverts atkomst eller at atkomsten kan sikres gjennom fellesbrygge.

Eiendommen har i dag atkomst over land fra kjørevei ved Rodenes gård. Atkomsten er over jordet og via en skogssti ned til hytta ca. 200 meter. Etter plan- og bygningssjefens vurdering er denne atkomsten tilfredsstillende som atkomst over land til en hytte.

Området langs sjøen er i reguleringsplanen vist som «friområde» og området i sjøen som «ferdsel i sjø». Det er ikke vist at det kan bygges enkeltbrygger i friområdet nord for eiendommen 59/29 og det er heller ikke sagt noe i bestemmelsene om at det kan være

brygger i regulert friområde.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planen omhandler konkrete forhold og det skal ikke være kulant å fravike gjeldende plan. En dispensasjon må ikke undergrave planen som informasjon og beslutningsgrunnlag.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre at området ikke bygges ned og at området kan ivaretas med den relativt diskret bebyggelsen som er på Rodeneset. En dispensasjon for oppføring av brygge vil lett kunne danne uheldig presedens for tilsvarende søknader i området.

Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt og at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon ikke foreligger.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken og anbefaler at vedtaket av 15.09.2016 opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

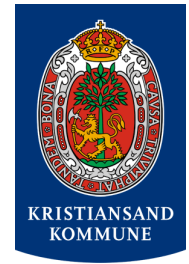
Det vises til plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 19-2.

Espen Pedersen, 09.11.2016

## **Punkt 215/16: Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag hagestue - klage**

### **Bilag**

1. Søknad om dispensasjon datert 18.04.2016.pdf
2. Vedtak avslag hagestue datert 15.09.2016.pdf
3. Klage på avslag hagestue datert 3. oktober 2016.pdf



Arkivsak-dok. 201507549-30  
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
24.11.2016

### Torsvikveien 10 - 59/29 - avslag hagestue - klage

#### Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsseksjonens vedtak av 15.09.2016. Søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av hagestue ble under henvisning til gjeldende reguleringsplan avslått.

I klage datert 3. oktober 2016 vises det til at Fylkesmannen deler deres syn på at hagestuen ikke virker privatiserende eller reduserer tilgjengeligheten for allmennheten.

Reguleringsbestemmelsene for området sier i pkt. 5.1 at «eksisterende bebyggelse inngår med nåværende høyde og utnyttelse». Ethvert tiltak er dermed avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen. Hagestua er vist i område regulert til fritidsbebyggelse, men er vist utenfor regulert byggegrense, som følger tett rundt eksisterende hytte. Hagestua vil bli liggende eksponert mot vest og vil virke privatiserende. Formålet med reguleringsplanen er å ta vare på den diskret bebyggelsen på Rodeneset.

#### Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og opprettholder plan- og bygningsseksjonens vedtak av 15.09.2016. Klagen fra tiltakshaver datert 3. oktober 2016 tas ikke til følge. Det vises til pbl §§ 12-4 og 19-2. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

---

Venke Moe  
Plan- og bygningsseksjon

---

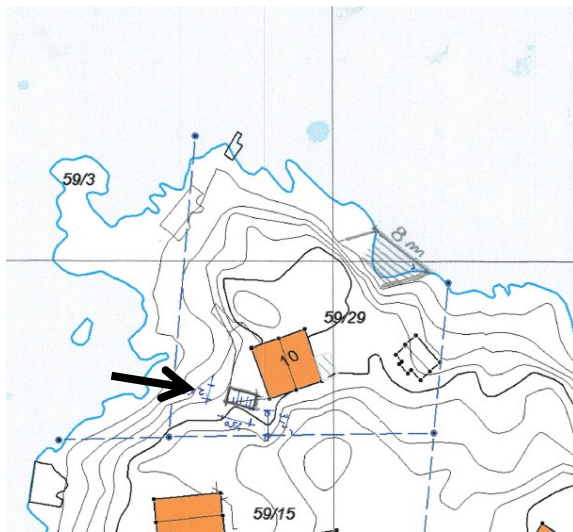
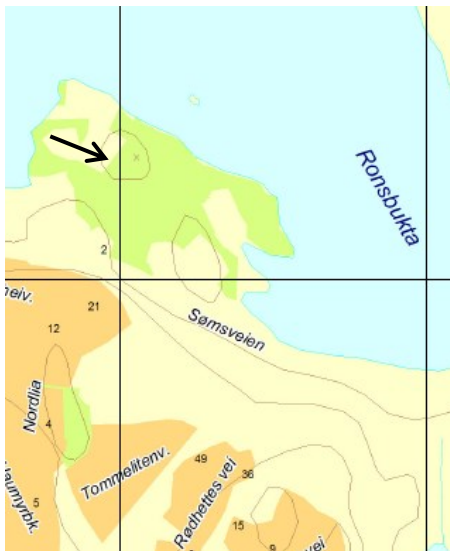
Espen Pedersen  
Saksbehandler

#### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon datert 18.04.2016
2. Vedtak avslag hagestue datert 15.09.2016
3. Klage på avslag hagestue datert 3. oktober 2016

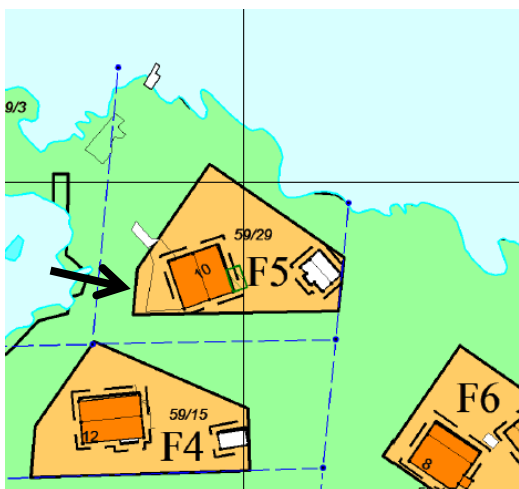
## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart

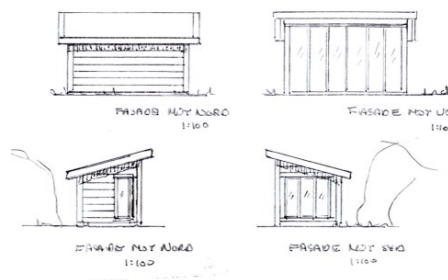
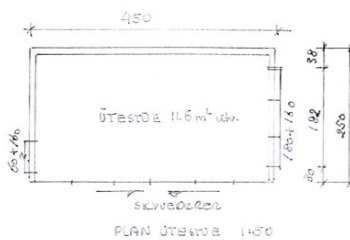


### Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan nr. 1239 «Rodeneset», godkjent 21.11.2012. Området på land er i planen avsatt som «friområde» og området i sjøen er avsatt som «ferdsel i sjø». Se kartutsnitt under.



Utsnitt reguleringsplan



### Eksisterende forhold

Det er i dag opparbeidet en uteplass ved hytta på stedet for omsøkte hagestue.

### Tidligere søknad:

Tiltakshaver søkte i 2015 om oppføring av hagestue på samme sted som omsøkte. Tiltakshaver ble gjort oppmerksom på formålet og plankartet i reguleringsplanen og la deretter «søknaden på is».

### Søknaden

Agderbygg søkte 24.05.2016 p.v.a. Øvind Tvedt om oppføring av brygge og hagestue. Søknaden deles i 2 slik at søknad om hagestue behandles i denne saken. Det søkes om dispensasjon for oppføring av hagestue med en grunnflate på 11,25 m<sup>2</sup> plassert vest for hytta.

Som begrunnelse for dispensasjon vises det til følgende:

- Hagestua flyttes inn mot fjellet slik at den blir minst mulig synlig og dominerende fra sjøen.
- Den er ikke til sjenanse for noen da den blir oppført på eksisterende veranda like foran hytta.

### **Uttalelse fra annen myndighet**

Det foreligger uttalelse fra Parkvesenet i notat datert 27.05.2016 og brev fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder datert 11.08.2016. Kopi vedlegges bryggesaken.

Parkvesenet viser til nylig vedtatt reguleringsplan og fraråder tiltak som omsøkt.

Fylkesmannen sier etter utsatt frist at hagestua i si helhet er lagt utenfor byggegrensa som i planen er lagt nær inntil eksisterende hytte, men på arealformål fritidsbebyggelse. De mener at tilgjengeligheten for allmennheten ikke blir redusert ved oppføring av hagestue og tiltaket ikke vil virke privatiserende. Videre vises det til at hagestue i et sjønært område er i strid med det strenge strandsonevernet i reguleringsplanen.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester.

### **Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.09.2016**

Søknaden ble avslått av plan- og bygningssjefen i vedtak datert 15.09.2016 under henvisning til gjeldende reguleringsplan.

### **Klage**

I klage datert 3. oktober 2016 vises det til at Fylkesmannen deler deres syn på at hagestuen ikke virker privatiserende eller reduserer tilgjengeligheten for allmennheten fordi terrenget nedenfor verandaen er bratt og uframkommelig.

### **Utsatt iverksettelse**

I og med avslag på søknad er det ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Reguleringsbestemmelsene i tilknytning til gjeldende reguleringsplan for området sier i pkt. 5.1 at «eksisterende bebyggelse inngår med nåværende høyder og utnyttelse». Dette betyr at ethvert tiltak er avhengig av at det kan gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Omsøkte hagestue har fått en liten endring i plasseringen i forhold til søknad i 2015, men den vil i sin helhet bli liggende i et område som er avsatt for fritidsbebyggelse i gjeldende plan, men den vil bli liggende utenfor regulert byggegrense, som følger tett rundt hytta på eiendommen.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil hagestuen bli liggende eksponert mot vest, mot sjøen og regulert gangforbindelse. Den vil virke privatiserende. Det vil være uheldig å gi dispensasjon for oppføring av et slikt tiltak i et så sjønært område og i strid med en reguleringsplan som er godkjent i 2012.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planen omhandler konkrete forhold og det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan. En dispensasjon må ikke undergrave planen som informasjon og beslutningsgrunnlag.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre at området ikke bygges ned og at området kan ivaretas med den relativt diskret bebyggelsen som er på Rodeneset. En dispensasjon for oppføring av hagestue vil lett kunne danne uheldig presedens for tilsvarende søknader i området.

Det kan nevnes at tiltakshaver fikk godkjent et mindre tilbygg på motsatt side av hytta i vedtak datert 26.08.2015.

Plan- og bygnings sjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt og at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken og anbefaler at vedtaket av 15.09.2016 opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 19-2.

Espen Pedersen 08.09.2016

# **Punkt 216/16: Jegersberg gård rehabiliteringssenter - Områderegulering - Offentlig ettersyn**

## **Bilag**

Reguleringsbestemmelser.docx

Plankart.pdf

Plankart.pdf

240611 Vedtak i bystyret.pdf

Planbeskrivelse.pdf

220812 Vedtak formannskapet.pdf

291014 Vedtak i bystyret,.pdf

250315 Vedtak i bystyret.pdf

Jegersberg ROS 281016.pdf

Illustrasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201305236-62  
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
24.11.2016

## **Jegersberg gård rehabiliteringssenter - Områderegulering - Offentlig ettersyn**

### **Sammendrag**

Jegersberg ligger nord for Gimlemoen og UIA, med kort forbindelse til metroaksen.

Planens hovedgrep er å sikre eksisterende tjenesteyting og legge til rette for utvidelse og etablering av lignende virksomhet. Det skal sikres en trafiksikker adkomst for alle som bruker området dog spesielt turgående. Planforslaget sikrer bevaring av naturområder og kulturminner innen området. Våningshuset samt Søskentreet har fått hensynsone bevaring, og steinbroene restaureres og bevares.

Tjenesteyting innenfor planområde vil bl.a. inneholde rehabiliteringssenter med omsorgsboliger, fellesrom, kontorer og tilknyttet service. Eksisterende jorde skal brukes til landbruksformål. Det blir fortsatt rideanlegg og hesteinnhegninger i dette området.

Hele planområdet er på ca. 68 Daa. Arealet for offentlig tjenesteyting er på ca. 10,6 Daa. Full utbygging av de offentlige arealene på BOP 1-3 med maks 4906 m<sup>2</sup> BRA gir ca 22 % utnyttelse. Antall parkeringsplasser begrenses til 25 plasser fordelt på BOP 1-3. Det blir mulig å bygge på eksisterende stall i BOP 1. I tillegg gis det mulighet for en driftsbygning på maks 250 m<sup>2</sup>.

I området merket B, er det fire privatboliger regulert til boligformål. Privat eiendom innenfor BOP4 reguleres til tjenesteyting. Ettersom dette er en områderegulering vil det være behov for detaljregulering for BOP 4.

Planforslaget gir verneverdige bygninger bevaringsstatus. Nybygg og tilbygg skal tilpasses det eksisterende i volum og høyder. Grønnstruktur beholdes og blir en del av det offentlige friluftsområdet. Turstier, ridesti, gang- og sykkelstier samt Jegersbergvei oppgraderes. Det tillates ikke etablering av virksomheter som skaper økt biltrafikk til området.

Utbyggingen vil skje i tre byggetrinn:

- Byggetrinn 1 er allerede ferdig med 8 hybler i våningshuset som reguleres til bevaring.
- Byggetrinn 2 vil gi ytterligere 18 hybler med verksted, fellesrom og storkjøkken i nybygget rundt gårdstunet i BOP 2. Disse står innenfor hensynsone bevaring.
- Byggetrinn 3 utgjør de tre bygningene i BOP 3 som plasseres i helningen bak byggetrinn 2. Disse tre byggene vil gi ytterligere 54 hybler. Til sammen blir det 80 hybler.

Utvidelsen av rehabiliteringssentret i tre etapper, kommer til å ta flere år. Når planlagt utbygging er ferdig er det plass til 80 klienter. Det er svært viktig at det ikke oppstår konflikt mellom fastboende, beboere på rehabiliteringssentret og andre som benytter seg av

friluftsområdet. Nye virksomheter på rehabiliteringssentret må velges med omhu for ikke å ha en negativ effekt på andres bruk av området og ikke minst for de fastboende på Jegersberg. Fortettingen med nybygg bør være diskre for at en skal oppleve området som grenseland til friområdet.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealbruk.

Fortetting med 80 hybler og tilhørende tjenesteyting bør være så diskre som mulig, både fordi området er en del av landbruk og kulturminner og oppleves som en oase i byen. Dette er porten til Jegersberg friluftsområde og her er det også eiendommer med fastboende som må hensyntas.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget sendes ut på offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

1. [By- og miljøutvalget legger områderegulering for Jegersberg Gård, rehabiliteringssenter sist datert 24.10.2016, med bestemmelser sist datert 19.10.2016, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Anna Sofia Kristjansdottir  
Saksbehandler

### **Lovpålagte vedlegg**

1. Plankart, sist datert 24.10.2016
2. Bestemmelser, sist datert 19.10.2016
3. Planbeskrivelse, sist datert 24.10.2016

### **Bakgrunnsstoff**

- Tidligere vedtak bystyret datert 08.06.11.
- Tidligere vedtak formannskapet datert 22.08.12.
- Tidligere vedtak bystyret datert 29.10.14.
- Tidligere vedtak bystyret datert 25.03.15.
- Illustrasjoner som 3D-perspektiver
- Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse -ROS

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS har på vegne av Kristiansand eiendom utarbeidet et utkast til detaljregulering. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fremmer nå denne som en områderegulering.

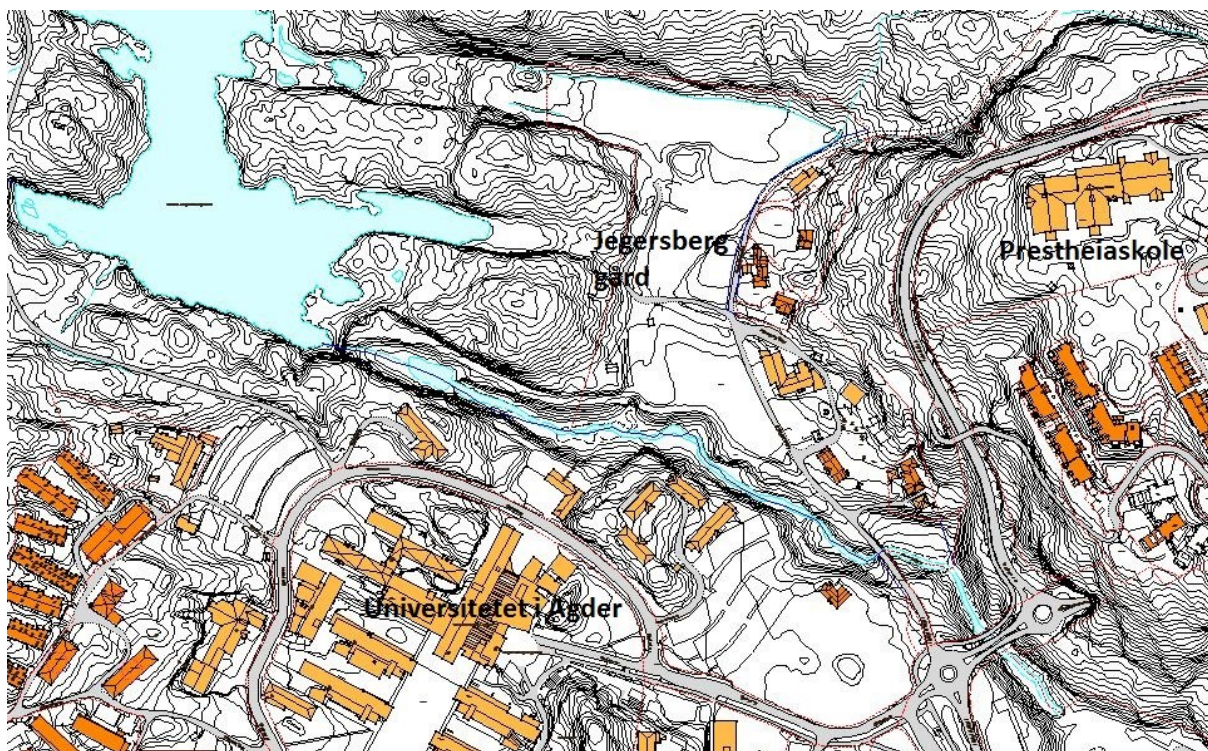
Planen skal legge til rette for en videre utvikling av Jegersberg gård rehabiliterings- og kompetansesenter.



Oversiktskart

## Dagens situasjon

Jegersberg Gård ligger med Universitetet i Agder (UiA) i sør og med Prestehøia i øst. Mot nord og vest er det vakre friområder med turveier som strekker seg helt til Vennesla. Metroaksen ligger tett inn på området, med nærmeste stopp på UiA / Spicheren.



Situasjonskart

### Planens innhold

Jegersberg gård er et rus- og medikamentfritt rehabiliterings- og kompetansesenter for rusmiddelavhengige. Boligdelen inneholder hybler, fellesrom og virksomhetsdel som kontorer, produksjonslokaler og lager. I eksisterende driftsbygning er det utleie av hestestaller som videreføres i prosjektet. Senteret bygger på mentorordning, og samhandlingsmodellen rundt rehabilitering har fått nasjonal oppmerksomhet.

Gården er en av de gamle lystgårdene rundt Kristiansand, og mange har et forhold til stedet. Våningshuset er fra ca 1810 og skal bevares i planen. Rehabiliteringssenteret ønsker i sin videre utvikling å opprettholde opplevelsen av at gården tilhører byens befolkning og vil bidra til å prege området på en positiv måte.

Adkomstveien til gården er en inngangsport til friluftsområdet i Jegersberg, som brukes mye av barnehager og turgåere. Jegersbergveien er en del av gamle Postveien (Vestlandske hovedvei), mellom Oslo og Stavanger. Oppgraderingen av veien skal ta hensyn til gamle steinmurer langs denne. sør, fra rundkjøringa og over broa bygges fortau og veien utvides noe. Dette medfører at dagens bro utvides. Nord for broa går fortauet over i tursti, trukket ut fra kjørebanelen. Det gjøres mindre endringer av veføring og veibredden.

Turstier og ridesti skal opparbeides med 2m bredde.

L1 og L2 skal ikke bebygges. Områdene skal brukes til gårdsdrift og friluftsliv. Bruken av L-områdene for hestesport er uendret.

Prestebekken og steinbruene skal beholdes som bevaringsområde LN. Steinbroer og demninger restaureres og bevares.

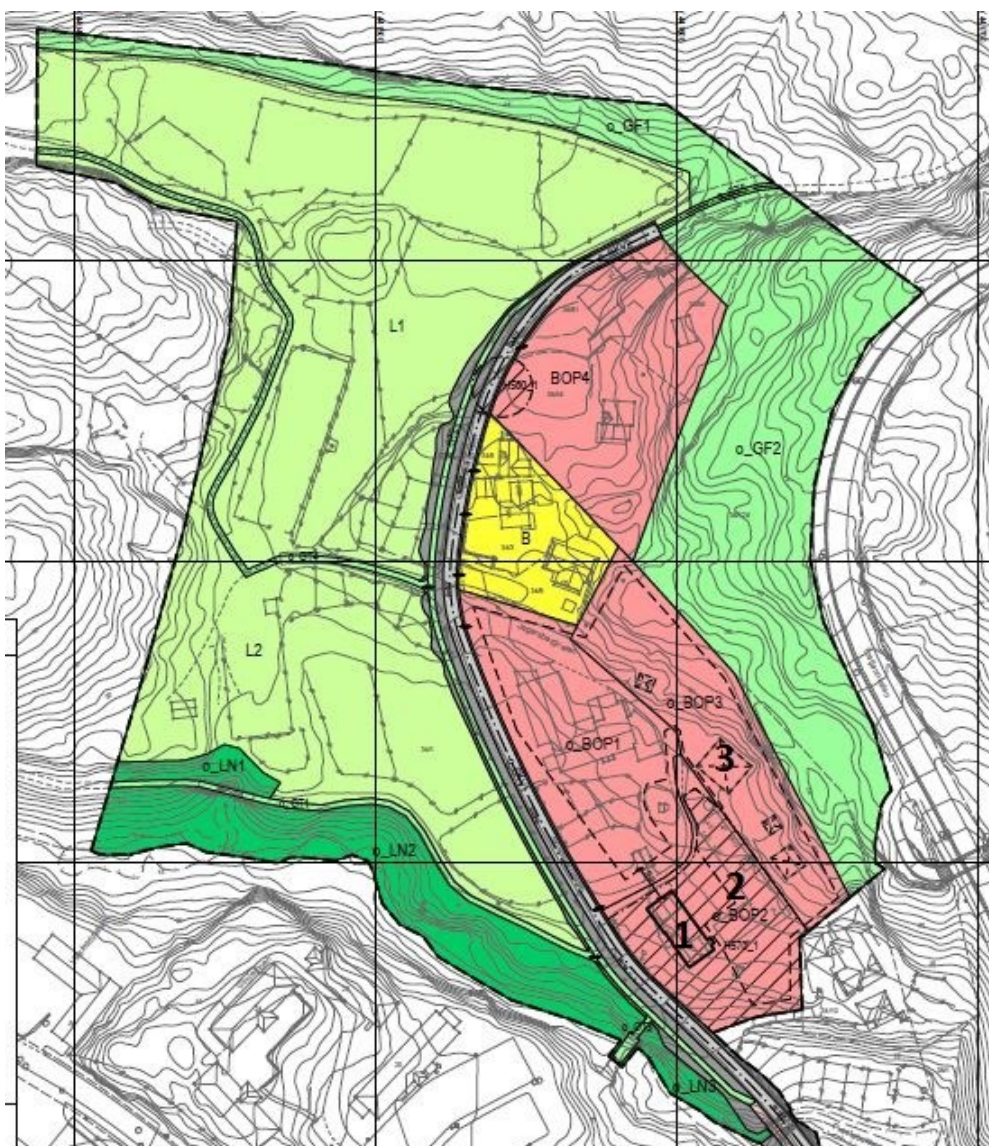
«Søskentreet» står på eiendom BOP 4. Treet skal bevares i planen.

### Utnyttelse

I areal B reguleres dagens status med boligformål. Det gis mulighet for tilbygg og frittliggende garasje. Maks tilbygg for hver bruksenhet er på 25 m<sup>2</sup> og maks størrelse på frittliggende garasje/bod er på 15 m<sup>2</sup>.

I BOP 1-3 blir det offentlig tjenesteyting med rehabiliterings- og kompetansesenter for rusavhengige klienter. Full utbygging av de offentlige arealene på BOP 1-3 med maks 4906 m<sup>2</sup> BRA gir 27,7 % utnyttelse. Full utbygging på BOP1-3 vil gi til sammen 80 hybler med nødvendig service knyttet til disse. Antall parkeringsplasser begrenses til 25 plasser fordelt på BOP 1-3.

- o \_BOP1 omfatter driftsbygningen og arealet rundt. Det legges til rette for en utvidelse av stallen med 60 m<sup>2</sup> BYA og en driftsbygning på 250 m<sup>2</sup> BYA, mellom dagens driftsbygning og våningshuset.
- o \_BOP2 omfatter våningshus med 8 hybler, fellesrom, kontorer og nytt hybelhus med 18hybler, fellesrom, verksted med mer.
- o \_BOP3 er det ubebygde arealet i bakkant. Her kan det etableres inntil 54 boenheter. Byggene kan ha en samlet grunnflate på 750 m<sup>2</sup> og kan foruten hybler romme funksjoner tilknyttet virksomheten (fellesrom, kjøkken, verksted). Ny bebyggelse legges inn bak eksisterende bebyggelse, inn i og langs med terrenget. Utbyggingen knytter seg opp mot eksisterende struktur og bygger opp om gårdstunet.



Byggetrinn 1, 2 og 3



1. TRINN - EKSISTERENDE BYGNING
- 8 hybler
  - 200 m<sup>2</sup> BRA: kjøkken, vaskerom, TV-stue, finstue, bibliotek, spisetue, administrasjon

Illustrasjoner for utbygging i området BOP 1-3



2. TRINN - NYTT BYGG SOM ERSTATNING FOR UTHUS (byggestart i år)
- 18 hybler
  - spisesal/kjølken (spisesal vist med 42 plasser)
  - snekkerverksted 50 m<sup>2</sup> BRA og verksted 80 m<sup>2</sup> BRA
3. TRINN (KAN EVT BYGGES SOM 3 SEPARATE ENHETER)
- Her er skissemessig vist 3 bygningskropper med et samlet areal på 1500 m<sup>2</sup> BTA. Dersom 250 m<sup>2</sup> BTA nyttes til fellesarealer og resten til hybler vil det bety omkring 50 hybler (25 m<sup>2</sup> BTA pr hybel).

I området BOP 4 blir det privat/offentlig tjenesteyting. Tiltak i området kan ikke finne sted før det foreligger godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal bl.a. fastsette type tjenesteyting, byggegrenser, utnyttelse, høyder, uteareal og parkeringsdekning som er i tråd med områdereguleringens intensjoner. Det bør gis rom for muligheter til bruk av området uten å fastsette den i områdereguleringen.

Et rideanlegg på areal L er ikke lenger aktuelt i området. Planforslaget fokuserer på en begrenset utbygging og bevaring av kulturlandskapet – det legges ikke opp til utvidelse for UIA.

### Universell utforming

Nytt hybelbygg har heis og er universelt tilgjengelig. Kommende nybygg vil bli tilrettelagt på samme måte.

Deler av utearealet har utfordring mht stigningsforhold. Her vil det bli stedvis tilrettelegging og tilpassing i de enkelte utbyggingsfaser.

### Sol/skygge

Bebyggelsen har en ideell beliggenhet, vendt mot sørvest gir det meget gode solforhold.

### Støy

Det er ikke utført støyberegninger. Byggeområdene ligger utenfor kommuneplanens støysoner.

### Veinavn

Det er ikke behov for nye veinavn.



Jegersberg gård - våningshuset



«Søskentreet»

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

Kommuneplanen viser eiendommene på T6 som tjenesteyting og I1 som idrettsanlegg. Området er uregulert unntatt friområdet rundt Prestebekken i sør.

Del av friområdet ved Prestebekken hører med i plan for Presteheia Alt II, PlanID 733, vedtatt 21.10-1998. Den inngår i planforslaget.

### Tidligere saksgang

Det er flere politiske, vedtak som ligger til grunn for planarbeidet:

08.06.2011 – Bystyret vedtok kjøp av Jegersberg Gård. (sak: 201102099)

22.08.2012 – Driftskonsept akseptert i Formannskapet. (sak: 200801956)

29.10.2014 – Bystyret behandlet rapporten om evaluering av 1. driftsfase for rehabiliteringssentret på Jegersberg gård. (sak: 201406862)

25.03.2015 – Bystyret vedtok iverksetting av andre byggetrinn. (sak: 201406862)

## **Melding om oppstart**

Oppstartsmøte ble avholdt 16.04.2013. Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 29.04.2013 med frist 31.05.2013. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

## **Medvirkning**

Det har vært flere møter mellom Kristiansand Eiendom og teknisk sektor. I tillegg har det vært møter med fastboende i området.

## **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa sentrum 15.10.2013 og 18.05.2016.

Vurderinger på veiutførelse, fortau, turvei, osv. er løst på en akseptabel måte i planforslaget.

I tidligere fase ble det diskutert om det skulle bygges ridehall på jordet L1. Konklusjonen ble at ettersom rideforeninger ikke meldte interesse for utbygging av ridehall ble det uaktuelt med planlegging av ridehall i denne planen.

## **PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Planområdet er på ca 68 Daa. Største delen er jordet på ca 27 Daa, som skal brukes til gårdsdrift og friluftsliv. Friområder og naturvernområder er på ca 17,5 Daa. Disse områdene skal ikke bebygges. Kun innenfor BOP og B, på til sammen 1,7 Daa, er det mulighet for fortetting/utbygging.

Planens hovedgrep er å sikre eksisterende tjenesteyting og legge til rette for utvidelse og etablering av lignende virksomhet. Det skal sikres en trafikksikker adkomst for alle som bruker området dog spesielt turgående. Planforslaget sikrer bevaring av naturområder og kulturminner innen området. Våningshuset samt Søskenreet har fått hensynsone bevaring, og steinbroene restaureres og bevares.

Fortetting med 80 hybler og tilhørende tjenesteyting bør være så diskre som mulig, både fordi området er en del av landbruk og kulturminner og oppleves som en oase i byen. Dette er portalen til Jegersberg friluftsområde og også fastboende som må hensyntas.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealbruk.

## **Temaene under er redegjort for i planbeskrivelsen**

Kulturminner

Universell utforming

Barn og unges interesser

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Teknisk infrastruktur

Sol/skygge

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Miljøkonsekvenser

Naturmangfold

Folkehelse

Forurensning, energiforbruk, luftkvalitet og lukt

Støy

Kriminalitetsforebygging

Anleggsfasen

### Matjord

Det skal ikke omdisponere matjord i denne planen.

### Skole- og barnehagesituasjon

Barn og ungdom på Jegersberg har kort vei til Presteheia Skole og Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG). Nærmeste barnehage er Presteheia barnehage.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil i hovedsak være utbygger og sørge for de kommunale investeringer på sosial, teknisk og grønn infrastruktur som følger av planforslaget. Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 50.000 kr (2016- priser). Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 20.000 kr (2016- priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

### Oppsummering

Formålene er i stor grad uendret i planforslaget, offentlig tjenesteyting skal fortsatt være hovedformålet. Planens hovedgrep er å sikre utvidelse av rehabiliteringssentret og etablering av helserelevant virksomhet i BOP 1-3. Eiendommen BOP 4 er i privat eie. Innenfor BOP 4 kan ikke finne sted før det foreligger godkjent detaljregulering. Det tillates ikke etablering av virksomheter som medfører mye trafikk.

Bruken av L-områdene for hestesport er uendret. Det er ikke tillat utbygging i dette området.

Våningshuset på Jegersberg gård bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses øvrig bebyggelse i høyder, volum og takform. Turstier, ridesti, gang- og sykkelstier samt Jegersbergvei oppgraderes.

Adkomsten til området er porten til Jegersberg friluftsområde med badeplasser og vakker natur. Dette er et offentlig område. Området er en del av landbruk og kulturminner. Fortetting skal være så diskret som mulig for ikke å virke privatiserende på bruken av området for allmennheten og fastboende.

Området ligger nært opp til metroaksen. Det planlegges minimalt med parkeringsplasser. Turgående kan parkere på parkeringsplassen på UIA i helgen og ellers bruke offentlig kommunikasjon.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget sendes ut på offentlig ettersyn.

Anna Sofia Kristjansdottir, 26.10.2016

# **Punkt 217/16: Bleget - Fagerholt, Felt 3 - detaljregulering - klagebehandling**

## **Bilag**

Oversiktskart.docx

Klage 1.pdf

Klage 2.pdf

Brev fra utbygger Bleget.pdf

Plankart på terreng.pdf

Plankart under terreng.pdf

Bestemmelser.pdf

Vedtak BYSTYR, 21092016, Sak 125\_16.pdf

Saksframlegg - Fagerholt, felt 3 - Detaljregulering - Sluttbehandling.pdf

Arkivsak-dok. 201001885-155  
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### Bleget - Fagerholt, Felt 3 - detaljregulering - klagebehandling

#### Sammendrag

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Bleget – Fagerholt, felt 3, sak 125/16 i møte den 21.09.2016. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klager nr. 1 bor i Magnus Barfots vei 9F.

Kort oppsummering på klage:

- Vegetasjonsskjerm mot boligfeltet i sørøst er betydelig redusert.
- Høyder og grenser vanskelig å lese ut i fra illustrasjoner og kart og etterspør derfor en ny befaring av området med naboer.

Klager nr. 2 bor i Magnus Barfots vei nr. 11A.

Kort oppsummering på klage:

- Mener at planen ikke er korrigert ihht deres innspill på offentlig ettersyn.
- Plangrensen ble flyttet fra boligtomten men vegetasjon skjermen ble redusert.
- Siste plankart viser at det tillates byggegrense inn til vegetasjonsskjermen.
- Etterspør en ny befaring av området med naboer.



Ortofoto – viser naboer som har sent inn klage på vedtaket.

### Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Administrasjonen mener at ved fastsettelse av min. 6 meters vegetasjonsskjerm i bestemmelser, vil boligområdet skjermes fra planområdet.

Det ble sendt inn merknader ved offentlig ettersyn det ble påpekt at vegetasjonsskjermen gikk inn på naboens innkjørsel. Forslagsstiller rettet opp plankartet ihht merknaden. Byggegrenser er uendret fra offentlig høring til sluttbehandling.

Et av målene med planen er å plante trær for å skjerme for innsyn mot planområdet. Dagens situasjon viser at vegetasjonsskjermen mot sørøst er lite skjermende.

Begge klagere ønsker en befaring av området.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye, vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler derfor at by- og miljøutvalget opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse

Forslag til vedtak

[Klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Bleget – Fagerholt, felt 3, tas ikke til følge.](#)

[Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig avgjørelse.](#)

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Anna Sofia Kristjansdottir  
Saksbehandler

### **Trykte vedlegg:**

1. Oversiktskart over planområdet
2. Klage 1
3. Klage 2
4. Kopi av merknader til klager fra Multiconsult.
5. Plankart på terreng, sist datert 22.06.2016.
6. Plankart under terreng, sist datert 08.06.2015.
7. Bestemmelser, sist datert 22.06.2016.
8. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 125/16.
9. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljreguleringen, sak 201001885.

## **Bakgrunn for saken**

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Bleget – Fagerholt, felt 3, (sak 125/16) i møte den 21.09.2016. I etterkant kom to klager på vedtaket:

- Klage 1: Benedicte Straume Haug og Stian Haug, i epost datert 26.10.16.
- Klage 2: Cheryl Macdonald og Thomas Thea K. Gjestland, I brev registrert 27.10.16.

Forslagsstiller har kommentert klagen i epost datert 17.11.16.

Forslagsstiller mener at det som klages på er avklart i prosessen og beskrevet i planbeskrivelsen. Slik de ser det medfører ikke klagen nye momenter i saken.

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

## **Klagene**

Klagene omhandler følgende forhold:

- Vegetasjonsskjerm mot boligfeltet i sørøst er betydelig redusert.
- Høyder og grenser vanskelig å lese ut i fra illustrasjoner og kart.
- Mener at planen ikke er korrigeret iht deres innspill på offentlig ettersyn.
- Plangrensen ble flyttet fra boligtomten men vegetasjon skjermen ble redusert.
- Siste plankart viser at det tillates byggegrense inn til vegetasjonsskjermen.
- Etterspør en ny befaring av området med naboer.

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

## **Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering**

Begge klagerne eier eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Planprosessen har foregått over flere år. Tidlig i fasen ble det avgjort at et minimum av vegetasjon skulle beholdes og ny beplantes for å skjerme for innsyn til planområdet, spesielt for boliger i sørøst. Dette ble tatt inn i bestemmelsene, pkt. 4.4:

### **4.4 Vegetasjonsskjerm (o\_GV)**

Området er offentlig og skal fungere som en buffersone med minimum 6 meters bredde mot sør og sørøst, og med mest mulig skjerming mot omgivelsene. I vegetasjonsskjermen skal eksisterende vegetasjon pleies og suppleres slik at den til enhver tid har skjermende effekt. Verdifulle trær mot Magnus Barfots vei skal beholdes.

Dagens situasjon viser at mot sørøst er det tydelige åpninger i vegetasjonen. I følge bestemmelser skal de eksisterende trærne bevares og nye beplantes for å lage visuell avskjerming.

Bildet under viser åpningen i vegetasjonen mellom planområdet og boligområdet. Huset nærmest på bildet er Magnus Barfots vei 9F.

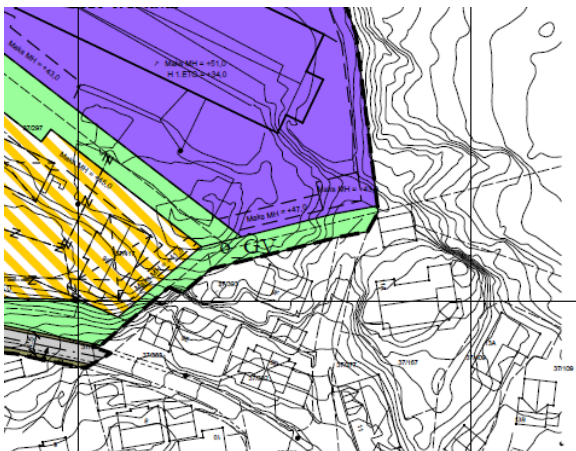


**Figur 7. På grunn av lite vegetasjon i østlige deler av planområdet er det utsikt mot Topdalsfjorden og Varoddbrua.**

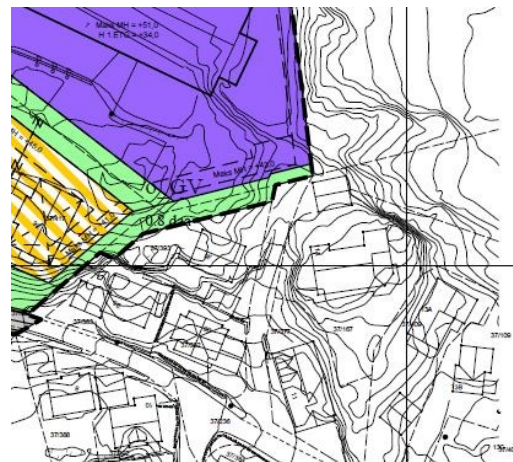
Utsnitt fra planbeskrivelsen

Klager 1 sendte inn merknader til offentlig ettersyn der det står at vegetasjonsskjerm står 3-4 meter inn på deres gårdsplass. De ønsket at plankartet korrigeres og at dagens vegetasjonsskjerm beholdes og vises på planen.

Plankartet ble korrigert som vist under.



Planutsnitt fra offentlig høring



Planutsnitt fra sluttbehandling

Planutsnitt fra offentlig høring viser vegetasjonsskjerm på offentlig vei som i dag ikke har noen vegetasjon. Bestemmelsene er klare der det står minimalt 6 m vegetasjonsskjerm mot boligfeltet. Bestemmelsene skal følges opp ved byggesaksbehandlingen.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagene fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagene ikke tas til følge.

22.11.2016.  
Anna Sofia Kristjansdottir  
Saksbehandler

# **Punkt 218/16: Sjømannsgata og Vindmøllegangen - mindre reguleringsendring - sluttbehandling**

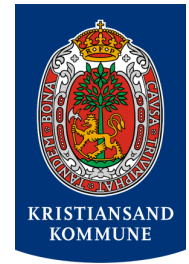
## **Bilag**

Plankart.pdf

Bestemmelser Elvebredden syd.doc

Bestemmelser Sjømannsgata og Vindmøllegangen.doc

Planbeskrivelse.doc



Arkivsak-dok. 201608311-24  
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

## **Sjømannsgata og Vindmøllegangen - mindre reguleringsendring - sluttbehandling**

### Sammendrag

Planområdets beliggenhet er ved Otra på Lund. Saken omhandler endring av reguleringsformål på Gamle Oddernes Rådhus. Det ligger på østsiden av elvebredden og på sydsiden av gamle Lundsbroen. Området er på 789m<sup>2</sup>.

Gamle Oddernes Rådhus har bevaringsstatus og er i dag regulert til kombinert formål kontor og bolig. Formålet søkes nå endret til «Kontor, bolig og forretning», for å inkludere forretning med servering og kafedrift. I tillegg må planen endres slik at forretningen får varelevering som vil foregå fra Lahelle over uteområdet til en inngang i Rådhusets sydøstfasade. Utenfor bygningen mot sydvest er området i dag regulert til torg. Bestemmelsen for torget tenkes endret for å hjemle utendørservering.

I 2012 ble det søkt om etablering av pub / bar med skjenkebevilling i Gamle Oddernes Rådhus. Det ble sent inn naboprotest som gikk sterkt imot slik virksomhet i nabolaget. Søknaden ble avvist.

Denne planendringen gir mulighet for en forretning eller bevertning/bakeri. Hovedgrepet for endringen i gjeldende reguleringsplan er å etablere et bakeri på gateplan i Gamle Oddernes Rådhus. Bakeriet vil ikke ha egen produksjon, men utsalg og servering. Uteserveringen foregår om sommeren og begrenses til torget på bygningens sydside innenfor planområdet. Naboene har vært engasjerte i hvilke aktiviteter bygningen skal inneholde. Det ble derfor holt et informasjonsmøte for naboene 27.10. hvor det bl.a. kom frem at Dampbakeriet har inngått en avtale om leie av 1. etasjen de neste 30 år.

Gamle Oddernes Rådhus har stått delvis tomt og forfalt i flere år. Det er strategisk plassert på Universitetsaksen mellom UiA og Kvadraturen som gjør det til et ideelt knutepunkt for aktiviteter og møtested. Per i dag er det ingen kafe eller møtested i nærområdet. Bakeriet vil være et positivt bidrag til beboerne i området. Her kan de skaffe seg bakevarer og det kan også bli et møtested for lokalmiljøet.

Oppussing av Rådhuset er gjort i samarbeid med byantikvaren. Dette er et bygg med arkitektonisk kvalitet som vil pryde bydelen. Det er viktig at bygningen får et passende bruk og vedlikehold i fremtiden.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planforslaget vedtas.

## Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Sjømannsgata og Vindmøllegangen slik det fremgår av plankart, sist dater 09.11.2016, med bestemmelser Sjømannsgata – Vindmøllegangen sist datert 11.11.16 og Bestemmelser Elvebredden syd, Kristiansand sist datert 11.11.16.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

Anna Sofia Kristjansdottir  
Saksbehandler

### **Lovpålagte vedlegg**

1. Plankart, sist datert 09.11.2016
2. Bestemmelser Elvebredden syd, sist datert 11.11.2016
3. Bestemmelser Sjømannsgata-Vindmøllegangen, sist datert 11.11.2016.
4. Planbeskrivelse, sist datert 09.11.2016

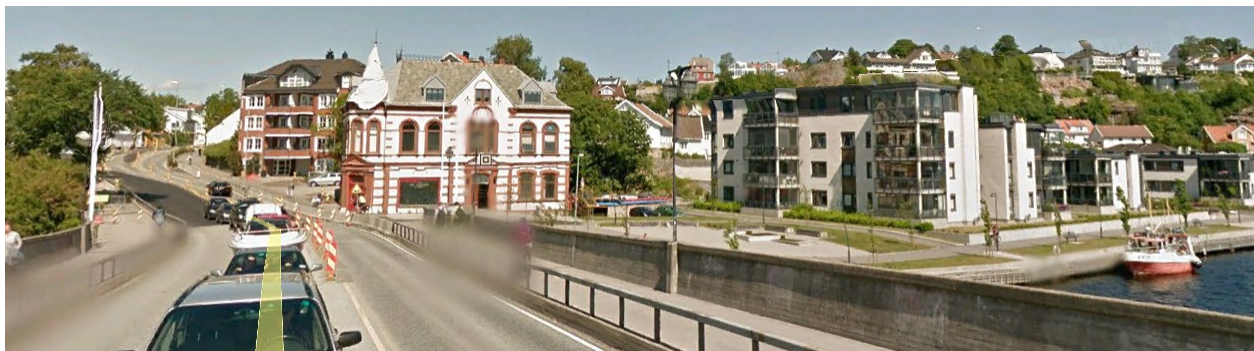
### **Bakgrunnsstoff**

1. Møtereferat fra informasjonsmøte datert 27.10.2016.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Egerdahl & Nordbø AS er engasjert av Gamle Oddernes Rådhus AS til å utarbeide mindre endringer av reguleringsplanene for området.

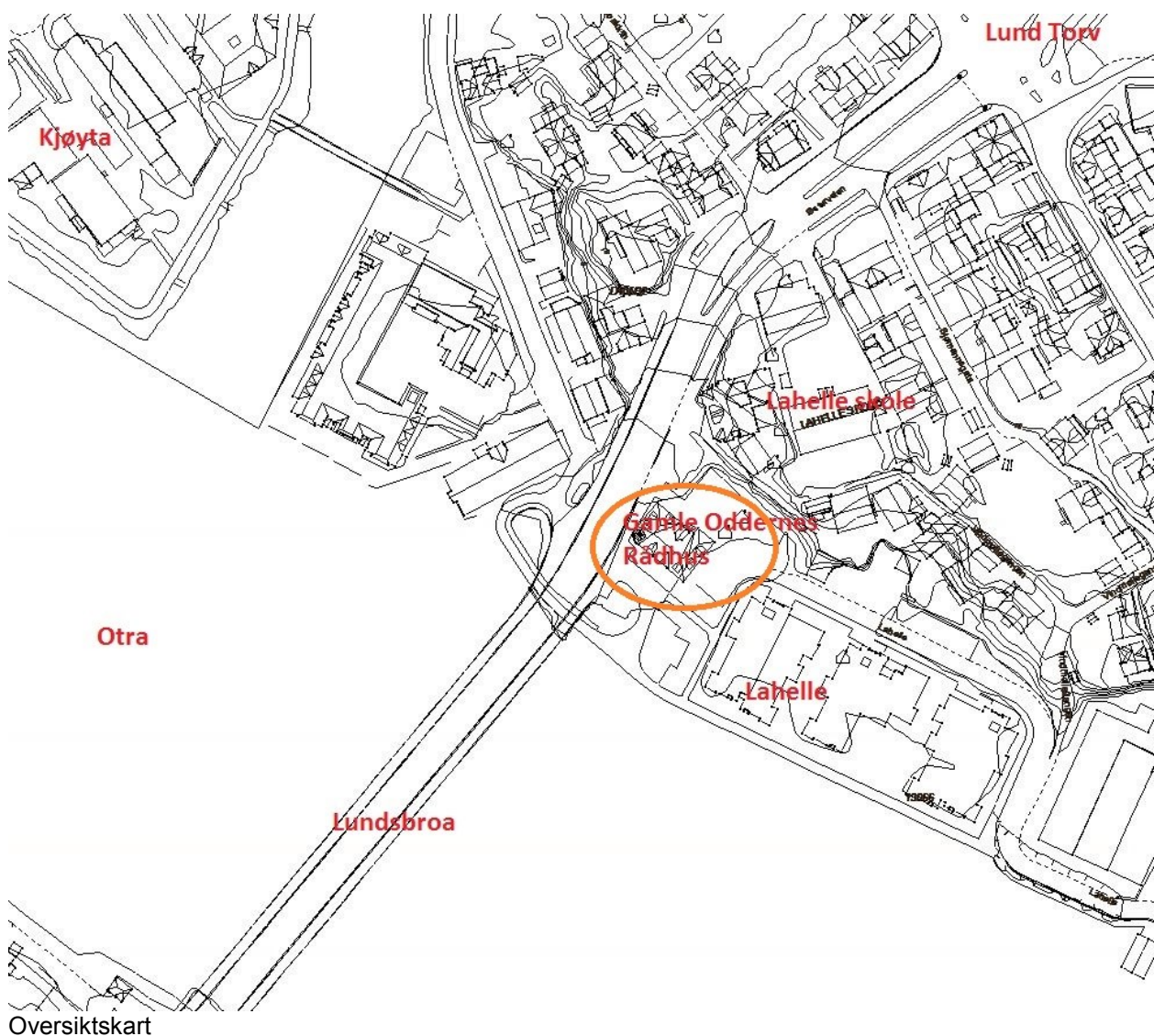
Hovedformålet med endringen i gjeldende reguleringsplan er å etablere et bakeri på gateplan i Rådhuset. Bakeriet vil ikke ha egen produksjon, men utsalg og servering.



Gamle Oddernes Rådhus og Lahelle

## Dagens situasjon

Planområdet ligger på Lundsiden ved Lundsbroa.





Endringene er gjort med et nytt plankart for Gamle Oddernes Rådhus og i tillegg i bestemmelser til Elvebredden syd i §5.3 ST (Torg) «*Området merket Torg kan brukes til uteservering ihht kommunalt regelverk*» og i bestemmelser for Sjømannsgata og Vindmøllegangen i §1 Område BKB «*Eksisterende bybyggelse innen planområdet skal opprettholdes med gjeldende bygningsvolum og høyde. Bebyggelsen kan benyttes til bolig-, forretning og kontorformål, og for inntil 2 boenheter. Innenfor forretning tillates det bakeri med bevertning*». «*Sykkeparkering for BKB plasseres i BUT, 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup>*».

## **PLANPROSESSEN**

### **Gjeldende planer**

I kommuneplanen er strekningen Dronningensgate og Østerveien mellom universitetet og Kvadraturen fremhevet som et område med «*utviklingspotensial*». «*Arealene egner seg for fortetting og urbanisering. Strekningen kan utvikles til hovedatkomst både til campus og Kvadraturen for gående og syklende og som kollektivtrasé for buss.*»

I Utviklingsplan 2040 for Universitetsbyen Kristiansand, satses det på samspill mellom Kvadraturen og UiA. Universitetsaksen mellom campus og Kvadraturen skal styrkes. Dette gjøres med å skape gode byrom og aktiviteter rundt aksene. Planforslaget vil være med å bidra til denne utviklingen.

Planen berører to gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser:

Gjeldende reguleringsplan for Sjømannsgata – Vindmøllegangen er godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.10.2010. Østerveien 6 er i denne planen regulert til Bolig/Kontor og bevaringsverdig bebyggelse. Området utenfor bygningen mot sydvest er regulert til Torg i reguleringsplanen Elvebredden Syd, vedtatt 19.06.2002, med endring 11.02.2011.

### **Tidligere saksgang**

I 2012 ble søkt om etablering av pub/bar i 1. etasjen av Gamle Oddernes Rådhus. Plan- og bygnings sjefen avsto søknaden i vedtak av 19.06.13.

### **Høring**

Planforslaget er en mindre endring og ble lagt ut på delegert høring i perioden 11.10.-04.11.16. Det kom inn 5 merknader. Sammendrag av alle merknader og kommentarer er beskrevet i planbeskrivelsen.

### **Medvirkning**

Utbygger har vært i dialog med kommunen og naboer under planprosessen. Det ble avholdt et informasjonsmøte for naboer den 27.10.16. Dampbakeriet informerte om at de har inngått en avtale med 30 års leie av lokalene i 1. etasje.

## **PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Administrasjonen ser på den mindre planendring som en del i å styrke universitetsaksen med møteplasser som er i tråd med kommuneplanens intensjoner. Gamle Oddernes Rådhus er et bevart landemerke som blir renoveret og får et nytt formål og innhold. Det er viktig at de gamle, bevaringsverdige bygningene i byen vedlikeholdes og brukes videre. Formålene: Bolig, kontor og forretning er sentrumsformål. Området er sentrumsnært.

Ved å øke tilbud av tjenester og møteplasser i bydelene, forsterkes bydelenes identitet og attraktivitet. Forretningen er plassert ved busstraseen og sykkeltraseen og i tillegg er det mange beboere som har gangavstand til området. Plasseringen vil derfor støtte opp under satsningsområdet klimabyen i kommuneplanen.

### Kulturminner

Gamle Oddernes Rådhus er fra 1897 og regulert til bevaring på grunn av arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.



Gamle Oddernes Rådhus

Øvrige temaer i planen er omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen.

### Oppsummering

Hovedgrepet for endring av formål i gjeldende reguleringsplan til bolig, kontor og forretning, er å etablere et bakeri på gateplan i Rådhuset. Bakeriet vil ikke ha egen produksjon, men utsalg og servering. Uteserveringen foregår på åpningstider om sommeren og begrenses til uterommet på bygningens sydside innenfor planområdet.

Administrasjonen mener at et bakeriutsalg/kafe er noe annet enn en pub som ble søkt om og avslått tidligere. Saken gjøres nå som en mindre endring av planen og ikke en dispensasjon. Et bakeriutsalg vil ikke ha nevneverdig ulempe for naboene. Administrasjonen mener dette kan være et positivt tjenestetilbud og møtested for nærområdet.

Gamle Oddernes Rådhus er strategisk plassert på Universitetsaksen mellom UiA og Kvadraturen som gjør det til et ideelt knutepunkt for aktiviteter og møtested.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at mindre endringen av reguleringsplanen vedtas.

Anna Sofia Kristjansdottir, 16.11.16.

## **Punkt 219/16: Langåsen øst, felt N1 - detaljregulering - prinsippsak**

### **Bilag**

1. Planprogram, sist datert 27.11.14.
2. Notat fra tiltakshaver, sist datert 06.11.2016
3. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Arkivsak-dok. 201611434-3  
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

## Langåsen øst, felt N1 - detaljregulering - prinsippsak

### Sammendrag

- Langåsen, felt N1 er lokalisert rett etter avkjøringa til E18 før du kommer til IKEA, på motsatt side til Abra Havn i Dyreparken.

- Prinsippsak om dette delfeltet ble lagt fram for byutviklingsstyret den 10.09.2015, hvor vedtak i saken ble:

*1. Byutviklingsstyret vedtar at planarbeidet for Langåsen øst, felt N1 stoppes.*

Nytt i saken siden den gangen er at det nå er interesse fra en bensinstasjonskjede om å etablere en bensinstasjon på området, noe som er i tråd med planen. Det er også gjort et vedtak om at Outlet virksomhet på ca. 10 000 m<sup>2</sup> kan etablere seg innenfor Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune, og som åpner for virksomheter under 3000 m<sup>2</sup>.

- Tiltakshaver har jobbet over tid med interessenter for å få etablert virksomheter som bensinstasjon med servicevirksomhet, slik at området kan etableres i tråd med de formål som området er regulert til. Området er også regulert til veiservice, overnatting, reiselivsvirksomhet og turisme, som de mener også er vanskelig å få etablert med tanke på Dyreparkens fokus på de samme formål. Med bakgrunn i dette er det nå ønskelig i tillegg til de nevnte formål, å omregulere området til også å innbefatte forretningsformål for store varesalg. Tiltakshaver har dialog med en byggevarekjede som ønsker å etablere seg i nærheten av Sørlandsparken.

- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vært klare på at det ikke er ønskelig å omregulere denne tomten til forretningsformål, da vi anser formålene i gjeldende plan til å være relevante. Forretningsformål er i strid med kommuneplanen, og vi har en overkapasitet på handelsarealer. Reiselivsvirksomhet/turisme kan trekke synergier av Dyreparken og det har vært kontakt om beslektede virksomheter med ønske om etablering. Det er regulert store arealer til forretningsformål i Sørlandsparken Øst, og innenfor dagens Sørlandspark er det fortsatt ledig noe arealer samtidig som det foregår omdanning av områder. Kommuneplanen har samtidig fokus på å styrke Sørlandsparken med hensyn på lager/logistikk og industridelen. Det blir i strid med kommuneplanens intensjon å omregulere til forretningsformål når det finnes mye ledig areal bl.a. i Sørlandsparken Øst.

- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at de aktuelle arealer ikke omreguleres til også å omfatte forretning med begrunnelsene over. Området må være en arealreserve for de formål området er regulert til, og med den gode beliggenheten vil dette være aktuelle formål i fremtiden. På generelt grunnlag skal slike vurderinger av om dette arealet skal omgjøres til

forretningsformål komme som innspill til kommuneplanen. Arbeidet med kommuneplanens arealdel skal startes opp våren 2017. Med denne bakgrunn anbefales planarbeidet avsluttet.

Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget fastsetter ikke planprogrammet, og planarbeidet for Langåsen øst, felt N1 stoppes.

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

Jøran Syversen  
Saksbehandler

**Trykte vedlegg**

1. Planprogram, sist datert 27.11.14.
2. Notat fra tiltakshaver, sist datert 06.11.2016
3. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til planprogram fremmes av Faveo Prosjektledelse AS på vegne av tiltakshavere KNAS og NTI Eiendom AS v/ Skeie Eiendom, BRG og Walter Grov. Bakgrunn for planprogrammet er i tillegg til et generelt detaljplankrav for feltområdet, et ønske om å innregulere forretningsformål på området.

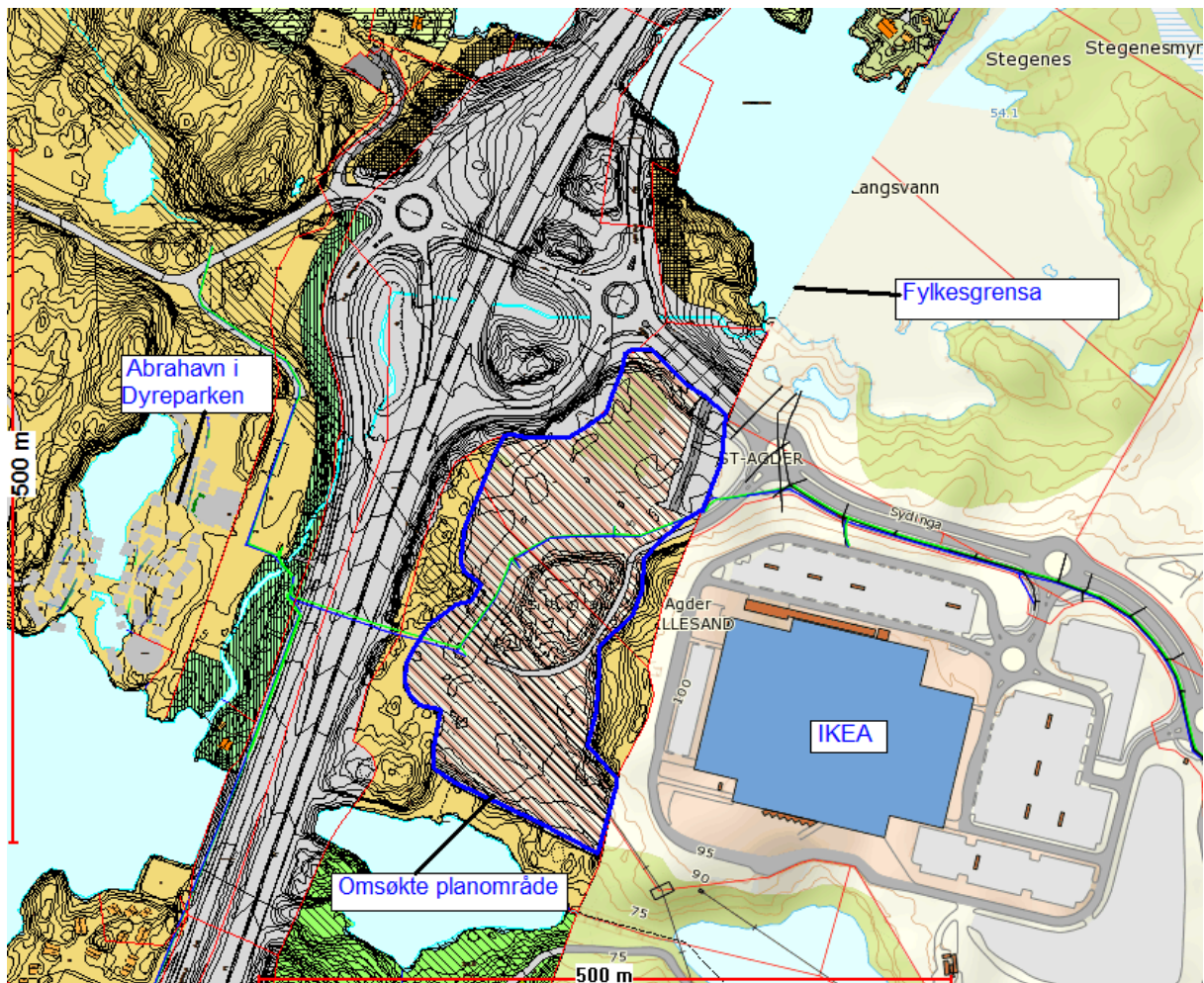
## Dagens situasjon

Planområdet ligger rett etter avkjøring til IKEA fra E 18 øst i kommunen, på eiendommene 99/180 og 99/182.



Oversiktskart med lokalisering av planområdet.

Tomten er delvis ferdig arrondert mot atkomstveien til IKEA, på et platå ca. 8 meter over E 18, samtidig som den ligger ca. 15 meter lavere i terrenget en IKEA.



Situasjonskart som underlag over planområdet, med reg.planen markert med blått.



Skårfoto av tomten som delvis er ferdig planert, sett fra nordøst.

## Planens innhold

Planområdet er regulert til herberge/bevertning, bensinstasjon eller annet spesialområde knyttet til reiselivsvirksomhet og turisme. Disse formålene ønskes videreført i en detaljplan for området, men det ønskes en utvidelse av formålene slik at planen også hjemler forretning for store vareslag.

Planen hjemler totalt ca. 20.000 m<sup>2</sup> BRA. Byggeområdet kan fylles opp til kote + 80, og er delvis fylt opp i dag. Området ble brukt til massedeponi i forbindelse med bygging av E 18. En høyspentmast gjennom området setter begrensninger ved at det ikke er lov å etablere noe bebyggelse i regulert fareområde.

## PLANPROSESSEN

Det er meldt oppstart av planprogram med konsekvensutredning, men det blir ikke tatt stilling til innhold i planprogrammet utover det prinsipp-saken belyser. Velger by – og miljøutvalget å snu i denne saken, anbefales det å gjøre vedtak om at administrasjonen kan fastsette planprogrammet delegert.

## Gjeldende planer

### Rikspolitiske retningslinjer/overordna planer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

- Utdrag av fastsatte mål:

*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

- Regionplan for Kristiansandsregionen 2011-2040

-Under kap. om arealbehov til næring er det konkludert med at regionen har store næringsarealreserver. Samtidig viser analyser at kommunen vil møte behov for arealer til plasskrevende næringer innen relativt kort tid. I regionplanen heter det at i et regionalt perspektiv bør Kristiansand kunne løse sitt behov for arealer til plasskrevende næringer i nabokommunene. Det heter også i regionplanen at plasskrevende og transportrelatert næring skal som hovedregel lokaliseres i tilknytning til stam – og riksvei (*retningslinje*), og at plasskrevende handel som har et landsdekkende nedslagsfelt, som ikke lar seg innpasse i Kvadraturen bør plasseres i Sørlandsparken, inklusiv Sørlandsparken Øst.

- Strategisk næringsplan for Kristiansandsregionen, vedtatt 03.12.14

o Mål: I Kristiansandsregionen er det til enhver tid tilgjengelig næringsarealer som imøtekommer næringslivets behov.

Viktige prioriteringer for næringsarealpolitikken vil være

- A. Prioritere sentrumsnære næringsarealer og arealer langs kollektivaksene
- Transformasjon av næringsarealer

## Kommuneplan

I kommuneplanen er området avsatt til næringsbebyggelse med hensynsone verna vassdrag, og forretningsformål inngår ikke i dette.

I bestemmelsene til kommuneplanen heter det: *Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Det sikres tilstrekkelig etasjehøyde i første etasje for industriformål.*

*I retningslinjene til kommuneplan heter det:*

- Hjemmelen til å etablere kontorarbeidsplasser og handel i Sørlandsparken strammes inn.  
- Ny handel skal legges til eksisterende senterområder eller forretningsområdet i Sørlandsparken. Nye arealer settes ikke av i perioden. - Næringsdelen av Sørlandsparken skal videreutvikles.

## Reguleringsplan

Reguleringsplan for E 18 Aust- Agder grense – Timenes, datert 01.09.2003

Formål: N1 – næringsområde

Bestemmelser:

Felt N1

*«Området kan benyttes til herberge/beverting, bensinstasjon eller annet spesialområde knyttet til reiselivsvirksomhet og turisme. Maksimal utnyttelse er TU = 50 %. Parkering medregnes ikke i utnyttelsen. Byggeområdet kan fylles opp til kote 80. Før fylling kan skje skal det utarbeides og godkjennes plan for fyllingen av området. Planen godkjennes av kommunen.*

*Innenfor regulert fareområde kan det ikke settes opp bygg eller bygningsmessige installasjoner.*

*Området kan benyttes til parkering, utelagring eller lignende. Det skal være 8 meter fri høyde under høyspentanlegget.*

*Før næringsområdet bebygges, skal fritidsboligene i SV1 ha atkomst over næringsområdet.»*

### **Vurdering av konsekvensutredning**

Planen skal vurderes etter forskrift om konsekvensvurdering § 3 punkt e, da planen ikke er i tråd med kommuneplanen. Det foreslås nytt arealformål/ utvidelse av formålet bebyggelse og anlegg. Planen er ikke vurdert i forhold til dette, da det ikke er innlevert et komplett planforslag.

### **Melding om oppstart**

Melding om oppstart av reguleringsarbeid med planprogram ble varslet 27.11.2014 med frist 20.01.2015. Det kom inn 5 merknader.

Statens vegvesen påpeker at de i utgangspunktet ikke vil fravike bestemmelsene til planen E18 Aust Agder grense – Timenes når det gjelder bestemmelsene som omhandler bl.a. vegetasjonssoner. Det samme gjelder for byggegrenseavstand som for E18 er 100 meter regnet til hver side fra senter av kjørebanen for henholdsvis sydgående og nordgående kjøreretning.

Fylkesmannen i Vest – Agder, miljøvern avdelingen mener i denne saken at det er viktig å tenke langsiktig i disponeringen av arealer i området. Det er etter deres oppfatning ikke knapphet på alternative arealer til forretningsformål i området Sørlandsparken, og det er vanskelig å få øye på samfunnsinteresser som tilsier at man bør fravike de langsiktige rammer som er satt i gjeldende planer for området. De anbefaler at planarbeidet avsluttes.

Vest – Agder fylkeskommune, plan – og miljøseksjonen påpeker at vedtatt reguleringsplan betraktes som ny i plansammenheng. Etter nevnte plan ble vedtatt er regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2040 og kommuneplanen for Kristiansand kommune 2011-2022 vedtatt. Disse planene gir føringer for videre utvikling. Når det gjelder handel gis føringer for hvor det skal etableres, omsøkte område inngår ikke i et slikt område. Omsøkte område bør etter deres vurdering, betraktes som en langsiktig arealreserve. På denne bakgrunn frarådes at planarbeidet settes i gang. Siden de fraråder planarbeidet gjør de tiltakshaver og kommunen oppmerksom på at de ikke gir tilbakemeldinger på forslag til planprogrammet.

Aust – Agder fylkeskommune, plan – og naturseksjonen. Da planområdet ligger i Vest-Agder vises det i utgangspunktet til uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune. Plan- og naturseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune støtter denne uttalelsen. Sørlandsparken Øst ligger både i Lillesand og Kristiansand kommune og er en viktig del av handelsområdet Sørlandsparken. En anser det som viktig at føringene i de overordnede planene for handelsområdet følges.

NVE bemerker at det går sentralnett gjennom planområdet og vi ber derfor om at dere informere anleggseier Statnett om planarbeidet. Det må ikke planlegges ny arealbruk som er i konflikt med etablerte eller planlagte anlegg for energiforsyning og – overføring.

## **PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

Det bemerkes at det ikke er gått i detaljer på planprogrammet, da dette er en prinsippsak.

### - Senterstruktur

Plan -, bygg- og oppmålingsetaten er klare på at det ikke er vurdert ren forretning på dette arealet og at det derfor ikke er relevant og vurdere planen i sammenheng med kommunens senterstruktur og evt. svekkelse eller styrking av denne. Planen er bare vurdert utfra plasskrevende handel.

### - Næringsareal

I forhold til næringsarealer sier regionalplanen og kommuneplanen at det skal sees på de regionale behovene for arealer. Dette kan bl.a. være viktig for å danne næringsklynger. For plasskrevende handel er det viktig å se på de regionale mulighetene, hvor det ligger store reserver i nabokommunene. Arealer for plasskrevende handel skal etableres i hovedsak innenfor Sørlandsparkens områder, men det finnes også andre områder som er regulert til dette formålet i kommunen. Situasjonen innenfor Sørlandsparken er at det er arealreserver for denne type formål, selv om parken delvis er bygd ut foregår det også noe transformasjon av områder som er regulert til blandet formål.

Argumentasjonen for ikke å omregulere denne tomten er derfor at det finnes egnede formål mer sentralt, samtidig ligger det store arealer regulert til dette formålet i Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune som også kan utvikles. Her er det 30.000 m<sup>2</sup> som er regulert til forretningsareal innenfor denne planen i tillegg til IKEA som er etablert i området.

Argumentet at det ikke finnes tomter for tiltenkt bedrift som byggevarehus, kan ikke være reel da det finnes mange tomter innenfor Sørlandsparken Øst som egner seg til dette formål.

Argumenter med å være på tilbudssiden ved å tilrettelegge for nye næringsarealer til forretningsformål er vanskelig å kunne forsvare i disse tider og i dette området.

Tomtens beliggenhet tilsier at dette er en attraktiv tomt for fremtiden, hvor det skal foregå mye utbygging med tanke på Sørlandsparken Øst som nærmeste nabo. Samtidig ligger Dyreparken i nærheten som stadig utvikler seg og har ferdig regulerte arealer for ytterligere ekspansjon. Det er vanskelig å tenke seg at denne tomten ikke kan utnyttes til veiservice, overnatting eller annen virksomhet knyttet til reiselivsvirksomhet eller turisme.

### - Transport

Argumentet for ikke å omregulere denne tomten til forretning er bl.a. med tanke på at den ikke ligger sentralt til, og at dette vil føre til mertransport totalt for området. Kollektivtilbudet er heller ikke godt utbygd for området, men dette skal bedre seg i takt med utvikling av området. Samtidig vil denne type varesalg med plasskrevende varer, sjelden være basert på kollektiv reiser da du ofte er avhengig av bilen for å frakte denne type varer.

Slik tomten er regulert vil den være et tilbud til de som allerede er på veien, eller den kan styrke opp om opplevelsesbasert næring som finnes der fra før og som kan være et supplement til dagens tilbud. Dette vil ikke føre til mertransport da du får en konsentrasjon av samme virksomhet, som utnytter potensialet til det publikum som er i området bedre.

### - Utbyggingspolitikk

Utbyggingspolitisk er det et mål å tilrettelegge arealer for å hjelpe næringslivet å etablere seg i kommunen, noe tiltenkte omregulering kan bidra til. Samtidig er det også viktig å stimulere til miljøriktige løsninger hvor dette grepet må sies og ikke være helt i tråd med disse føringene.

### - Økonomiske konsekvenser for kommunen

En gjennomføring av planen vil ikke medføre investerings- eller driftsutgifter for kommunen.

### Oppsummering

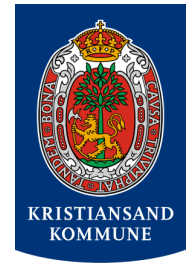
Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaler utfra overordna føringer gitt i regionplanen for Kristiansandsregionen og kommuneplanen, at området ikke utvides med forretningsformål. Dette er i hovedsak begrunnet med at det er regulert betydelige arealer til plasskrevende forretning i Sørlandsparken Øst og det finnes også ledige arealer for dette i Sørlandsparken vest i dag. I deler av Sørlandsparken er det også modent for fornying/omdanning av arealer og det vil også være andre mer sentrale tomter som kan være mer aktuelle for omdanning, men dette er ikke vurdert i detalj.

Vi har også en overkapasitet på handel i Kristiansand. Mer handel vil legge ytterligere press på Kvadraturen.

For en utvikler er det fokus på å få realisert prosjekter, og det er vanskelig å få aksept for at arealet kan ligge som en arealreserve. Samtidig vil det være kortsiktig å tillate forretningsformål som kanskje gir en større fortjeneste på arealet og som kan være lettere å etablere. Området vi her vurderer bør ligge til det rette prosjektet kan realiseres, da det er en attraktiv tomt som bør kunne realiseres til det den er regulert til. Plan-, bygg-, og oppmålingsetaten anbefaler at planarbeidet har fokus på dette, og at det ikke åpnes opp for forretning på dette arealet.

Saksbehandler, Jøran Syversen 22.11.16

**Punkt 220/16: Østerøya 147 - 2/172 - deling - Søknad om dispensasjon fra plankrav og LNF-formål**



Arkivsak-dok. 201600759-16  
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### **Østerøya 147 - 2/172 - deling - Søknad om dispensasjon fra plankrav og LNF-formål**

#### **Sammendrag:**

Søknaden omfatter fradeling av en parsell fra eiendommen gnr. 2 bnr. 172 - Østerøya 147 – for oppføring av ny ekstra bolig. Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanen og LNF-formålet i kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Store deler av eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område, som er gjenværende del av kulturlandskapet på Flekkerøya. Det anbefales ikke gitt dispensasjon i dette tilfellet.

#### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget godkjenner ikke deling som omsøkt. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2.  
Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 "Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel".

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

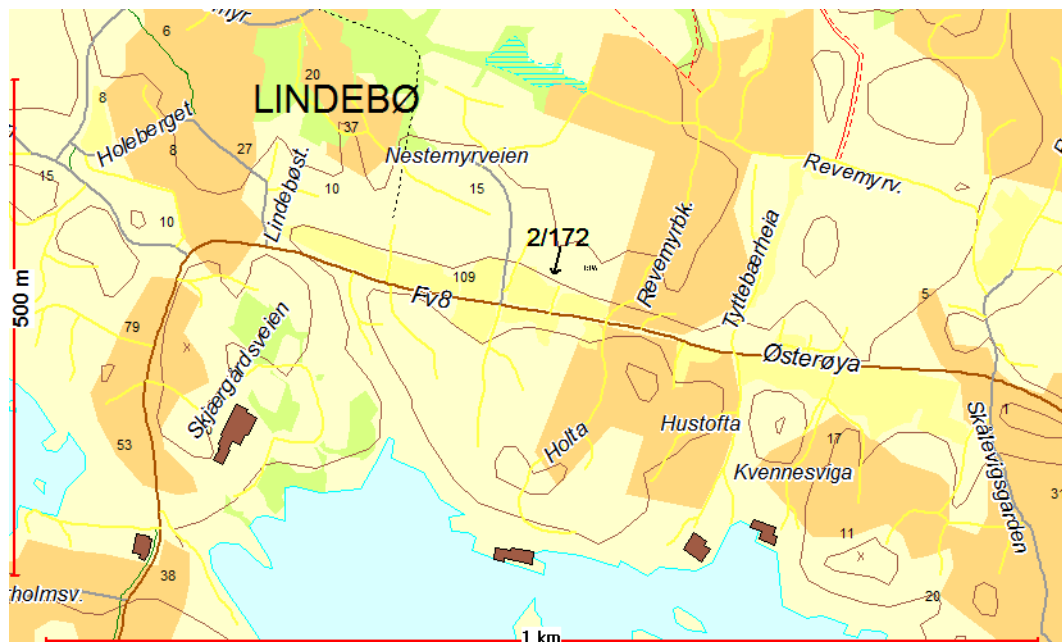
Einar Sagen  
Saksbehandler

**Trykte vedlegg**  
Ingen

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

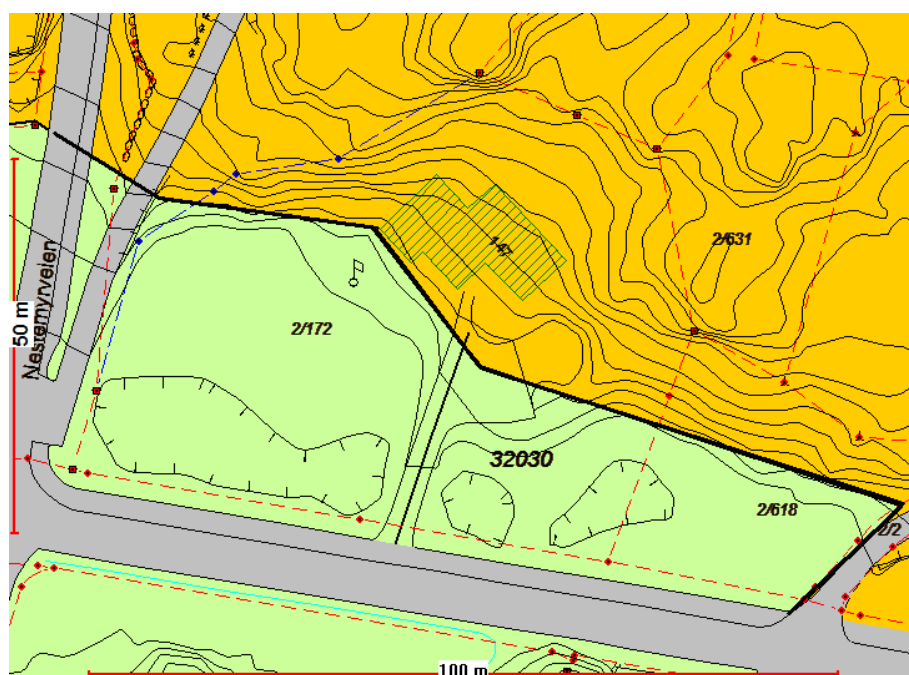
## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart

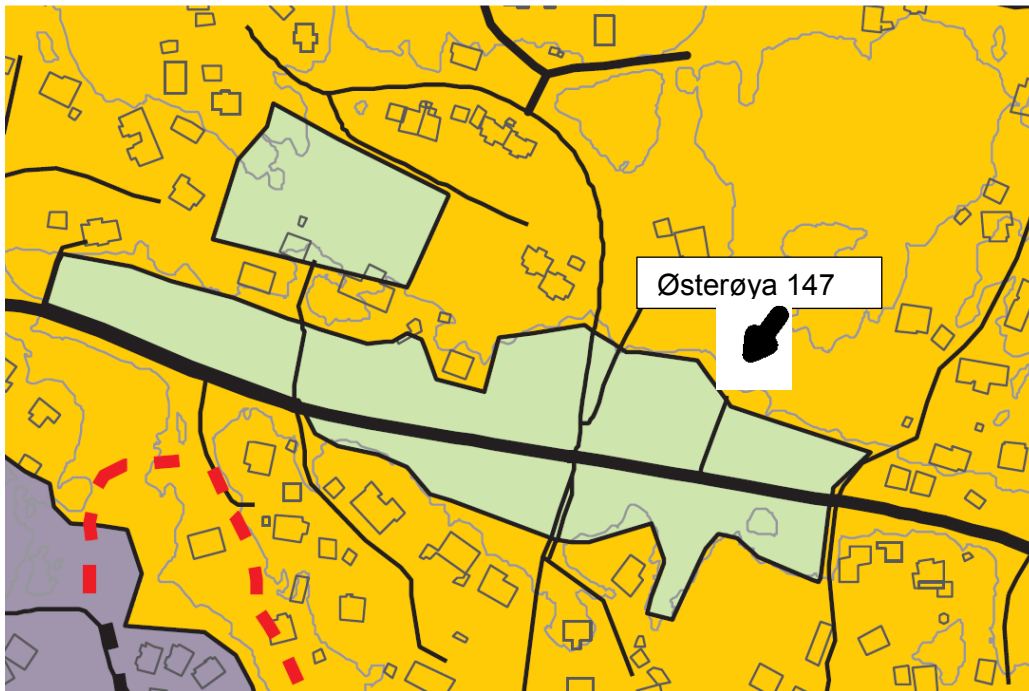


### Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. Eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde (bebyggelse og anlegg, nåværende) og LNF-område i arealdelen av kommuneplanen. Kommuneplanen har plankrav for deling til ny boligtomt jf. kommuneplanbestemmelsen § 2: «Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan». Store deler av eiendommen omfattes av gul støysone langs fylkesveien, hensynssone H 220. Det er stort sett området ved eksisterende bolig som ikke omfattes av støysonen. Under er kart som viser formål i kommuneplanen for omsøkte eiendom 2/172: bebyggelse og anlegg, nåværende (brun farge) og LNF-område (grønn farge). Skravert bygg viser nylig godkjent plassering av erstatningsbolig på omsøkte eiendom. Til høyre for omsøkt eiendom (2/172) ligger ubebygd eiendom 2/618, fradelt i 2002.



Figur 1 Utsnitt som viser formål i kommuneplanen sammenstilt med eiendomskart



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen der omsøkt eiendom er merket

Kartet over er utsnitt av kommuneplanen. Eksisterende bolig på Østerøya 147 er merket på kartet. Det grønne feltet er et større sammenhengende LNF-område (kulturlandskap) som er på begge sider av fylkesveien – Østerøya.

### Eksisterende forhold

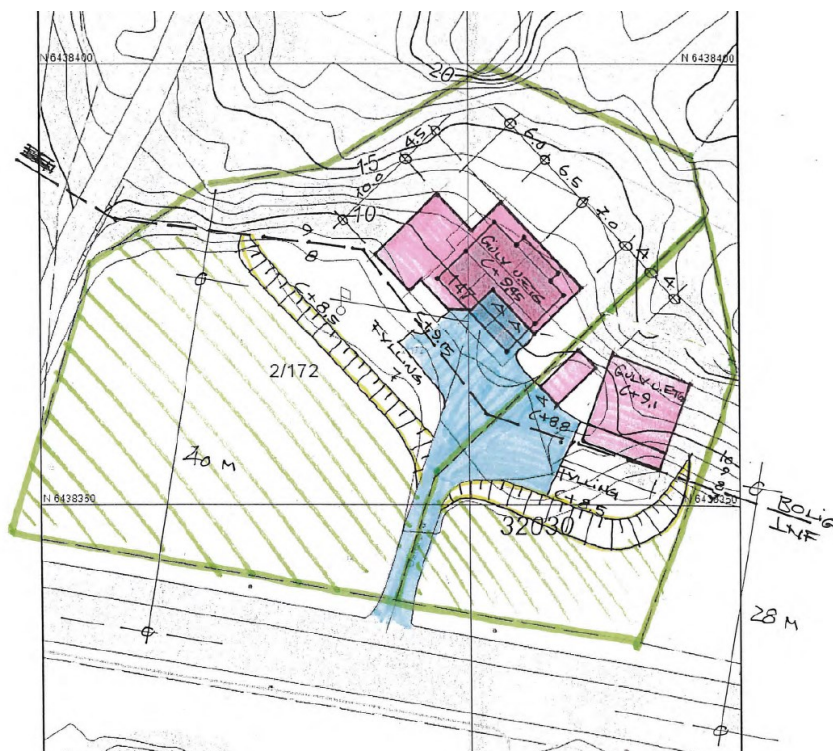
Eiendommen er bebygd med enebolig. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av ny erstatningsbolig (enebolig) på eiendommen i sak nr. 201600756, datert 10.5.2016. Igangsettingstillatelse er gitt 26.5.2016.



Figur 3 Skråfoto viser eksisterende bolig (som nå er revet) på Østerøya 147. Bildet viser også grøntdraget på begge sider av veien her.

## Søknaden

Søknaden omfatter fradeling av en parsell fra eiendommen gnr. 2 bnr. 172 - Østerøya 147 til bolig formål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 985 m<sup>2</sup>. Planlagt adkomst er fra fylkesvei nr. 8 – Østerøya - gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til eksisterende bolig på Østerøya 147.



Figur 4 Situasjonskart - ny tomt til bolig er til høyre for ny erstatningsbolig

## Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Kommunens database for biologisk mangfold viser ingen spesiell registreringer for omsøkte eiendom. Grønt-draget er gjenværende del av kulturlandskapet på Flekkerøya. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

## Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse og parkvesenet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

## Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

I brev av 6.04.2016 uttaler miljøvernavdelingen følgende:

- Tomten er i kommuneplanen delvis byggeområde med plankrav og dels LNF-område. Boligen er søkt oppført innenfor boligformålet. Innenfor LNF-formålet er det søkt om å få heve terrenget. Tiltaket grenser til eksisterende bolig som er søkt revet og bygd ny, samt terrenghevet i forkant innenfor LNF-formål. Fylkesmannen mener denne søknaden i første rekke angår lokale plan- og miljøhensyn som vi normalt ikke uttaler oss til. Kommunen må foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere evt. konsekvenshensyn med tanke på andre saker. Vi minner om at det av pbl. § 19-2, annet ledd, følger at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må

fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Parkvesenet har i notat av 1.4.2016 gitt følgende uttalelse:

- Parkvesenet vurderer hensyn til barn og unge, friluftsliv, landskapsvirkning og naturmangfold. Parkvesenet mener primært at området bør reguleres, subsidiært må alle forhold en reguleringsplan skal løse, løses i byggesaken.
- Hensyn til barn og unge: Området har eksisterende/regulert areal til sand- og kvartalslekeplass innenfor kommuneplanens bestemmelser, og med tilfredsstillende atkomster. Sandlekeplass nordvest for eiendommen er opparbeida, men har mangler jf. kommunens utomhusnormal, og må følgelig oppgraderes (kommuneplanens § 6). Kvartalslekeplass ved Paulen er regulert, men ikke opparbeida. Nye boliger innenfor innslagsområdet for kvartalslek må bidra til etablering, og disse boligene vil måtte inngå i et spleiselag. Ved evt. dispensasjon fra plankrav, må en sikra at krav til oppgradering/opparbeidelse blir/kan bli gjennomført. For sandlekeplass kan dette gjøres ved at en oppgraderer ett lekeelement pr. bolig, evt. yter et forholdsmessig bidrag til oppgradering. For kvartalsleketilbud er det mest hensiktsmessig at det ytes et bidrag, jf. at mange parter er inne i bildet. Bidrag settes til kr. 15 000.- pr leketilbud, dvs. samla 30 000.- pr. boenhet. Løsning velges i samråd med Parkvesenets lekeplasskonsulent Tone H. Trelsgård.
- Hensyn til friluftsliv: Ny bebyggelse som skissert, påvirker ikke friluftsliv.
- Landskapshensyn: I skissene er bebyggelse plassert utenfor kommuneplanens grønnstruktur. Grønnstruktur langs Østerøya er en del av opprinnelig Flekkerøyplan, og formålet er å bevare det gamle kulturlandskapet. Det er fylt ut til parkering i LNF området, og et vilkår for dispensasjon/deling/tillatelse på tomte, bør være at en fjerner parkeringsareal i LNF-området. Arealet kan inngå i hage forutsatt at den åpne og grønne landskapskarakteren bevares.
- Naturmangfold: Det er ikke registrert sårbare naturtyper i naturbasen her. Tiltaket vil ventelig ikke få større betydning for naturmangfold.

#### Vest-Agder fylkeskommune:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har innen satt 4 ukers frist, ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

#### **Dispensasjoner og plan- og bygningssjefens vurdering**

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanen og LNF-formålet i kommuneplanen (dette gjelder ikke for selve bygget, som vist på situasjonsplanen, men for et planlagt oppfylt areal til gårdsplass og biloppstillingsplass og hageareal for beboerne) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og

mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for fradeling av tomt til boligformål for bygging av et ekstra hus samt dispensasjon fra plankravet for heving av terreng og planering til hageareal til nytt hus og dispensasjon fra LNF-formålet for å ta i bruk LNF-areal til hageareal til ny bolig.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Utarbeidelse av en detaljplan vil medføre uforholdsmessig store økonomiske konsekvenser for tiltakshaver i forhold til tiltakets omfang. En oppdeling av eiendommen vil neppe være til hinder for eller i konflikt med et framtidig planarbeid. Tiltakene er i samsvar med overordnet plan og vil ikke være i konflikt med det grønne draget som går langs Østerveien. Et hus ekstra i området med den foreslåtte plassering anser vi som en fornuftig fortetting. Veivesenet har gitt utvidet avkjøringstillatelse og ingeniørvesenet har avklart at man kan kople på en ekstra bolig i området. Tiltaket vil ikke medføre endringer i forhold til allmennhetens interesser i området. Man vil ikke berøre areal som benyttes til allmenn lek eller andre friluftaktiviteter.
- Del av eiendommen som er avsatt til LNF-område ligger inntil fylkesvei. Noe av arealet foran huset ønsker man å fylle opp ca. 1,5 meter for å få et hageareal i mer hensiktsmessig høyde i forhold til huset. Dette vil fortsatt i hovedsak være grønt og vil dermed ikke komme i konflikt med formålet LNF-området. Tiltaket berører ikke areal som benyttes til turområde eller rekreasjon.
- For tiltakshaver er det en stor fordel å kunne gjøre disse tilpasningene på eiendommen. Terreng-tiltakene er planlagt for å gi en økt grad av funksjonalitet for tomten samt for å fungere godt estetisk. Det vil fortsatt ligge store plener ned mot fylkesveien og det grønne uttrykket langs denne veien vil være godt ivaretatt. Det kan sies å komme allmennheten til gode at tomtene her har gode gårdsplasser og parkeringsforhold på egen tomt, da Flekkerøy har hatt utfordringer med tidvis stor parkering i veikanter etc.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er:

- Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.
- Formål med kommuneplanens LNF-område i dette tilfellet er å bevare områdene som uberørte naturområder fri for inngrep for å sikre den gjenværende delen av kulturlandskapet på Flekkerøya.

Det er nylig gitt tillatelse til erstatningsbolig på eiendommen. Ny bolig er godkjent plassert på samme sted som den gamle boligen sto. Den gamle boligen er revet. Den gamle boligen hadde noe uteareal for beboerne på forsiden (ut mot fylkesvei) og på baksiden (inn mot fjellet).

Aktuelle søknad om fradeling viser ny boligtomt øst for eksisterende bolig. Ny eiendom er omsøkt med et areal på ca. 985 m<sup>2</sup>. Av dette er ca. 418 m<sup>2</sup> i området avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Resten, ca. 567 m<sup>2</sup>, er LNF-område. Boligen er vist plassert inn mot fjellet, akkurat innenfor formålet bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Arealet hvor boligen er tenkt plassert er svært bratt - med en høydeforskjell på ca. 6 meter. Det er ikke mulig å utnytte areal på siden eller bak huset til uteareal for beboerne på grunn av svært

bratt fjell. En tomt på denne størrelse og plassering innebærer at LNF-området vil bli tatt i bruk til gårds-/biloppstillingsplass og ute-/hageareal. Å ta i bruk LNF-området til privat gårds plass eller hageareal er i strid med LNF-formålet. Det er for øvrig allerede utfyllt og planert noe areal til gårds plass på deler av omsøkt areal, som ligger innenfor LNF-området, uten at dette er omsøkt og godkjent.

Plan- og bygningssjefen mener det vil være uheldig med en fortetting som omsøkt der en vil punktere det sammenhengende kulturlandskapet (LNF-området) langs fylkesveien. Dette landskapsrommet har ligget ubebygget i lang tid. En bør ikke åpne for utbygging på denne måten ved dispensasjon. På grunn av konflikt med kulturlandskapet (LNF-området) bør en eventuell videre utbygging her vurderes nærmere i en planprosess og ikke ved dispensasjon i enkeltsaker.

Det sammenhengende grønt-draget (kulturlandskapet) langs fylkesveien Østerøya har her en lengde på ca. 330 meter. Det er flere store eiendommer i dette området, på begge sider av fylkesveien, som har areal som kan utnyttes mer enn de gjør i dag. De fleste eiendommene som ligger langs fylkesveien på begge sider er fradelt for over 50 år siden. Tre eiendommer på begge sider av fylkesveien, nær omsøkt eiendom - Østerøya 147, er fradelt i 2002 og 1999. Disse tre eiendommene er heller ikke bebygget. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet vil dette kunne danne presedens for andre søknader om fortetting her. Det vises til at det er et stort byggepress på Flekkerøya. Det vil være svært uheldig å bygge ut hele dette området gjennom dispensasjoner.

Det vises til at parkvesenet primært anbefaler at det ikke gis dispensasjon i dette tilfellet.

Omsøkt ny eiendom ligger omtrent i sin helhet innenfor gul støysone for støy langs fylkesveien – noe som vil kunne kreve tiltak på bolig og uteplass. Støy er ikke vurdert i søknaden.

I alle reguleringsplaner på Flekkerøy blir det stilt rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten på Vågsbygdveien.

En fradeling som omsøkt krever tillatelse til omdisponering av landbruksareal etter jordlovens § 9.

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke.

-----

Tiltakshaver har bl.a. i e-post av 14. november 2016 innsendt følgende om søknader som er godkjent ved dispensasjon:

1. 3/284 – Skjærgårdsveien 6 – fradeling til bolig.
2. 2/759 Årekjerret 47 - tomannsbolig.
3. 2/732 Årekjerret 39 A – fradeling til bolig.
4. 3/61 Østerøya 98 B - tomannsbolig.
5. 3/296 og 3/295 - Lindebøskauen 2 og 6 - to boliger.

Plan- og bygningssjefens kommentar:

1. Byutviklingsstyret godkjente fradeling av parsell for bolig der plan- og bygningssjefen anbefalte avslag, sak nr. 201202582 – datert 10.10.2013. Søknaden kan ikke sammenlignes med aktuelle søknad da det her ikke er snakk om å bygge i et kulturlandskap og at området er regulert til boligformål.
2. Plan- og bygningssjefen ga avslag på tomannsbolig 29.5.2013, sak nr. 201208919. Byutviklingsstyret tok klage fra tiltakshaver til følge og ga dispensasjon fra plankravet for deling og oppføring av tomannsbolig som omsøkt, den 8.5.2014. Søknaden kan

ikke sammenlignes med aktuelle søknad da det her ikke er snakk om å bygge i et kulturlandskap.

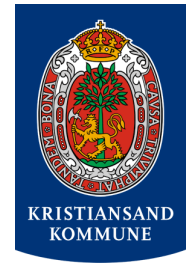
3. Plan- og bygningssjefen ga dispensasjon fra plankravet for fradeling av tomt til boligformål (enebolig), datert 6.2.2014, sak nr. 201305122. Delingstillatelse ble gitt den 22.5.2014, sak nr. 201305122.  
Søknaden kan ikke sammenlignes med aktuelle søknad da det her ikke er snakk om å bygge i et kulturlandskap.
4. Plan- og bygningssjefen ga dispensasjon fra plankravet for oppføring av tomannsbolig, datert 8.7.2014, sak nr. 201405597.  
Søknaden kan ikke sammenlignes med aktuelle søknad da det her ikke er snakk om å bygge i et kulturlandskap.
5. Plan- og bygningssjefen godkjente fradeling av to parseller til boligformål fra samme boligeiendom, 3/142. fradeling ble godkjent 28.6.2016.  
Søknaden kan ikke sammenlignes med aktuelle søknad da det her ikke er snakk om å bygge i et kulturlandskap og at området er regulert til boligformål.

Einar Sagen, 23.11.2016

# **Punkt 221/16: Gyldenløves gate 1C - 150/347 - rammesøknad \ bruksendring**

## **Bilag**

1. Søknad mottatt 06.07.2016.pdf
2. Reguleringsplan for Gyldenløves gate 1c.pdf
3. Kommunedelplan for kvadraturen.pdf



Arkivsak-dok. 201609242-5  
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### **Gyldenløves gate 1C - 150/347 - Rammesøknad / bruksendring.**

#### **Sammendrag:**

Den 06.07.2016 mottok plan- bygg- og oppmålingsetaten (PBO) rammesøknad for 5 nye boenheter i Gyldenløves gate 1c. Søknaden gjaldt bruksendring fra kontor til bolig i 3.- og 4. etasje, samt ombygging/utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom/tekniskrom på tak av 4. etasje, slik at dette blir en ny 5.etasje til bolig formål.

TBG Arkitekter AS søker på vegne av Lillemarkens AS.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for Gyldenløves gate 1c, som ble godkjent 02.03.1973 mht. høyde på 4. etg. og formål forretning/kontor.

Tiltaket er i strid med Kommunedelplan for Kvadraturen, som ble godkjent 12.02.2014, mht. § 2 - da det er krav om reguleringsplan for tiltak som påbygg, slik som omsøkt, med henvisning til pbl. § 20-1a. Tiltaket er også i strid med § 5.5 i Kommunedelplan mht. at det ikke tillates nye boliger i dette kvartalet. Det søkes derfor om dispensasjon fra disse forhold, jfr. pbl. § 19-1. Det foreligger ikke naboprotester til omsøkte tiltak.

Søknaden fremmes for by- og miljøutvalget som førstegangs vedtak.

PBO er av den oppfatning at en bør avslå søknaden og ikke gi dispensasjon jfr. pbl. § 19-2, da nytt påbygg (ny 5. etg) er i strid mht. etasjeantall på 4 etasjer og formål forretningsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er også i strid med Kommunedelplan for Kvadraturen § 5.5 mht. at det ikke tillates nye boenheter for dette kvartalet som utgjør «city-delen» av Kvadraturen, hvor bystyret ikke ønsker ytterligere boligbebyggelse, men at denne delen av byen skal prioriteres forretning og kontorvirksomhet. Tiltaket krever også at det må utarbeides en detaljplan, slik søknaden er utformet, jfr. § 2 i Kommunedelplan for Kvadraturen. Ut fra en samlet vurdering er PBO av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, slik tiltaket er utformet, jfr. pbl. § 19-2. PBO ber by- og miljøutvalget vurdere saken.

#### **Forslag til vedtak**

By- og miljøutvalget viser til begrunnelsen i saksfremstillingen og avslår omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra gjeldende plan mht. etasjeantall på 4.etg. for nytt påbygg, som da vil utgjøre en ny 5. etasje og at formålet endres fra forretningsbebyggelse til bolig formål. Det vises også til Kommunedelplan for Kvadraturen § 5.5 mht. at det ikke tillates etablert nye boenheter for dette kvartalet, som inngår i «city-delen» for Kristiansand. En er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, slik tiltaket er utformet, jfr. pbl. § 19-2.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Morten Østerud  
Saksbehandler

**Trykte vedlegg:**

- 1 Søknad mottatt 06.07.2016
- 2 Reguleringsplan for Gyldenløves gate 1c.
- 3 Kommunedelplan for kvadraturen.

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

**SAKSFREMSTILLING****Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Gyldenløves gate 1c.  
Godkjent 02.03.1973.  
Formål: Forretningsbebyggelse.

**Eksisterende forhold:**

Gyldenløves gate 1c er i dag en 4 etasjes bygning med et teknisk rom på tak. Det er i dag tilrettelagt for forretning i 1. etasje og kontorer i 2. – 3. og 4. etasje, som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Eiendommen anses som ferdig utbygget i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Iht. Kommunedelplan for Kvadraturen, som ble godkjent 12.02.2014 og § 5.5 – tillates det ikke etablert nye boenheter i denne del av kvadraturen, da eiendommen ligger innenfor «citydelen» av byen hvor bystyret ønsket en utvikling i retning av forretning og kontorvirksomhet.

**Søknaden:**

Den 06.07.2016 mottok PBO rammesøknad som innebærer bruksendring fra kontor til bolig for deler av Gyldenløves gate 1c. bruksendringen gjelder for 3.etg. og 4. etg. samt at eksisterende ventilasjonsrom/teknisk rom på tak (5.etg) også søkes endret til boligformål. Bakgrunn for søknaden er at kontor markedet i Kvadraturen er vanskelig med mye ledig kapasitet og lokalene i 3. og 4.etg står i dag tomme på 3.året til tross for gjentatte fremstøt mot potensielle leietagere. Det omsøkte tiltak ønsker å etablere totalt 5 nye leiligheter, (2- 3- og 4 roms leiligheter) på 77-109 kvm i 3. og 4. etasje. I tillegg søkes det om å utvide eksisterende ventilasjonsrom, som nå blir å anse som en ny 5. etasje, til en leilighet på 96kvm. Dette medfører en utvidelse av denne etasjen på 41kvm.

Byggets totale areal er på 3240kvm. Den omsøkte boligdel er på ca. 650kvm.og vil således ikke klassifiseres som en hovedombygging. Tiltaket har tilfredsstillende boder i kjeller, hvor det også er tilrettelagt for parkering, i forhold til dagens krav, samt at utkjøring til gate er ivaretatt ved dagens ut- og innkjøring. Eiendommen har også heis som vil forlenges til også å gjelde ny boenhet i 5. etasje. Eksisterende heis i bygget tilfredsstillende derimot ikke dagens krav til størrelse, som er angitt i TEK 10 § 12-3 a.

Det er tegnet inn uteareal som er plassert inne i kvartalet, på tak av Lillemarkens, som skal forholde seg til § 7 i Kommuneplan for Kristiansand, hvor hver leilighet får 25kvm – til sammen 125kvm.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for Gyldenløves gate 1c, mht. høyde samt formål og kommunedelplan for Kvadraturen mht. § 2 plankrav, § 3.4 mht. krav om gjennomgående leiligheter og § 5.5 mht. at det ikke tillates nye boliger i dette kvartalet (Kvartal 19). Det søkes derfor om dispensasjon fra gitte forhold, jfr. pbl. § 19-1.

Søker/tiltakshaver angir blant annet følgende begrunnelse:

- § 2 plankrav: Tiltaket medfører kun en mindre fysisk endring av bygget i 5. etasje med et påbygg på 41kvm, som ikke vil endre byggets karakter.
- §3.4 Støy: Der støy nivået har en døgnekivalent på mer enn 55dB(A) skal leilighetene være gjennomgående. Pga. tekniske installasjoner som heis og trapp er det vanskelig å etablere gjennomgående leiligheter. Behov for støyreducerende tiltak i fasade vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

- § 5.5 : Det søkes om dispensasjon fra at det ikke tillates nye boliger i dette kvartalet og fra at det kun tillates forretningsbebyggelse i gjeldende plan, da det i dag er boliger i både Gyldenløves gate 1, 1A og 1B samt i Markens gate 23 og Vestre Strand gate 24 og 24B. De omsøkte 5 leilighetene i Gyldenløves gate 1c vil ikke bli et fremmed element i kvartalet her. Videre har Kristiansand nå fokus på å etablere flere boliger i kvadraturen. Søker mener at de hensynene som ligger bak de ulike bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt av at det dispenseres fra ovennevnte forhold.

#### **Plan- bygg- og oppmålingsetatens samlede vurdering:**

PBO anser eiendommen Gyldenløves gate 1c for å være ferdig utbygget i forhold til gjeldende reguleringsplan, som tillater en 4 etasjes bygning mot gate.

Ved en utvidelse/påbygg av dagens tekniske rom på tak, med et areal på 41kvm, vil dette fremstå som en ny 5. etasje og i strid med gjeldende plan som kun tillater et bygg på 4 etasjer. På tak av ny 5. etasje skal det så i tillegg etableres heishus/tekniskrom. En ny inntrukket 5. etasje vil kunne gi negative konsekvenser mht. mindre sol, lys og luft i forhold til gateløp, samt indre del av kvartalet og tilstøtende fredet bebyggelse mot vest.

Ved å gi dispensasjon fra dette forhold mht. høyde (4 etasjer) og etablere en ny 5. etasje, vil dette kun gi presedens for andre eiendommer i Kvartalet. Det er da viktig å opprettholde plankravet, jfr. § 2 i Kommunedelplanen, for å få en samlet utvikling av Kvartal 19, før en eventuelt aksepterer en slik utbygning av en eiendom.

PBO stiller ellers spørsmålsteget ved at uteareal for leilighetene er plassert på taket av Lillemarkens, i det indre del av kvartalet. Iht. § 7 i Kommuneplan skal uteareal på 25kvm pr. boenhet være på egen tomt. En har frem til i dag tolket dette til å være på bakkeplan, men at noe av arealet kan ligge på terrasse eller balkong. Da eiendommen Gyldenløves gate 1c er å anse som ferdig utbygd - 100% - er det ikke plass til uteareal på egen tomt(bakkeplan), slik Kommuneplanen krever.

Gyldenløves gate 1c ligger utsatt til for støy i forhold til Vestre Strand gate, som i dag er en av hovedveiene inn og ut av byen. Ved at det er satt krav til gjennomgående leiligheter der støynivået utenfor boligfasade har en døgnkvivalent på mer enn 55dB(A), jfr. § 3.4 i Kommunedelplan for Kvadraturen, er for å ivareta gode boforhold for innbyggerne, ved at beboere skal ha mulighet til å ha adgang til en «stille side/sone». Dette synes vanskelig å oppnå i dette tilfellet for 2 av boenhetene mot Gyldenløves gate, i forhold til den løsning ansvarlig søker/tiltakshaver har valgt. Dette er en svært uheldig for å skape gode boforhold, da en ikke har mulighet til en stille sone for disse boenhetene. En viser for øvrig til støysonekart som er utarbeidet for Kvadraturen.

PBO vil ellers bemerke at tiltaket har fått en estetisk fasadeutforming som en ikke har merknader til, jfr. pbl. § 29-2.

Hovedproblemstillingen i denne saken er forhold til § 5.5 i Kommunedelplanen, hvor Bystyret har vedtatt at de ikke ønsker flere boliger i bl.a. dette kvartalet (nr. 19), da dette kvartalet og flere til, utgjør «city-delen» av Kvadraturen. Her ønsket politikerne å vektlegge formålene forretning, handel, og kontor, da de vedtok Kommunedelplanen for Kvadraturen i 2014. Søker anfører at det i dag er boliger både i Gyldenløves gate 1, 1A og 1B samt Markens gate 23 og Vestre strand gate 24 og 24B. Det er riktig, men mange av disse - de fleste, var etablert lenge før nåværende plan ble godkjent i 2014. En kan ikke se da at denne problemstilling er relevant, i forhold til omsøkte tiltak.

PBO anser det derimot riktig å ikke dispensere fra gjeldende Kommunedelplan i dette tilfellet mht. § 5.5, da dette kan gi presedens for lignende tiltak som ønskes realisert i denne delen av Kvadraturen, på bakgrunn av samme argumentasjon som søker/tiltakshaver her anfører. Dette sett i forhold til at Kommunedelplanen med gitte bestemmelser kun er 2 år gamle.

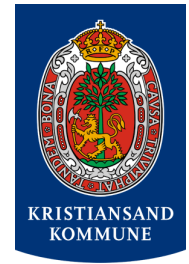
PBO har vurdert dispensasjonssøknaden og har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne

gi de omsøkte dispensasjoner etter pbl.§ 19-2 foreligger ikke PBO ber by- og miljøutvalget vurdere saken.

# **Punkt 222/16: Borghilds vei 14 - 40/416 - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig**

## **Bilag**

1. Nabomerknad fra Borghilds vei 2
2. Felles nabomerknad
3. Søknad om dispensasjon
4. Tegninger
5. Nabomerknad fra Borghilds vei 26
6. Kommentar til nabomerknad fra ansvarlig søker
7. Nabomerknader med kommentar fra ansvarlig søker



Arkivsak-dok. 201612602-9  
Saksbehandler Eirik Skogstad Nilsen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### **Borghilds vei 14 - 40/416 - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon og rammetillatelse, mottatt den 12.10.16, der det søkes om dispensasjon for oppføring av ny enebolig som ikke er vist i den gjeldende reguleringsplanen, samt dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 for å oppføre eneboligen i tre etasjer med hovedsakelig flate tak. Dersom det blir gitt dispensasjon for den omsøkte eneboligen, vil den nåværende eiendommen deles i to slik at det blir en ekstra boenhet i gaten. Begge eiendommer vil få en utnyttelsesgrad på ca. 25 %. Det prinsipielle i denne saken er imidlertid hvorvidt det kan tillates en ny enebolig i tre etasjer innenfor område for reguleringsplanen for Gimlekollen 3, og om bygget som søkes oppført passer inn i nabolaget. Det er tidligere gitt tillatelse til fortetting innenfor reguleringsplanens område for enebolig i tre etasjer på en annen eiendom i samme gate i 2003.

Saken har vært forelagt Ingeniørvesenet som har stilt krav om at rett til siktareal over nabo eiendommen må tinglyses på 40/423 Borghilds vei 12, og at avkjørselen fra ny bolig må strammes inn slik at den blir maksimalt 7 m bred. Dersom det fremdeles er behov for sikt over Borghilds vei 16 må også denne retten tinglyses på naboeiendommen.

Søknadens begrunnelse følger saken som vedlegg.

Det foreligger merknader fra syv naboer som viser utbyggingen strider med de vesentlige bestemmelsene i reguleringsplanen. Det vises til at boligen vil fremstå som svært dominerende på grunn av høyde, størrelse og plassering.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven(Pbl.) § 19-2. Etter en samlet vurdering blir ikke hensynet bak reguleringsplanen for Gimlekollen § 1 og 2 A vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen, men fordelene ved å gi dispensasjonen er ikke klart større enn ulempene naboeiendommene rundt vil ha ved at dispensasjonen gis.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef

---

Eirik Skogstad Nilsen  
saksbehandler

Trykte vedlegg

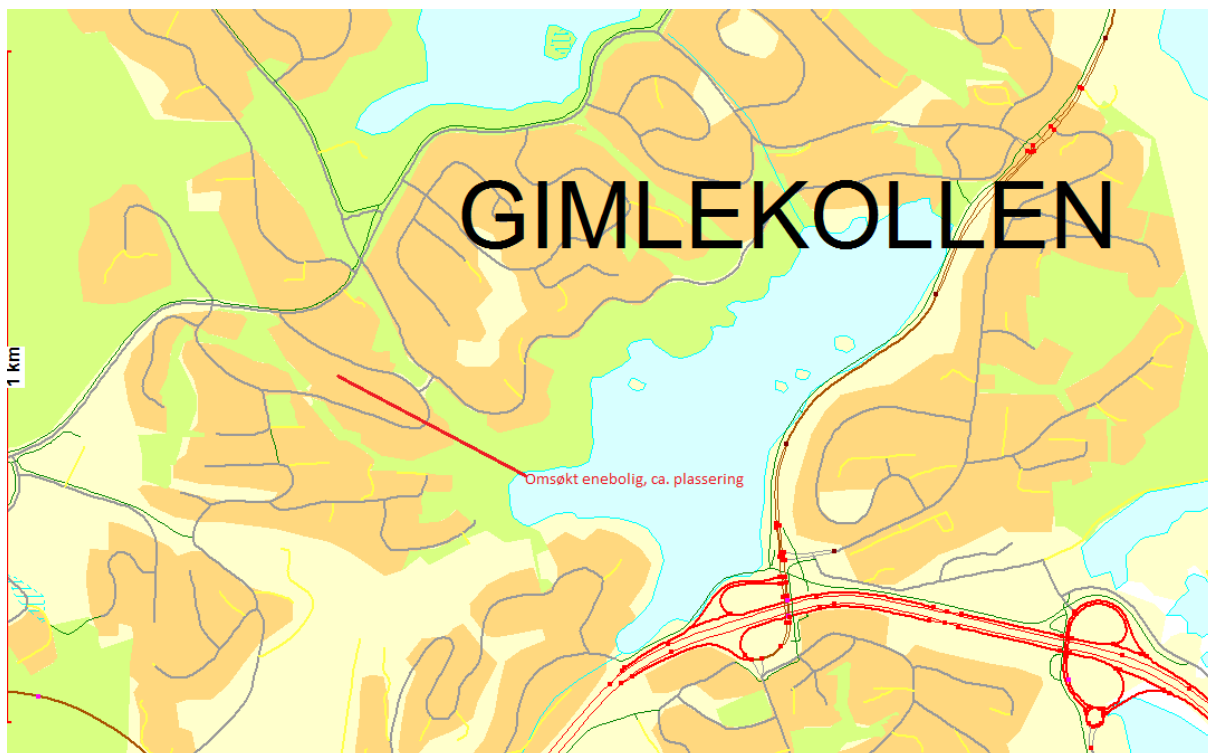
- 1 Nabomerknad fra Borghilds vei 2.
- 2 Felles nabomerknad.
- 3 Søknad om dispensasjon.
- 4 Tegninger.
- 5 Nabomerknad fra Borghilds vei 26.
- 6 Kommentar til nabomerknad fra ansvarlig søker.
- 7 Nabomerknader med kommentar fra ansvarlig søker.

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

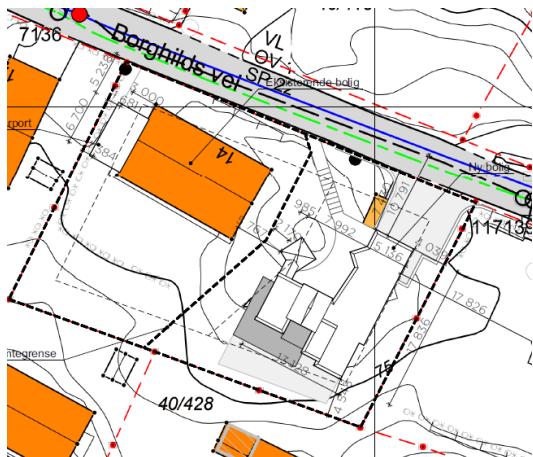
## SAKSFREMSTILLING

Saken gjelder søknaden om dispensasjon mottatt den 12.10.2016, hvor det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlekollen 3 §§ 1 og 2A. Dispensasjonen gjelder bygging av enebolig som ikke er vist i plankartet til den gjeldende reguleringsplanen, samt om å oppføre den nye eneboligen i tre etasjer med flate tak.

### Oversiktskart



Oversiktskart – ca. plassering av ny enebolig.



Situasjonsplan.



Skråfoto av nabolaget, den aktuelle tomten ligger midt i bildet.

### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Gimlekollen 3. Godkjent 16.01.1969. Formål tomteareal. Reguleringsplanens §§ 1 og 2 A lyder:

#### «§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

## § 2.

- A. Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje med takvinkel 23°. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan bygningrådet tillate underetasje med beboelses-rom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.».

### Eksisterende forhold

Tomten på 40/416 er i dag på 1379 m<sup>2</sup>. Tomten ligger i et etablert eneboligområde, og eiendommen vil etter en eventuell oppdeling ende med tomter på henholdsvis 681 m<sup>2</sup> og 698 m<sup>2</sup>. Begge eiendommene vil ved fradelingen ha en utnyttelsesgrad på ca. 25 %.

### Søknaden

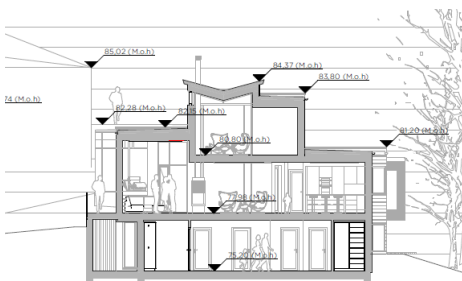
Søknaden om dispensasjon mottatt den 12.10.2016, hvor det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlekollen 3 §§ 1 og 2A. Dispensasjonen gjelder bygging av enebolig som ikke er vist i plankartet til den gjeldende reguleringsplanen, samt om å oppføre den nye eneboligen i tre etasjer med flate tak. Den nye boligen vil ha et areal på 169 m<sup>2</sup> BYA og 271 m<sup>2</sup> BRA. Høyeste gesims vil være på ca.- 9,2 m (84,37 (MOH)).



Fasadetegning sør/vest.



Illustrasjon av ny enebolig.



Snitt tegning.

### Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, vi ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

## **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Saken har vært forelagt fylkeskommunen og ingeniørvesenet.

Ingeniørvesenet uttaler blant annet i brev av 31.10.16 at

«(...) Ny bolig og ny carport for eksisterende bolig er vist plassert i tilstrekkelig avstand til vei og ledninger. Borghilds vei har kapasitet til noe utvidelse av antall boenheter.

Ny avkjørsel fra carport for eksisterende bolig er avhengig av siktareal over Borghilds vei 12. Rett til siktareal over nabo eiendommen må tinglyses på Gnr 40 Bnr 423 Borghilds vei 12.

Ny avkjørsel for ny bolig må strammes inn slik at den blir maksimalt 7 m bred.

Dersom det fremdeles er behov for sikt over Borghilds vei 16 må også denne retten tinglyses på naboeiendommen. (...)».

Vest-Agder fylkeskommune har ikke besvart kommunens henvendelse innen uttalelsesfristen, og det legges derfor til grunn at de ikke har merknader til tiltaket.

## **Merknader/protester**

Det er avgitt merknader i fellesskriv fra naboene i Borghilds vei 2, 2A, 4A, 6, 8, 10 og 16. I merkningen anføres det blant annet at utbyggingen er i strid med de vesentlige bestemmelsene i reguleringsplanen og at den nye eneboligen vil fremstå som svært dominerende grunnet høyde, størrelse og plassering. Det vises også til at takutforming og møneretning er fremmedelementer i forhold til bebyggelsen rundt.

Naboene i Borghilds vei 2, 2A, 4A, 16 og 26 har i tillegg avgitt en mer omfattende merknad til tiltaket. Merknaden vedlegges sakspapirene og det vises til merkningen i sin helhet.

## **Tilsvaret til merknader/protester**

Ansvarlig søker for tiltaket har kommentert merkningene i brev av 19.10.16 og uttaler blant annet at tiltakshaver er positiv til å plante en hekk som nevnt i nabomerkningen. Det vises videre til at eiendommene ligger i et etablert boligområde, og innsyn på eiendom er noe alle eiendommer vil måtte forholde seg til i større eller mindre grad. Det anføres videre at tiltaket har 3 etasjer kun på en mindre del bygget og at hoveddelen av fasaden mot gata vil være i 2 etasjer. Prosjektet holder lovens krav til avstand til nabogrense, og det vises til at naboen i Borghilds vei 12 er positiv til tiltaket og har skrevet under på samtykke om plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter. Det anføres videre at den høyeste delen av bygget kun utgjør ca. 17 % av grunnflaten, og er plassert inn mot midten av bygningsmassen for å dempe høydevirkningen mot naboene. Det vises til at bygget har en oppbygning og avtrapping som vanskelig kan karakteriseres som dominerende. Ansvarlig søker viser til at det med tiden er etablert en presedens både for fortetting, større variasjon i arkitektonisk formspråk, antall etasjer og utnyttelsesgrad, og det vises til at tiltaket ellers er i tråd med kommuneplanen og statlige retningslinjer for fortetting av eksisterende boligområder i byer og tettsteder.

## **Byggesaksavdelingens samlede vurdering:**

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlekollen 3 §§ 1 og 2A for å kunne tillates.

## Generelt:

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.».*

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør heller ikke innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon.

#### Hensynet bak reguleringsplanen § 1:

Det vises til at denne reguleringsplanen er fra 1969 og hensynet bak denne bestemmelsen må anses for å være et ønske om å kunne styre utformingen av den nye bebyggelsen innenfor reguleringsplanens område. Dette er imidlertid en bestemmelse som pr. i dag er mest anvendelig i bevaringsområder.

#### Hensynet bak reguleringsplanens § 2A:

Hensynet bak denne bestemmelsen var å styre bebyggelsen og sette krav til det estetiske i nabolaget. Ønsket har helt klart vært å skape et helhetlig uttrykk for område innenfor reguleringsplanen og å passe på at bygningene ikke blir for dominerende og å sikre luft mellom byggene.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlekollen 3 §§ 1 og 2A. Søknaden følger saken som eget bilag. Som begrunnelse vises det til vedlagte søknad om dispensasjon. I stikkord kan søknaden sammenfattes slik:

*«Det søkes om fradeling av en tomt fra eiendommen (...), samt oppføring av ny enebolig på den nye tomten. Det søkes samtidig om oppføring av carport på eiendommen med den eksisterende boligen.*

*Tomten ligger i et veletablert boligområde og er regulert til boligformål. (...)*

*Tomten er i dag på 1379 m<sup>2</sup>. Eiendommen, det søkes om fradeling av, vil få et areal på ca. 681 m<sup>2</sup>. Omsøkt prosjekt har et bruksareal (BRA) på 271 m<sup>2</sup> og et bebygd areal (BYA) på 169 m<sup>2</sup>. Med ny bolig vil utnyttelsesgraden ligge på 25 %.*

*Det søkes samtidig om oppføring av carport for eksisterende bolig. Ny carport og eksisterende bolig har en BYA på 175 m<sup>2</sup>. Tomten har, etter fradelingen, et areal på 698 m<sup>2</sup> og utnyttelsesgraden vil med dette også ligge på 25 %. (...)*

*Prosjektet er i henhold til kommuneplanens generelle retningslinjer for boligbygging. Fortettingen det søkes om ligger i et veletablert boligområde med god kollektivdekning. Vi vil hevde at prosjektet er et kvalitetsmessig bidrag til området og omgivelsene. Boligen er planlagt etter kravene i Pbl. for tilgjengelig boenhet. (...)*

*Ny bolig plasseres lengre inn på tomten enn den eksisterende bolig og plasseringen hindrer i mindre grad utsikt fra bakenforliggende nabo, enn dagens situasjon, da tiltakets plassering gjør det nødvendig å fjerne noen store trær. I området ligger det en del spredt bebyggelse og omsøkt prosjekt vil således bli en naturlig del av områdes karakter.*

*Det omsøkte tiltaket søker å opprettholde områdets særpreg og identitet i størst mulig grad, samt å tone ned bygget i forhold til naturen og omgivelsene rundt. Farge og materialbruk vil i stor grad preges av naturmaterialer som ubehandlet trevirke og fasadeplater.*

*Ingen naboer blir utilbørlig berørt av det omsøkte tiltaket, verken med hensyn til sol eller utsikt. (...) Fasaden mot sørøst er prosjektert med tanke på skjerming, både for*

*tiltakshaver og nabo, og har tettere karakter. For nabo mot sørøst vil tiltaket ha positiv virkning på solforholdene på grunn av fjerning av trær. (...)*  
*Den omsøkte boligen er prosjektert med spesielt fokus på tilpasning til tomten og dens kvaliteter. Område preges av variert bebyggelse og prosjektet vil bli en naturlig og positiv tilskudd til omgivelsene. (...)*

*Tiltaket tilsidesetter etter vår oppfatning ikke nevneverdig de hensyn reguleringsplanen er ment å ivareta.*

*Vi mener dette tiltaket i svært liten grad endrer stedets karakter. Formen, plasseringen og materialbruken på eneboligen søker å dempe synligheten av tiltaket i omgivelsene. Ny bolig er prosjektert med spesielt fokus på landskapsestetiske hensyn. Dette begrunner vi med husets plassering, materialbruk og fargebruk. Vi mener at prosjektet følger intensjonen i kommuneplanens arealdel, med hensyn til fortetting i eksisterende boligområder, men også «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» (...).*

*Tiltaket er etter vårt skjønn ikke til ulempe for naboer, verken med hensyn til sol og utsikt.*

*Avslutningsvis viser vi til liknende godkjente fortettingsprosjekter i samme område, blant annet Borghilds vei 4B.».*

#### Vurdering:

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplanen for Gimlekollen 3, men reguleringsplanen begrenser utnyttelsesgraden til bebyggelsen som er vist i plankartet.

Etter Pbl. § 29-2 skal kommunen innenfor et saklig og forsvarlig skjønn, vurdere hvorvidt bygget er hensiktsmessig i forhold tilpasning og til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Dessuten skal kommunen etter Pbl. § 29-4 godkjenne bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Den omsøkte bygningen er planlagt i tre etasjer og med en maks gesimshøyde på kote 84.37 moh. Topp gulv i første etasje ligger på kote 75,20 moh. dvs. bygget får en høyde på ca. 9,2 m. Som det fremkommer av snitt tegning B-B blir gesimshøyde på den omsøkte bolig liggende ca. 0,65 m lavere en gesims på nabohuset i terrenget.

Fra plan-, bygg- og oppmålingsetaten fremstår eiendommen å være egnet for en ny bolig, men det bør her stilles strenge krav til bygningens utforming og volum. Dette med hensyn til både estetikk og høyde. Naboene som har protestert mener at det omsøkte bygget blir svært dominerende med tanke på høyde, plassering og størrelse, og at dette ikke er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

Administrasjonen viser til at reguleringsplanen for Gimlekollen 3 er forholdsvis gammel og at det tidligere er gitt to dispensasjoner fra reguleringsplanen § 1 for å fradele areal og oppføre en ny bolig på den fradelte tomten. Det vises videre til at tomten som søkes delt er forholdsvis stor til å være en «boligtomt i byen», og resultatet av en eventuell deling vil fremdeles være to gode boligtomter. Det vises også til at oppfordring fra sentralt hold er at man bør bo tettere i store byer og det var nødvendigvis ikke de samme hensyn som gjorde seg gjeldende på vedtakelsestidspunktet for reguleringsplanen i 1969. Nabomerknadene går i hovedsak på bygget som søkes oppført og administrasjonen kan derfor ikke se at hensynet bak reguleringsplanens § 1 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

Administrasjonen viser videre til at det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanens § 2A med tanke på den nye eneboligens høyde, utforming og størrelse. Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen til oppføring av enebolig i tre etasjer med pulttak med gesims på 10 meter i Borghilds vei 4B, og det nå omsøkte bygget er også i tre etasjer men noe lavere med gesimshøyde på 9,2 meter. Det argumenteres fra søkers side om at bygget er svært godt tilpasset den aktuelle byggetomten, og ut i fra illustrasjonene og tegningen som er gitt i saken kan administrasjonen ikke si seg uenig i det. Naboene til tiltaket mener imidlertid at bygget blir alt for dominerende slik det nå er omsøkt og at det ikke passer inn i

område i forhold til den eksisterende bebyggelsen. Administrasjonen viser til ansvarlig søkers redegjørelse for at bygget holder god kvalitet og det vises til at det allerede i dag er variert bebyggelse i område som sådan. Administrasjonen viser like vel til at utgangspunktet for reguleringsplanen er åpen villamessig bebyggelse i en etasje med takvinkel 23° hvor høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Her søkes om et bygg som er nesten tre ganger så høyt, men det må her vises til at denne høyden er tidligere tillatt innenfor samme reguleringsplan.

Administrasjonen vurderer ut fra reguleringsplanens alder og at det tidligere er gitt dispensasjon for et høyere bygg tidligere at hensynet bak reguleringsplanens § 2 a ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

Administrasjonen viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får oppført boligen de ønsker. Det vises til at utnyttelsesgraden for eiendommen må sies å ligge innenfor det som er normalt i villastrøk og delingen av eiendommen med oppføring av ny bolig må anses som en naturlig fortetning i sentrums nært strøk. Fra eiendommen er det er kort avstand til lekeplass og det god dekning i forhold til kollektivtrafikk noe som også tale til fordel for utbygging av eiendommen. Tiltaket fremstår som en naturlig fortetting i et eksisterende boligområde, og ved salg av den eksisterende boligen på eiendommen vil hjelpe tiltakshaver med finansiering av den nye boligen. En dispensasjon for tiltaket vil således til fordel for tiltakshaver. Dispensasjon vil også innebære er rimeligere finansiering av tiltaket for tiltakshaver, da boligtomten som sådan er gratis og at et eventuelt salg den eksisterende boligen vil gi et økonomisk tilskudd til det nye prosjektet.

De fleste naboene til tiltaket mener at det omsøkte tiltaket er for stort og at det ikke passer inn da det blir alt for dominerende i nabolaget. Naboene i sør, nord og øst uttaler at det omsøkte tiltaket er svært negativt for dem grunnet økt innsyn, tap av utsikt og tap av sollys på deres eiendommer. Administrasjonen viser til at det er et forholdsvis massivt bygg det søkes om dispensasjon for å oppføre, og vi viser til at selv om det tidligere er gitt tillatelse til et hus med tilsvarende høyde tidligere må vilkårene for å gi dispensasjon være oppfylt for dette tiltaket også. Naboen i sør har pr. i dag en veldig usjenert hage, og administrasjonen har stor forståelse for at bygget i tre etasjer med mange og store vindusflater oppleves som en stor ulempe for dem. Videre fremkommer det av grunnkartet at mønen på Borghilds vei 2 ligger på 85,02 moh., og ikke gesims som er vist i illustrasjonen fra arkitekten. Hvis det tillates oppført et bygg med gesims på 84,37 moh., vil bygget ta store deler av utsikten Borghilds vei 2 har fra stuen. Dette vil helt klart være til stor ulempe for denne eiendommen. Videre viser administrasjonen til at boligen i Borghilds vei 16 ligger noe lavere enn den omsøkte eneboligen, og det kan fastslås som rimelig sikkert at den nye eneboligen i Borghilds vei 14 vil ha negativ innvirkning på solforholdene for naboen i øst. Når bygget blir så høyt er det også klart at det vil medføre mer innsyn overfor naboeiendommene.

Administrasjonen vil også påpeke at det nå omsøkte tiltaket skiller ganske vesentlig fra dispensasjonen som ble gitt i 2003. Prosjektet i 2003 i Borghilds vei 4B gav lang mindre problemstillinger i forhold til innsyn og tap av utsikt, da det ikke var bakenforliggende bebyggelse som ble rammet av det forholdsvis høye bygget, samt at innsynsproblematikken gjaldt mot eiendommer på andre siden av gaten. Her var det jo allerede et vist innsyn fra gaten, mens i det nå omsøkte prosjektet gir innsyn inn i en bakhage hvor eier frem til nå har vært godt skjermet for innsyn. Etter en samlet vurdering finner derfor administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlekollen 3 § 2A vurderes ikke å være tilstede.

Anbefalingen er at bygget senkes med en etasje og at fasaden mot sør bearbeides noe, slik at tiltaket ikke gir fullt så mye innsyn mot naboeiendommen. Administrasjonen forstår at det er ønskelig med vindusflater mot sør, men vi mener at dette kan reduseres noe både i størrelse og antall vinduer.

#### Konklusjon:

Plan- bygg- og oppmålingsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at det ikke foreligger overvekt av fordeler fremfor ulemper ved det å gi den omsøkte dispensasjonen fra reguleringsplanens § 2A. Dette på grunn av at den omsøkte

høyden vil være til vesentlig skade for naboene som vil få større innsyn og tap av utsikt og sol.

Forutsetningen for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

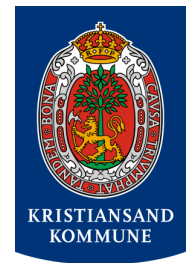
Eirik Skogstad Nilsen  
saksbehandler, 21.11.16

# **Punkt 223/16: Miljø- og klimamelding 2016: Oppfølging i By- og miljøutvalget av partienes merknader.**

## **Bilag**

Innspill fra partiene v5.docx

Oppsummering av partienes merknader



Dato 24. november 2016  
Saksnr.: 201605607-7  
Saksbehandler Raimond Oseland

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
08.12.2016

**Miljø- og klimamelding 2016: Oppfølging i By- og miljøutvalget av partienes merknader.**

I forbindelse med behandling av miljø- og klimamelding for 2016, kom partigrupper og enkeltpartier med det administrasjonen har definert som merknader. Administrasjonen har gått gjennom merknadene og strukturert de i en egen matrise med oversikt over forslagsstillere, forankring i kommuneplan og verbale kommentarer om hvordan administrasjonen arbeider med tematikken.

**Forslag til vedtak**

By- og miljøutvalget må ta stilling til hvordan disse merknadene skal bearbeides videre.

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Tone Iglebæk  
Leder, by- og samfunnsenheten

Vedlegg:  
Oppsummering av partienes merknader  
Matrise med merknader

## **Punkt 224/16: Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020**

### **Bilag**

Vedtak FORMAN, 11012017, Sak 5\_17, Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning.docx

Vedtak BYSTYR, 01022017, Sak 11/17, Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020

Stysak ASH 59-2016 Avfallsplan 2017 - 2020 høringsprosess og forslag til kommunene.pdf

Avfallsplan 2017-2020 til kommunal behandling.pdf

sak 11-17



Dato 25. november 2016  
Saksnr.: 201609095-5  
Saksbehandler Terje Lilletvedt

### **Saksgang**

By- og miljøutvalget  
Formannskapet  
Bystyret

### **Møtedato**

08.12.2016  
11.01.2017  
01.02.2017

## **Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020**

### **Sammendrag**

Det er utarbeidet forslag til Avfallsplan for perioden 2017-2020, med tittelen «Smarte løsninger for ansvarlig avfallshåndtering». Tittelen sammenfaller med visjonen som ble formulert for Avfall Sør i forbindelse med arbeidet med konsernstrategi vinteren 15/16. Målsettinger fra konsernstrategien er tatt videre og konkretisert i den nye avfallsplanen.

Prosjektledelsen for planen har ligget hos Avfall Sør, og skrivearbeidet er utført i egenregi. Kommunene har vært deltakere i prosessen med ny plan både gjennom arbeidsmøter i administrativt utvalg (AU), gjennom orientering i politiske forum våren 2016 og behandling av høringsforslaget høsten 2016. Styret i Avfall Sør Husholdning har også hele tiden vært involvert i planarbeidet og problemstillinger i planen.

Planen ble sendt på høring til de offentlige instanser og organisasjoner som man antok ville bli mest berørt av forslagene. Høringen ble kunngjort i regionens aviser, samt lagt ut på Avfall Sørs og eierkommunenes hjemmesider. Det kom inn to høringsuttalelser, som ikke medførte endringer i planen. I forbindelse med behandlingen i By- og miljøutvalget i Kristiansand kommune ble det vedtatt to ekstra anbefalinger, som er ivaretatt. I forkant var innbyggerne involvert gjennom spørreundersøkelser og oppfordringer til å sende inn innspill.

Endelig plandokument ble godkjent av styret i Avfall Sør Husholdning 4.november 2016. Saksfremlegget er vedlagt, i tillegg til selve plandokumentet. Saken fremmes med forslag til likelydende vedtak i de fire eierkommunene.

Teknisk direktør har ingen ytterligere kommentarer og anbefaler at Bystyret vedtar avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020 slik den foreligger til behandling i kommunene.

Forslag til vedtak

[Bystyret i Kristiansand kommune vedtar forslaget til Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020](#)

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt  
Byingeniør

Vedlegg:

- Styresak ASH 59/2016 Avfallsplan 2017-2020 Høringsprosess og forslag til kommunene
- Avfallsplan for Avfall Sør Husholdning 2017-2020

## Bakgrunn for saken

### Hovedlinjer i Avfallsplan 2017-2020

Avfallsplanen er et styrende dokument for Avfall Sør og kommunenes arbeid på avfallsområdet. Styret i Avfall Sør utarbeidet høsten 2015 et strategidokument for konsernet. Avfall Sør skal løse sine oppgaver på en økonomisk, ressurs- og miljøriktig god måte. Det innebærer å legge til rette for økt aktivitet oppover i avfallspyramiden, samtidig som kostnadene holdes på et akseptabelt nivå. Strategien legger føringer for prioriteringer og målsettinger også i arbeidet med ny avfallsplan. En slik føring er at gjennomsnittsgebyret ikke skal øke mer enn 1,5 % per år i planperioden.

Avfalls- og gjenvinningsbransjen er i stadig endring, og får mye oppmerksomhet som en nøkkel til nye arbeidsplasser og råvaresikkerhet i Europa gjennom sirkulær økonomi. Nasjonale målsettinger og tiltak forventes avklart i planperioden. Vurdering og implementering av nytt regelverk og nye tiltak må derfor følges opp og avklares gjennom hele planperioden.

Avfall Sør prioriterer kundetilfredshet og fleksible løsninger. «Smart sortert» med betaling per tømning for bio- og restavfall og frivillighet fremfor tvang når det gjelder bruk av hente- og bringeordningene er en sentral del av dette. I avfallsplanen legges det til grunn at dagens løsninger med ukentlig innsamling av bio- og restavfall med betaling per tømning opprettholdes. Det samme gjelder vederlagsfri levering av alle typer husholdningsavfall på gjenvinningsstasjonene, med dekning av utgiftene over fastgebyret.

Prioriterte tiltak i perioden:

- Ny gjenvinningsstasjon på Mjåvann
- Henteordning for plastemballasje
- Økt bruk av nedgravde løsninger også i etablerte boligområder
- Styrket kommunikasjon for avfallsreduksjon og bedre sortering
- Kommunal styring av alt husholdningsavfall og økt tilbud om innsamling av grovavfall
- Oppgradering og standardisering av hytterrenovasjon

### Oppbygging av avfallsplandokumentet

Avfallsplanen er bygget opp med følgende kapitler:

1. Hovedlinjer for avfallsplan 2017-2020  
*Oppsummering*
2. Bakgrunn  
*Forskrifter, eierstyring og rammevilkår*
3. Dagens avfallsløsning  
*Beskrivelse av systemet, avfallsmengder og utviklingstrekk*
4. Samfunnsansvar  
*Hvorfor og hvordan*

5. Kommunikasjon  
*Hvorfor og hvordan*
6. Satsing mot 2020  
*Mål, strategier, tiltak og konsekvenser*

#### Målsettinger og konsekvenser

Økonomisk ramme: Gjennomsnittsgebyret per boenhet skal ikke øke mer enn 1,5 % per år.

Rammen har vært førende for prioriteringene som er gjort innen følgende målsettinger:

- Mål 1: Videreføre dagens servicenivå med økt fokus på kost/nytte
- Mål 2: Videreutvikle tjenestetilbudet for å få økt kontroll med husholdningsavfall
- Mål 3: Økt bruk av nedgravde avfallsløsninger
- Mål 4: Nye løsninger for å effektivisere innsamling og avfallsbehandling
- Mål 5: Økt materialgjenvinningsgrad for husholdningsavfall
- Mål 6: Følge myndighetskrav knyttet til miljø og ressurser

Materialgjenvinningsgraden har siden 2013 sunket, og målsettingen er derfor den samme som i forrige plan, 40 %. Det er likevel ambisiøst, hovedsakelig på grunn av stor og økende mengde treavfall til energigjenvinning samt ønske om økt kontroll med husholdningsavfall. På grunn av uavklarte målsettinger og tiltak nasjonalt har det ikke vært aktuelt med større systemendringer, og økningen skal oppnås gjennom kommunikasjonstiltak for å bevisstgjøre og motivere innbyggerne til avfallsminimering og økt sortering.

## **Punkt 225/16: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 08.12.16**

### **Bilag**

Forslag til detaljregulering for Gangdalen

Kirsten Flagstads vei 2-22



Arkivsak-dok. 201600003-30  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
08.12.2016

### Meldingssaker til by- og miljøutvalget 08.12.16

- 132/16 GNR 152 BNR 2155, Bergstien 5A. Klage på Kristiansand kommunes opphevingsvedtak. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 07.11.16. Fylkesmannen stadfester Kristiansand kommunes vedtak av 4.12.15.
- 133/16 GNR 150 BNR 993, Markensgate 35. Fylkesmannens behandling av klage over rammetillatelse til bruksendring og dispensasjon fra plankrav. Fylkesmannen Aust- og Vest-Agders skriv 04.05.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak datert 07.01.16.
- 134/16 GNR 77 BNR 8, Dolsvågveien 40. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av natursteinmur, samt fylling og planering. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 16.06.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 135/16 GNR 98 BNR 494, Moneheia 101. Fylkesmannens behandling av klage over avslag av søknad om oppføring av bolig med garasje, tekniske installasjoner og VA-anlegg samt ny avkjørsel herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 17.11.16. Fylkesmannens opprettholder kommunens vedtak.
- 136/16 Forslag til detaljregulering for Gangdalen 18/123,125 m.fl. Plan- og bygningsseksjonens skriv 10.11.16. Trykt vedlegg
- 137/16 Varsel om igangsetting av detaljregulering, Kjerrheia – Kirsten Flagstads vei, GNR 14 BNR 228, 707, 1914, 1920, mv. Strek Arkitekters skriv 17.11.16. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær