

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 18-09-2014

Møtedato Torsdag d. 18. september 2014 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.09.2014.....	3
E39 Rigekrysset - Breimyrkrysset - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	5
E18/E39 - Gartnerløkka - Meieriet - detaljregulering med KU. Offentlig ettersyn.....	12
Kristiansand jernbanestasjon - detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	20
Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende fradeling.....	29
Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling.....	38
Margretes vei 40 - 37/210 - søknad om dispensasjon for tilbygg.....	47
Åsas vei 2 - 42/254 - påbygg - søknad om rammetillatelse og dispensasjon.....	58
Kristins vei 38 - Dispensasjon og fradeling. Klage på avslag.....	70
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.09.2014.....	76

Sak 167/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.09.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.09.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-57
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 04.09.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 04.09.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 168/14: E39 Rigeekrysset - Breimyrkrysset - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1_E39-Rigeekrysset-Breimyrkrysset_Plankart_2014-08-15.pdf
- 2_E39-Rigeekrysset-Breimyrkrysset_Bestemmelser_2014-08-15.docx
- 3_E39-Rigeekrysset-Breimyrkrysset_Planbeskrivelse_2014-08-26.pdf
- 4_E39-Rigeekrysset-Breimyrkrysset_illustrasjon-landskap.pdf



Arkivsak-dok. 201308695-20
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

E39 Rige-krysset - Breimyrkrysset - detaljregulering - offentlig ettersyn

Statens vegvesen Region sør fremmer detaljregulering for E39 Rige-krysset – Breimyrkrysset. Formålet med planen er å utvide E39 fra to til fire felt på strekningen, samt bygge om Rige-krysset og Breimyrkrysset.

Detaljregulering for Rige-krysset – Breimyrkrysset inngår som delparsell i prosjektet E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset, som er prioritert i Nasjonal Transportplan i perioden 2014-2023. Planbeskrivelsen angir anleggsstart tidligst i 2018, med ferdigstillelse tidligst i 2020.

Planforslaget er en direkte oppfølging av kommunedelplan for E39 Gartnerløkka – Klepland, der alternativ G og S3 ble vedtatt av bystyret 16.02.2005.

Statens vegvesen har utarbeidet en solid og omfattende planbeskrivelse som følger planforslaget. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til denne og underliggende utredninger, og mener planbeskrivelsen dekker de problemstillingene en detaljregulering skal belyse.

Enkelte punkter bør bearbeides videre før planen fremmes til sluttbehandling, se plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering av planforslaget. Dette dreier seg om:

- Rekkefølgekrav på innløsning av Fidjebakken 8 og 10 (nordvest for Rige-krysset)
- Støy/Miljøskjerm langs E39
- Byggegrenser mot Borheia næringsområde
- Bensinstasjon
- Vegetasjonsbruk

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for E39 Rige-krysset – Breimyrkrysset
sist datert 15.08.2014 med bestemmelser sist datert 15.08.2014 ut til offentlig
ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 15.08.2014.
2. Bestemmelser, sist datert 15.08.2014.
3. Planbeskrivelse, sist datert 26.08.2014
4. Illustrasjonsplan, sist datert 15.08.2014

Utrykte vedlegg - Temautredninger

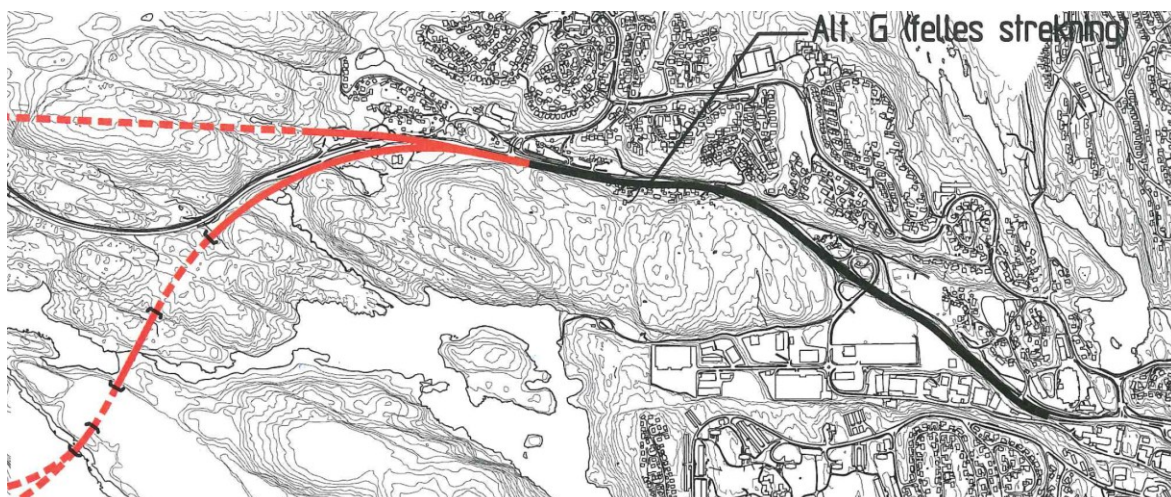
1. Silingsnotat for valg av kryssalternativ, sist datert 18.06.2014
2. Landskapsanalyse, datert 15.10.2013
3. Tekniske tegninger, sist datert 15.08.2014
4. Tverrprofiltegninger, sist datert 15.08.2014
5. Rapport, ytre miljø, sist datert 15.08.2014
6. Støyrapport, sist datert 15.08.2014
7. Luftsonkart (rapport om lokal luftforurensning), datert august 2014
8. Geologisk rapport, sist datert 20.06.2014
9. Geoteknisk rapport, sist datert 11.08.2014
10. Trafikkberegninger, sist datert 22.08.2014
11. ROS-analyse, sist datert 28.05.2014
12. Risikovurdering, datert august 2014
13. Risikovurdering, anleggsfasen, sist datert 20.08.2014
14. Brev fra Statens vegvesen, datert 06.08.2014

BAKGRUNN FOR SAKEN

Statens vegvesen Region sør fremmer detaljregulering for E39 Rige-krysset – Breimyrkrysset. Formålet med planen er å utvide E39 fra to til fire felt på strekningen, samt bygge om Rige-krysset og Breimyrkrysset.

Detaljregulering for Rige-krysset – Breimyrkrysset inngår som delparsell i prosjektet E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset, som er prioritert i Nasjonal Transportplan i perioden 2014–2023. Planbeskrivelsen angir anleggsstart tidligst i 2018, med ferdigstillelse tidligst i 2020.

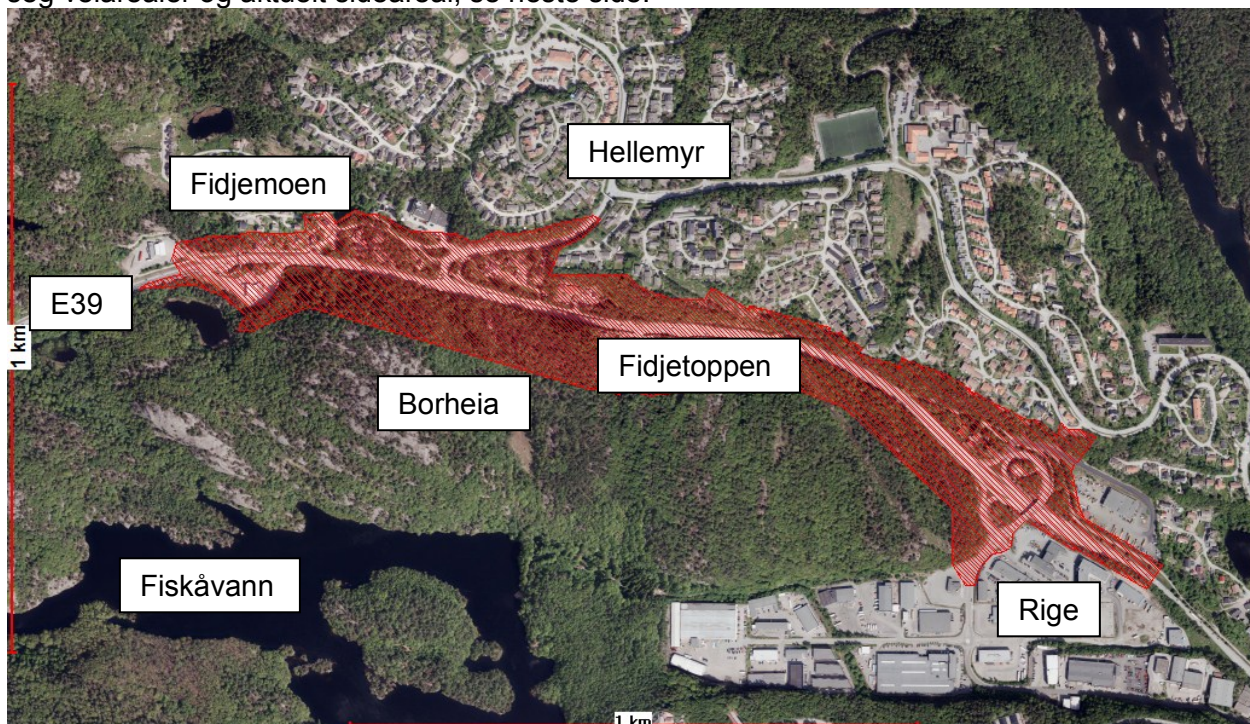
Planforslaget er en direkte oppfølging av kommunedelplan for E39 Gartnerløkka – Klepland, der alternativ G og S3 ble vedtatt av bystyret 16.02.2005.



I forbindelse med kommunedelplanen ble det utarbeidet konsekvensutredning. KU-plikten for traséen er dermed allerede oppfylt, og planen fremmes som en ordinær detaljregulering.

Dagens situasjon

Planområdet strekker seg fra Rige-krysset til Breimyrkrysset, og omfatter dagens E39 og tilstøtende arealer. Strekningen er 1,7 km lang. Illustrasjonen under viser området det ble meldt oppstart på. I endelig forslag til detaljregulering er området innskrenket til kun å ta med seg veiarealer og aktuelt sideareal, se neste side.

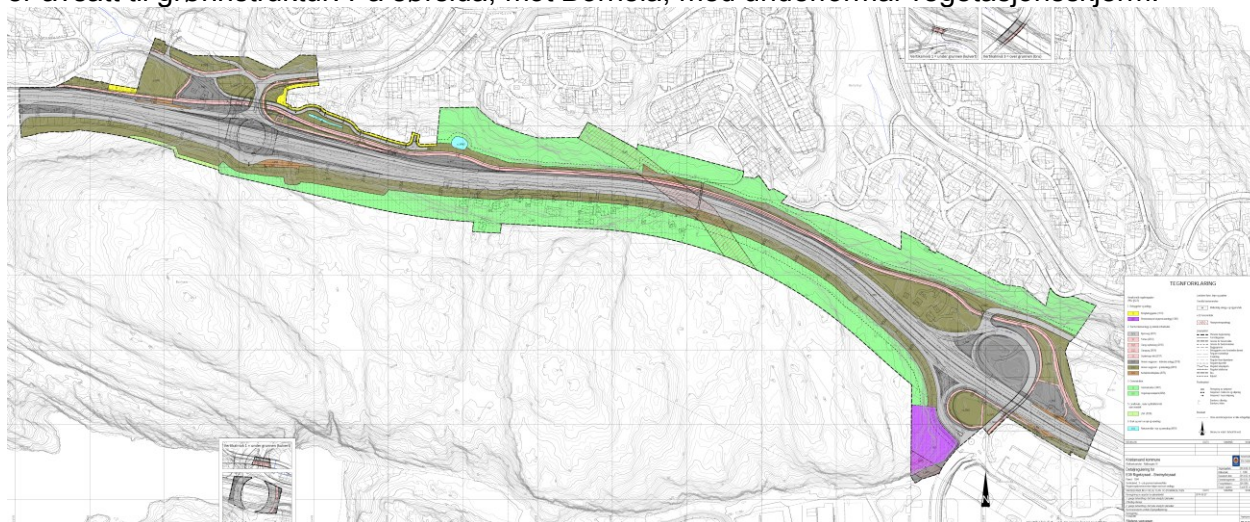


E39 ligger i bunnen av Hannevikdalen. Dalen er smal, og preget av fjellskjæringer, som et resultat av tidligere veibygging. På sørsida grenser området til den skogkledde Borheia, som i kommuneplanen er avsatt til nytt næringsområde. Nord for planområdet ligger eksisterende boligområder på Hellemyr en del høyere enn E39. Overgangen mellom veien og boligområdene er preget av terrengsprang og skog.

Utforming av eksisterende kryss tilfredsstiller ikke dagens standard. Rigekrysset har for bratte og krappe ramper, spesielt for tungtrafikk. I Breimyrkrysset tillates bare høyresving (avkjøring fra øst og påkjøring mot vest). Trafikk fra Hellemyr til sentrum ledes i dag gjennom skole- og boligområder, ned Hellemyrbakken til Kartheiakrysset.

Planens innhold

Planområdet inneholder hovedsakelig formål knyttet til samferdsel; vei, gang-/sykkelvei, bussholdeplasser, andre veiformål (skråninger og restareal). Områdene nord og sør for E39 er avsatt til grønnstruktur: På sørsida, mot Borheia, med underformål vegetasjonsskjerm.



Plankartet viser en løsning der E39 mellom Rigekrysset og Breimyrkrysset planlegges med 4 felt, (til sammen 20 m bredde), i tillegg til 3 m brei grøft og 5 m brei gang-/sykkelvei.

Rigekrysset planlegges som i dag, men rampene rettes ut noe, og stigningen slakes ut.

Breimyrkrysset etableres som et planskilt kryss, med en oval rundkjøring over E39. Breimyrveien og fire av-/påkjøringer kobles direkte til denne. Framtidig næringsområde på Borheia vil også kunne få sin atkomst fra denne rundkjøringa. Boliger med adresse Breimyrveien som i dag har atkomst over gang-/sykkelveien langs E39, vil få atkomst delvis over eksisterende privat vei. Denne foreslås oppgradert til kommunal vei med standard i tråd med kommunal veinormal.

Planen viser bussholdeplasser i begge retninger ved begge kryssene. Ved Rigekrysset ligger de langs E39, og ved Breimyrkrysset langs påkjøringsrampene. Busstopp ved Fidjetoppen fjernes, da busstopp ikke tillates direkte knyttet til motorvei med fartsgrense 80 km/t.

Det er avsatt areal til bensinstasjon på sørsida av Rigekrysset. Dette er en erstatning for at eksisterende stasjoner på Vesterveien fjernes i forbindelse med detaljreguleringsplan for E39 Gartnerløkka-Meieriet.

Alle boligene i feltet Fidjetoppen (sør for E39) er markert som «bebyggelse som forutsettes fjernet» på plankartet. Dette følger plangrepet man valgte i kommunedelplanen fra 2005, med veiutvidelse mot sør, noe som fører til at de mister atkomst til veinettet. I utarbeidelse av detaljreguleringen har det også vist seg nødvendig å fjerne bebyggelsen i Fidjemoen 3 og Fidjebakken 8 og 10, da de ligger i gul sone for luftforurensning, rød støysone og har atkomst over gang-/sykkelvei

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planforslaget er en direkte oppfølging av kommunedelplan for E39 Gartnerløkka – Klepland, der alternativ G og S3 ble vedtatt av bystyret 16.02.2005. Veiutvidelsen er også en oppfølging av de føringer som ligger i gjeldende kommuneplan og regionalplan for Kristiansandsregionen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med brev datert 21.02.2014, og annonsert i avis 27.02.2014, med frist 02.04.2014. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 25.06.2014. De fleste merknadene plan-, bygg- og oppmålingsetaten og samarbeidsgruppa hadde til planforslaget er imøtekommet i planforslaget. De punktene som ikke er fulgt opp, er begrunnet i brev fra Vegvesenet datert 06.08.2014.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslaget til detaljregulering for E39 Rige-krysset – Breimyrkrysset følger opp overordna regionale og kommunale planer. Statens vegvesen har utarbeidet en solid og omfattende planbeskrivelse som følger planforslaget. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til denne og underliggende utredninger, og mener planbeskrivelsen dekker de problemstillingene en detaljregulering skal belyse.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har innspill til følgende temaer i planen, og vil spesielt be høringsinstansene uttale seg til dette

Rekkefølgekrav på innløsning av Fidjebakken 8 og 10 (nordvest for Rige-krysset)

På plankartet er Fidjebakken 8 og 10 er markert som «bebyggelse som forutsettes fjernet». Dette framgår også av planbeskrivelsen, punkt 4.4. Boligene ligger i gul sone for luftforurensning og rød støysone, og har atkomst over gang-/sykkelvei. I tillegg vil ny påkjøringsrampe komme nært inntil Fidjebakken 8.

Boligene må altså ikke fjernes pga selve veiutvidelsen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener bokvalitetene blir kraftig redusert som følge av at påkjøringsrampa kommer betydelig nærmere, samt støy-/støvsituasjonen. I tillegg mener vi det ville være svært uheldig å opprettholde bilkjøring på en gang-/sykkelvei der syklister kan ha relativt stor fart.

Når ikke boligene må fjernes pga selve veiutvidelsen, er vi usikre på når Statens vegvesen planlegger å innløse dem. For å unngå bilkjøring på gang-/sykkelveien etter at anlegget er ferdigstilt, mener plan-, bygg- og oppmålingsetaten at det bør stilles rekkefølgekrav om innløsning/fjerning av boligene på Fidjebakken 8 og 10 før planen fremmes til sluttbehandling.

Støy/Miljøskjerm langs E39

Støy er beskrevet i punkt 4.13 i planbeskrivelsen, samt i egen utredning (uttrykt vedlegg). På plankartet er støyskjerm vist fra Breimyrkrysset og vestover, slik at feltet Fidjemoen skjermes. Øst fra Breimyrkrysset er det vist en støyskjerm som dekker boligene med adresse Breimyrveien. På et langt strekk foran Hellemyråsen/ Hellemyr terrasse er det ikke lagt inn støyskjerm langs vei, da en skjerm ikke vil gi god nok effekt. Her forplikter Statens vegvesen seg til fasadetiltak og lokal skjerming. Støysituasjonen for den enkelte eiendom er angitt i støyutredningen datert 15.08.2014.

Selv om det ikke er hensiktsmessig med en støyskjerm på strekningen, må det vurderes om det er ønskelig med en miljøskjerm mellom E39 og gang-/sykkelvei for å skjerme syklistene og gående for støy og sølesprut fra veien. Dette hensynet må veies opp mot hensynet til opplevd trygghet på stedet. Temaet har vært lite diskutert i prosessen, og vi ber derfor om høringsinstansenes innspill.

Byggegrenser mot Borheia næringsområde

Mot Borheia er det avsatt areal til grønnstruktur, mellom plangrense og veiareal. Dette tilsvarer 50 m byggegrense fra veikant på riksvei, i tråd med veglova § 29.

Av hensyn til landskapsopplevelsen, og det å gi en solid buffersone mot veien, er dette et godt grep. Formålet/byggegrensen vil imidlertid redusere størrelsen på næringsområdet. Hvorvidt avgrensningen er hensiktsmessig av hensyn til næringsområdet, må vurderes i framtidig detaljplanlegging av næringsområdet.

Bensinstasjon

En bensinstasjon skal etableres i området som erstatning for stasjonene på Vesterveien som må fjernes pga veiutvidelsen som følger av planen for E39 Gartnerløkka-Meieriet.

Optimalt sett burde en ny bensinstasjon vært lokalisert nærmere sentrum. I en situasjon der begge eksisterende stasjoner ved Fidjemoen fortsatt er i drift, antar vi at foreslått tomt i reguleringsplanen ikke realiseres, da avstanden mellom eksisterende og foreslått ny bensinstasjon ved Rigekrysset kun er ca 1,2 km. Sannsynligvis vil bensinstasjonen i foreliggende plan først realiseres når omkjøringsveien rundt byen eventuelt realiseres, og bensinstasjonene ved Fidjemoen fjernes.

Terrenginngrepene på tomten vil bli store, skjæringskanten vil bli opp mot 30 m høy. Til sammenlikning er skjæringskanten ved bensinstasjonen nord for E39 ved Fidjemoen ca 25 m høy. Om tomten skal sprenges ut slik planen hjemler, bør det etableres klatreplanter langs skjæringa, slik det er foreslått langs skjæringene i veianlegget. Bestemmelsene bør ha med seg krav om dette før planen fremmes til sluttbehandling.

Vegetasjonsbruk

Det er foreslått å plante stedegen vegetasjon i arealer regulert til annet veiareal. I tillegg er det foreslått å kle fjellskjæringer med klatreplanter, slik at slik at veggene i landskapsrommet gir et grønnere og frodigere inntrykk. I planbeskrivelsen punkt 3.5, s. 23 er det vist et snitt av fjellskjæring og grøft, samt utsjaktning for etablering av klatreplanter. Denne løsningen samsvarer ikke med tverrsnittene som er vist i tekniske tegninger (uttrykt vedlegg, datert 15.08.2014, s.22). Løsningen som er vist i planbeskrivelsen må videreføres i videre prosjektering. For å sikre kvaliteter på vegetasjonsbruken må det vurderes om punkt 1.1 i bestemmelsene (om landskapsplan) skal presisere krav til jorddybder, vegetasjon mv.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at planen viser en veiutbygging i tråd med overordna planer, og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn. Tema/detaljer i planen som beskrevet i punktene over må justeres før planen fremmes til sluttbehandling.

Elin Aabel Bergland
02.09.2014

Sak 169/14: E18/E39 - Gartnerløkka - Meieriet - detaljregulering med KU. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Plankart del R1, sist datert 01.09.14
1. Plankart del R1, sist datert 01.09.14
1. Plankart del R1, sist datert 01.09.14
2. Plankart, del R2, sist datert 01.09.14
2. Plankart, del R2, sist datert 01.09.14
3. Plankart, del R3, sist datert 01.09.14
3. Plankart, del R3, sist datert 01.09.14
4. Bestemmelser, sist datert 01.09.14.pdf
5. Planbeskrivelse, sist datert 01.09.14.pdf
6. Konsekvensutredning, sist datert 27.03.14.pdf
7. Vedtak BYUTVI, 05122013, Sak 244-13, E18-E39 Gartnerløkka - Meieriet. Detaljp.pdf
8. Formannskapet 19.10.11, sak 92-11. Uttale til KVU.pdf
9. Formannskapet 13.06.12, sak 70-12 Uttale til NTP 2014 - 2023.pdf
10. Bystyret 23.05.12, sak 80-12. Belønningsavtale med Samferdselsdepartementet.pdf
11. Bystyret 23.05.12, sak 81-12. Bypakke Kristiansand.pdf
12. Bystyret 16.02.05, sak 29-05. E39 Kommunedelplan Gartnerløkka - Klepland i S.pdf
13. Estetisk veileder, datert 01.09.14
13. Estetisk veileder, datert 01.09.14
14. ROS-analyse, datert 01.09.14.pdf
15. Støyrapport, datert 01.09.14.pdf
16. Rapport lokal luftforurensing, datert 01.09.14.pdf
17. Tekniske tegninger -Tegningshefte-1, datert 20.08.14.pdf

Arkivsak-dok. 201207760-30
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

E18/E39 - Gartnerløkka - Meieriet – detaljregulering med KU – offentlig ettersyn

Samandrag

Planområdet går fra Gartnerløkka til Meieriet som vist med rødt på oversiktsbildet her. Stipla strek betyr tunnel.



Tracé for europaveg gjennom kommunen har i mange år vore eit viktig arealplanspørsmål. Konseptet Ytre ring frå Narviga til Breimyr er vedteke på regjeringsplan som førande for planlegging av samferdselstiltak i Kristiansandsregionen.

Prosjektet E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset er i Nasjonal transportplan (NTP) 2014 – 2023 prioritert som første steg på gjennomføring av konseptet ytre ring.

Strekninga Gartnerløkka – Meieriet er første del av prosjektet E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset.

Fordi største del av trafikken i dag er lokaltrafikk, vil ein først bygge denne strekninga for å løyse dagens og framtidas trafikkutfordring fram til ca 2023. Når gjennomgangstrafikken seinare kan overførast til ny Ytre ringveg frå Narviga til Breimyr, vil strekninga Gartnerløkka -

Breimyr bli ein viktig lokal hovudveg, men den vil fortsatt vere Europavegen til Kristiansand hamn.

Planprogrammet omhandla 3 alternativ for strekninga Gartnerløkka - Kolsdalen og eitt alternativ for Kolsdalen – Meieriet.

Alt A (alt BD4) går over Gartnerløkka og jernbanen.

Alt B (alt BD2) går under Gartnerløkka men over jernbanen.

Alt C (alt TD2) går under Gartnerløkka og jernbanen.

Konsekvensutgreiing av desse tre alternativa konkluderte med val av alt B for vidareføring med utarbeiding av reguleringsplan. Ein kortversjon av konsekvensutgreiinga vart sendt ut på høyring før detaljreguleringsplanen vart sendt inn for behandling. Konsekvensutgreiing og detaljregulering er i samsvar med vedtatt planprogram.

Ei overordna målsetting som er slått fast i dokument som ligg til grunn for planarbeidet er at veksten i persontransport i dei større byområda ikkje skal skje med privatbil. Næringstrafikk og buss skal sleppe å stange i kø. Det betyr at kollektivtrafikken må utviklast både i volum og kvalitet. Og det må leggst til rette så greitt og trivelig for sykling og gange at alle som kan velje den transportforma vil gjere det. Planprogrammet seier «*Det er et mål at bussen skal ha samme kjøretid i rushtida som utenfor rushtida.*»

Mange må endre transportmønsteret sitt frå privatbil til buss, sykkel og gange. For å få det til vil det, som sagt i planprogrammet, også vere nødvendig med andre tiltak enn vegbygging.

Vegprosjektet vil i seg sjølv ikkje sikre at målsettinga om nullvekst for personbiltrafikken blir oppfylt. Det kan bare skje med eit breitt sett av verkemiddel saman med betre kollektivtilbod.

Planen dekker 3,2 km ny veg med 4 kryss, Gartnerløkka, Arkivet, Vågsbygd og Kartheia. Planen inneber total omarbeiding mellom Gartnerløkka og Arkivet med riving av høgbru og Vestervei med byggverk under og bru. Ny bruløysing har to parallelle bruer med to felt kvar samt på- og avkjøringsfelt som tilsaman blir 6 kjørefelt mellom toplanskryss på Gartnerløkka og ved Arkivet. Det er valt ein slank konstruksjon som inneber brusøyler i ny midtperrong til jernbanestasjonen.

På Gartnerløkka ligg krysset over europavegen. Ved Arkivet ligg krysset under, med påkopling av havnegata mot aust og veg til hamn og tankanlegg mot vest. Havnegata ligg på bru så hamna kan nytte arealet under. Jernbanespor og gods frå ferje til tog er ført fram til Havnelageret. Det vil erstatte dagens hamnespor.

Havnegata blir regulert fram til Vestre Strandgate i kryss med Gyldenløves gate, med parallell gang-/sykkelveg fram til Henrik Wergelands gate med mulig vidareføring fram til Silokaia.

Sykkelekspressvegen og det sekundære gang- sykkelvegnettet blir tryggare og triveligare. Kryssing på bru, i staden for undergang, er prioritert av omsyn til sosial trygghet. Dagens kryssingar i plan er eliminert.

Gang-/sykkelvegtilknytning mellom Grim og Kvadraturen blir delt. Gåande får bru vest for Slottet med trapp og heis på Kvadraturesida. Syklistar må dra via Banehaven og ned forbi skateanlegget til Kirkegata. Dagens trapp i front av Kirkegata må byggast om.

Samsen får betre utomhusareal og god tilknytning til buss og gang-sykkelvegnett. Avstand til busslommene blir litt lenger enn i dag.

Kollektivsystemet blir forsynt med busslommer langs E18 ved Gartnerløkka for mulig ekspressbuss som ikkje går innom Kvadraturen. Planen legg til rette for mulig framtidig

system der busstrafikken i Havnegata er flytta til Vestre Strandgate. Den hindrar ikkje dagens kjøremønster via Havnegata, men då vil ikkje bussane passere busstoppet ved Samsen. I Kolsdalen og Hannevika blir haldeplassane slik som dei blir når Vågsbygdveiprojektet er ferdigbygd. Ved Meieriet blir busstopp tilpassa ny veggeometri.

Tre bensinstasjonar blir fjerna, Shell på Gartnerløkka og begge Statoilstasjonane.

Forslag til vedtak

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering med KU for E18/E39 Gartnerløkka - Meieriet sist datert 01.09.14, med bestemmelser sist datert 01.09.14, ut til offentlig ettersyn.
2. Utredningsplikten er oppfylt med konsekvensutredning datert 27.03.14.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

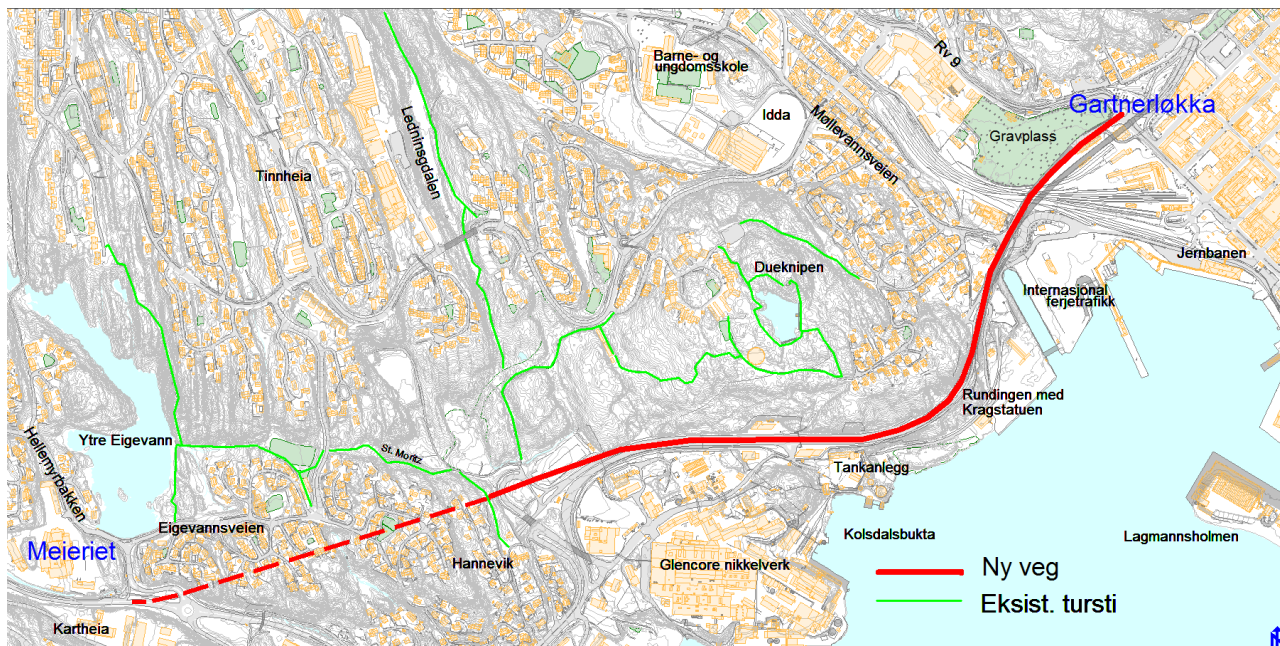
1. Plankart, del R1, sist datert 01.09.14.
2. Plankart, del R2, sist datert 01.09.14.
3. Plankart, del R3, sist datert 01.09.14.
4. Bestemmelser, sist datert 01.09.14.
5. Planbeskrivelse, sist datert 01.09.14
6. Konsekvensutredning sist datert med 27.03.14.
7. Formannskapet 19.10.11, sak 92/11: Uttale til KVVU for Kristiansandsregionen.
8. Formannskapet 13.06.12 sak 70/12: Uttale til NTP 2014 – 2023
9. Bystyret 23.05.12, sak 80/12: Belønningsavtale med Samferdselsdepartementet
10. Bystyret 23.05.12, sak 81/12: Bypakke Kristiansand
11. Bystyret 16.02.13, sak 29/05. E39 Kommunedelplan Gartnerløkka – Klepland i Søgne
12. Byutviklingsstyret 05.12.13, sak 244/13. Planprogram, godkjenning.
13. Estetiske retningslinjer, datert 01.09.14
14. ROS-analyse, datert 01.09.14
15. Støyrappport, datert 01.09.14
16. Rapport Lokal luftforurensing, 01.09.14
17. Tekniske tegninger (Tegningshefte1), datert 20.08.14

BAKGRUNN FOR SAKA

Statens vegvesen har i samarbeid med kommunen, Jernbaneverket, Kristiansand havn, fylkeskommunen, fylkesmannen og AKT utarbeida reguleringsplan for E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet. Det er første del av prosjektet E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset som er prioritert i NTP 2014 – 2023. Vegtiltaket er utgreiingspliktig etter Forskrift om konsekvensutredninger.

Dagens situasjon

Planområdet går gjennom og for ein stor del under tettbebyggelse, frå byens mest trafikkerte kryss Gartnerløkka til Meieriet (ved kryss mellom Hellemyrbakken og dagens E39).



PLANPROSESSEN

Gjeldande planar / bakgrunnsmateriale

Planarbeidet innordnar seg under Rikspolitiske retningslinjer, Fylkesplan/ Regionplan og Kommuneplan.

Planarbeidet blir utarbeida parallelt med delplan for Vestre havn i Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn.

Ved melding om oppstart overlappa varsla planområde ein del gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid. Ved utarbeiding av reguleringsplan er plangrensa kraftig innsnevra og tilpassa plangrensene for Jernbaneverkets plan for Kristiansand jernbanestasjon og Kristiansand havn sin plan for ferjehamna.

Planarbeidet bygger også på:

Norsk transportplan NTP 2014 – 2023, godkjent i statsråd 12.04.13

Konseptvalgutredning (KVU) for samferdselspakke for Kristiansandsregionen, godkjent av regjeringa gjennom brev frå samferdselsdepartementet av 9.juli 2012.

Tidlegare saksgang

Formannskapet 19.10.11, sak 92/11: Uttale til KVU for Kristiansandsregionen.

Formannskapet 13.06.12 sak 70/12: Uttale til NTP 2014 – 2023

Bystyret 23.05.12, sak 80/12: Belønningsavtale med Samferdselsdepartementet

Bystyret 23.05.12, sak 81/12: Bypakke Kristiansand

Bystyret 16.02.13, sak 29/05. E39 Kommunedelplan Gartnerløkka – Klepland i Søgne

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid blei varslet 20.06.13 med frist 16.09.13. Det kom inn 20 merknader som er referert og kommentert av Statens vegvesen i planbeskrivelsen. Mesteparten av kommentarane vart ferdigbehandla i og med godkjenning av planprogrammet.

Konsekvensutgreiing på høyring

Statens vegvesen sendte forslag til konsekvensutredning (KU) datert 27.03.14 ut til offentlig ettersyn i tida 27.03.14 til 16.05.14. Alternativ B vart då foreslått vidareført med regulering. Til KUen kom det inn 16 merknader som også er referert og kommentert av Statens vegvesen i planbeskrivelsen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ser ikkje behov for å referere og kommentere merknadene. Alle omsyn som kan løysast er godt ivareteke av Statens vegvesen. Tidlegare konflikhtar med Jernbaneverket, Kristiansand hamn KF og fylkeskommunen er avklart. ROM eiendoms ønske om å la lågbrua med bygg under stå, har ikkje vore mulig å innfri. Enkelte bedrifter må avstå litt areal til veganlegget.

Konsekvensutgreiing og detaljregulering oppfyller utgreiingskrav og vilkår i planprogrammet.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Dette vegprosjektet har mange utfordringar. Det er kostnader. Det er gjennomføring av anleggsperioden i eit trangt område med knutepunktstrafikk for veg, bane, sjø og sykkel som skal fungere samtidig med bygging.

Ei annan utfordring er å bygge ny veg med ei målsetting om at trafikken ikkje skal auke. All erfaring tilseier at auke i vegareal medfører auka trafikk. Folks forventning til nybygd veg er for det meste eit ønsket om å kjøre på den. Men målsettinga er at folk flest skal ønske å sitte i bussen på den nye vegen.

Arbeidet med denne planen samtidig som Jernbaneverket har arbeidd med sin plan og begge har samarbeida med Kristiansand havn KF, har avklart grenser mellom dei ulike formåla i desse tre planane.

Ei annan viktig grense som har blitt avgjort med desse planane, er grense mot framtidig sosialt byrom i hamna som inneber at Havnelageret førebels kan bli ståande.

E18/E39 planen har innarbeida ny jernbanetilknytning til ferjehamna for omlasting av gods frå ferje til tog. Sporet stoppar i nødvendig avstand slik at Havnelageret blir liggande utanfor hamna sitt sikkerhetsgjerde, med passasje mellom gjerde og bygg. Det nye jernbanesporer kan erstatte dagens hamnespor ut til Lagmannsholmen.

Når veganlegget er ferdig utbygd.

Når veganlegget er ferdig utbygd har Vestre Strandgate fått synskontakt med Baneheia i staden for den synsbarrieren dagens høgbru er.

Når veganlegget er ferdig utbygd har mjuke trafikantar har fått triveligare og tryggare ferdelsårer ved at:

- Sykkelekspressvegen er etablert med god breidde og standard frå Kolsdalen (dvs frå Vågsbygd) til Gartnerløkka.
- Gangtrafikk frå Grim som kjem inn til byen langs Rv9 / Setesdalsveien har fått bru vest for Slottet med heis og trapp ned til Kvadraturen.
- Syklistar frå Grim som vil til Kvadraturen må sykle Banehaven og ned i Kirkegata.

- Gang- og sykkeltrafikk som kjem via Møllevannsveien får gang-/sykkelveg langs havnegata fram til rutebilstasjonen / Vestre Strandgate. Her må det ved vidare detaljregulering av Havnegata sikrast ein trygg gang-/sykkeltracé mot Silokaia. Der gang-/sykkelveg møter byen må fysisk løysing finnast i teknisk plan / utomhusplan.

Kulturminner.

Kyrkjegarden blir ikkje rørt. Muren rundt kyrkjegarden kan bli skada i byggeperioden, men vil i så fall bli bygd opp att tilpassa kulturmiljøet på kyrkjegarden.

Parken Rundingen med Krag-statuen vil forsvinne og må bli erstatta annan stad i reguleringsområdet. Det skal skje i samarbeid med Kulturetaten.

Estetikk

Estetiske omsyn har vore medbestemmande i val av alternativ. Utbyggingar i regi av Statens vegvesen har dei siste åra vist estetiske gode løysingar. Denne utbygginga har også utfordringar som det må finnast gode løysingar på i vidare prosjektering. Det gjeld utforming av bruer, støyskjermer, terrenginngrep, parkbelte og liknande. Kommunen skal godkjenne opparbeidingsplanar for gatetun ved Banehaven (SGT1), forlengelsen av Kirkegata (SGT2), området syd og vest for Samsen (SGT3) og område ved Fritz Jensens gate (SGT4). Plan for områda regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1, S2 og S3) som er deler av Vestre Strandgate, ny Havnegate fram til Gyldenløves samt ny veg i vestre deler av havna skal også godkjennast av kommunen.

Barn og unges interesser er ivaretatt med trygt og trivelig gang-/sykkelvegnett. Samsen blir ståande og får triveligare og større uteplass. Eksisterande leikeareal innan planområdet er sikra i planen.

Grønstruktur

Planforslaget inneber endring i både regulert og eksisterande grønstruktur.

Det blir nytt parkbelte omkring gang-/sykkelveg mellom E18 og kyrkjegarden og langs ekspresssykkelvegen mellom Bellevue og Dueknipen.

Det blir endring i grønstrukturen mellom Gartnerløkka og Frobusdalen / Banehaven.

Eventuelle tre som må vike skal erstattast med planting av nye.

Utsiktsplassen Rundingen der Kragstatuen står blir borte. Snarvegen St.Moritz er planlagt lagt om fram til ny Tinnheivei., Ein raskare trasé til busslomma i Kolsdalen skal og byggast i følgje reguleringsbestemmelse § 3.5.c. Gamle Flekkerøyvei stoppar ved ny E39.

Transport. Tilrettelegging for alle typar transport på veg er hovudmålet med denne planen.

Kollektivsystemet blir forsynt med busslommer langs E18 ved Gartnerløkka for mulig framtidig ekspressbuss mellom aust og vest som ikkje går innom Kvadraturen.

For busstransport legg planen til rette både for dagens kjøremønster via Havnegata og mulig framtidig system der busstrafikken i Havnegata er flytta til Vestre Strandgate.

I Kolsdalen og Hannevika blir haldeplassane slik som blir bygd nå i Vågsbygdvei-prosjektet. Ved Meieriet blir busstopp tilpassa ny veggeometri.

Økonomiske konsekvensar for kommunen er ikkje avklart. Omklassifisering av vegnett og eventuelt nye kommunale vegar skal avklarast i høyringsfasen. Nye parkbelte inngår i blir statens driftsansvar. Det same blir heisen ved gangbrua frå Grim til Kvadraturen.

Tilstrekkelig omtalt i planbeskrivelsen

Næringsareal, folkehelse, støy, universell utforming, ureining, forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12, samt risiko og sårbarhet er tilstrekkelig omtalt i planbeskrivelsen

Konklusjon

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon er at planen er klar for behandling og utlegging til offentlig ettersyn

Ålaug Rosseland
28.08.14

Sak 170/14: Kristiansand jernbanestasjon - detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 21.08.14
1. Plankart, sist datert 21.08.14
2. Bestemmelser, sist datert 26.08.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.08.,14
4. Støyanalyse, datert Sinus 17.06.14
5. Vibrasjonsanalyse datert Sinus 25.06.14
6. Rosanalyse, datert Sinus, Cowi, alt. 01.07.14
7. Saksprotokoll fra BUS vedtak planprogram i møte 13.02.06, sak 148/13.
8. Miljøteknisk undersøkelse, datert Cowi 28.06.14

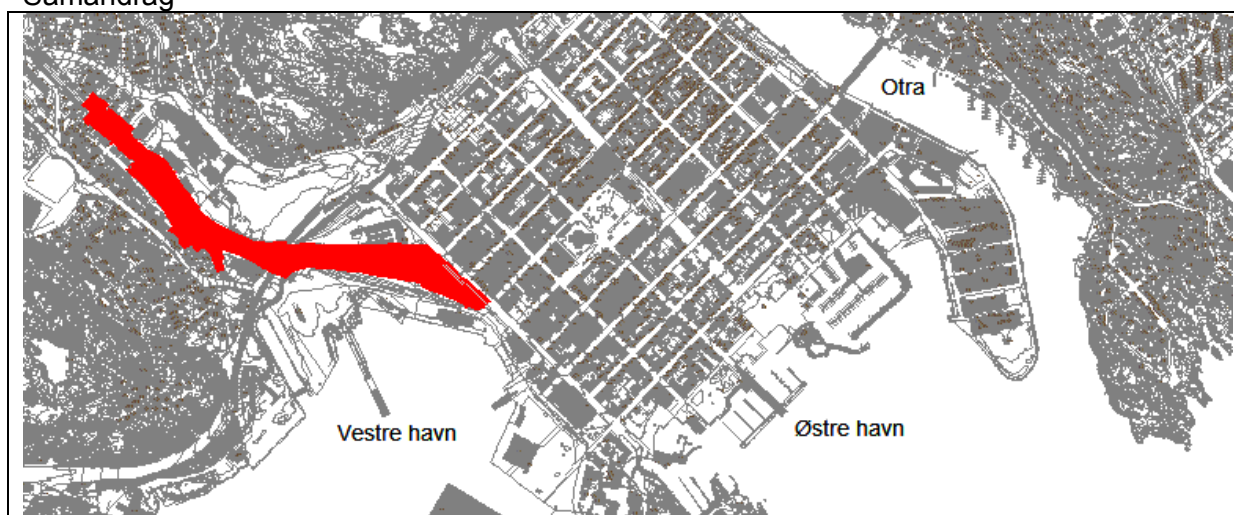
Arkivsak-dok. 201115291-49
Saksbehandler Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Kristiansand jernbanestasjon – detaljregulering - offentlig ettersyn.

Samandrag



- Planområdet omfattar hovudsakleg areal til Kristiansand jernbanestasjon. Det har også med areal til framtidig ombygd busstasjon. Planområdet går langs jernbanen og Vestre Strandgate frå Gyldenløves gate til midt mellom Olaf Isaachsens gate og Sigurd Lies gate.
- Formål med planen er å planlegge for oppgradering av jernbanestasjonen i samordning med Statens vegvesens regulering av E18/E39 Gartnerløkka - Meieriet. Veg og jernbane kryssar kvarandre planfritt.
- Med denne planen og Statens vegvesen sin plan kan Kristiansand jernbanestasjon byggast ut i samsvar med målsetting for framtidig togdrift og jernbanetekniske standardar. Planen gir rom for samtidig omlegging av spor og bygging av ny E18-bru med berande søyler ned på jernbanens område. Det vil vere både den mest praktiske og økonomiske løysinga som også vil skape minst problem for reisande. Jernbaneverket har så langt ikkje finansiering av sitt arbeid avklart. Det må skje på regjeringsnivå. Det er svært viktig for den finansielle avklaringa at reguleringsplan for Kristiansand jernbanestasjon blir godkjent samtidig med plan for E18/E39. Det betyr godkjent plan januar/februar 2015.
- Avgrensing mot hamn og by er avklart. Oppgradering av jernbanen som omfattar heving av perrongen er sårbart i forhold til verneverdig stasjonsbygning. Det er avklart plass for nytt publikumsbygg for reisande på perrongen og tube over spora med trapp og heis ned

til dei ulike perrongsidene.

- Areal for busstasjon er avklart i samarbeid med fylkeskommunen og AKT. Planen opnar for gang-sykeltrafikk mellom Samsen og havnegata over jernbanens område i byggeperioden.
- Planområdet er utvida for å sikre Jørgen Moes gate som kommunal veg langs jernbanen til bryggeri og parkeringsplass ved gravplassen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten rår til at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Kristiansand jernbanestasjon sist datert 20.08.14, med bestemmelser sist datert 20.08.14, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandlar

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 21.08.14
2. Bestemmelser, sist datert 26.08.14
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.08.14
4. Støyanalyse, datert Sinus 17.06.14
5. Vibrasjonsanalyse, datert Sinus 25.06.14
6. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) datert Sinus, Cowi, alt. 01.07.14
7. Saksprotokoll fra BUS vedtak planprogram i møte 13.02.06, sak 148/13.
8. Miljøteknisk undersøkelse, datert Cowi 28.06.14

BAKGRUNN FOR SAKA

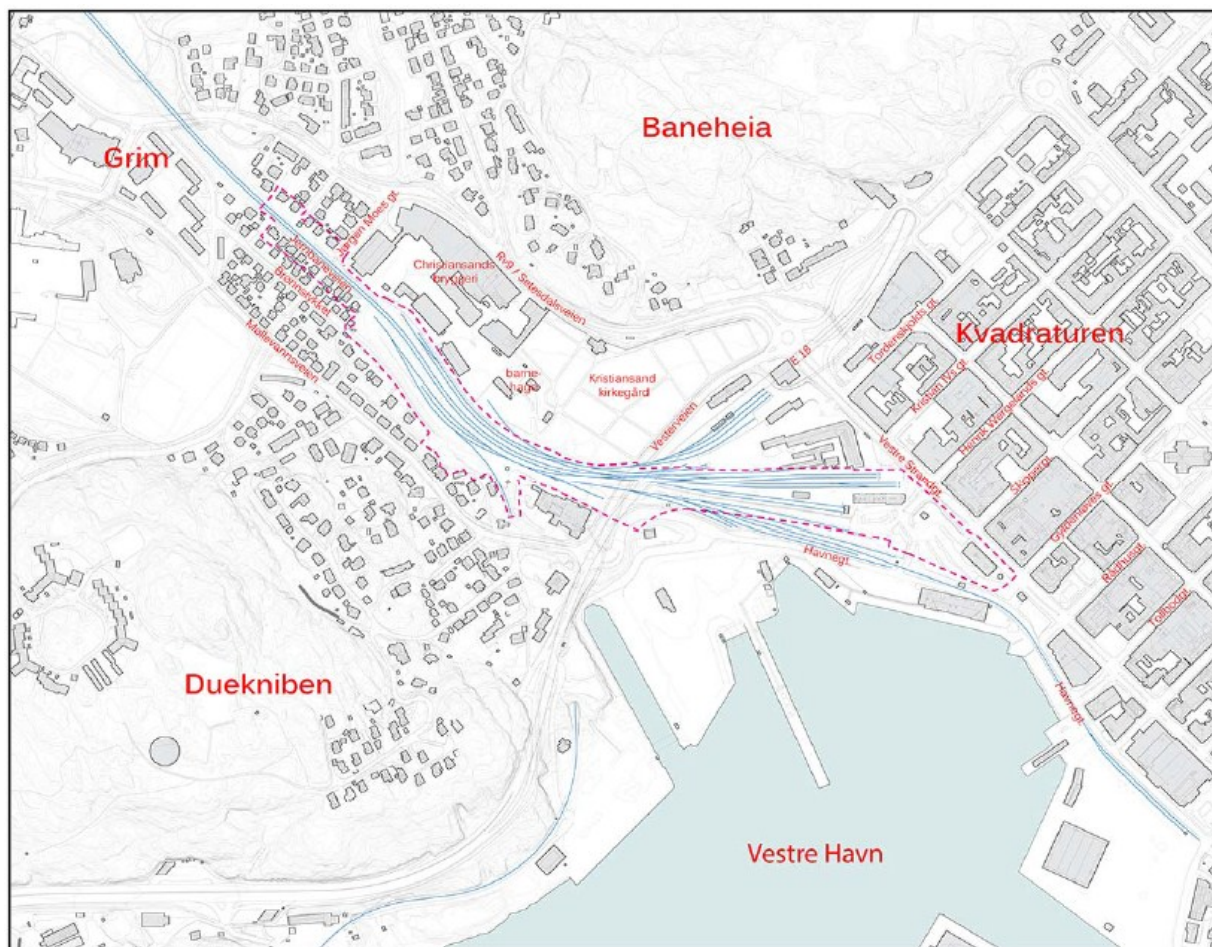
Jernbaneverket fremmar planen for å sikre rammer for framtidsretta drift av togtransport mellom Stavanger – Kristiansand og Oslo. Planen er og viktig å ha klar for om mulig å få til samtidig anlegg for jernbane og veg når E18 / E39 Gartnerløkka – Meieriet blir bygd.

I planprogrammet for arbeidet står følgjande mål:

- etablere et effektivt kollektivtrafikkknutepunkt for tog, buss og drosje for Kristiansand. Anlegget skal også gi god kontakt med fergeterminalen
- øke Kristiansand stasjons kapasitet for persontrafikk på fjerntog, regiontog og lokaltog
- øke kapasitet for godstransport på bane fra havnen
- oppgradering av bussterminalen med god tilgjengelighet for alle passasjergrupper, tilrettelegging for et mer effektivt busstilbud, bedre arealutnyttelse på terminalområdet og løsninger som kan imøtekomme ny trasé for Havnegata.
- legge til rette for byutvikling og skape attraktive byrom i tilknytning til kollektivtrafikkknutepunktet
- samordne arealbruk, legge til rette for effektiv arealbruk og rasjonelle overganger mellom de store infrastrukturanleggene
- forbedre tilgjengelighet til og ivareta universell utforming av kollektivtrafikkknutepunktet

Dagens situasjon

Planområdet viser på kartet med lilla stipling. Planområdet er seinare utvida ca eit par meter mot Christiansands bryggeri.



Planinnhald

- Formål i planen er samferdsel med 48,5 da jernbaneareal, 6 da kollektivterminal (buss, taxi), og 8,9 da veg, g-/s-veg, fortau og anna vegareal / banegrunn (grøntareal).
- Flytting av spor og rampe til ny universelt utforma undergang inneber inngrep i eksisterande situasjonar. Nord for dagens undergang i Jørgen Moes gate går det med 2 meter av bustadtomter. Sør for undergangen medfører kommunal standard på atkomstveg til bryggeri og parkeringsplass ved gravplassen at det må gjerast inngrep i bryggeriet sin eigedom 151/1051 og areal bryggeriet leiger av ROM eigedom, 151/1766.

PLANPROSESSEN

Gjeldande planar

Planforslaget er i samsvar med alle relevante overordna planar. Det er gjort nærare greie for desse planane i planbeskrivelsen.

Tidlegare saksgang

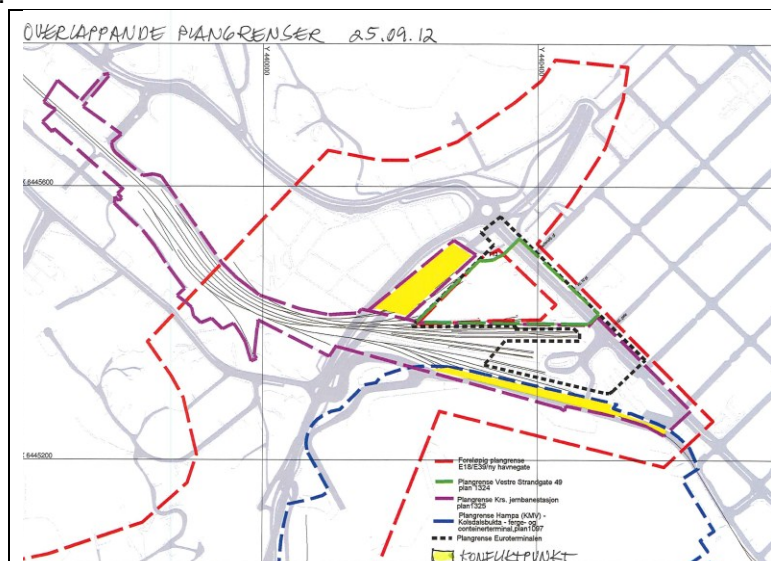
Byutviklingsstyret godkjente planprogram for denne planen i møte 20.06.13, sak 148/13 med dette vedtaket:

1. *Byutviklingsstyret godkjenner planprogram for Kristiansand jernbanestasjon, sist datert 02.04.13 med følgende tillegg:*
2. *Planprogrammet suppleres med oppdatert liste over pågående planarbeid og nødvendig revisjon i teksten som følge av dette.*
3. *Før planforslag kan tas opp til politisk behandling må planavgrensing mot tilgrensende planer være avklart. Det gjelder særlig detaljplan for E18/E39 Gartnerløkka – Breimyrkrysset – strekning Gartnerløkka – meieriet og detaljplan for ny havnegate. (Enst)*

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid vart varsla 01.06.2012 samtidig med at forslag til planprogram vart sendt ut til offentlig ettersyn, med frist 16.07.12. Det kom inn 8 merknader som er summert opp og kommentert av forslagsstillar i planbeskrivelsen. Mesteparten er innspel til planprogrammet som fekk endeleg svar ved godkjenning av planprogrammet (BUS sak 148/13).

Då det vart varsla oppstart av planarbeidet, var plangrenser for ulike planar i området overlappende.



Innspel frå fylkeskommunen og Statens vegvesen var svært omfattande.

Fylkeskommunen sa dei ville vurdere å kome med motsegn for deler av området med mindre overordna avklaring har skjedd i kommunedelplan.

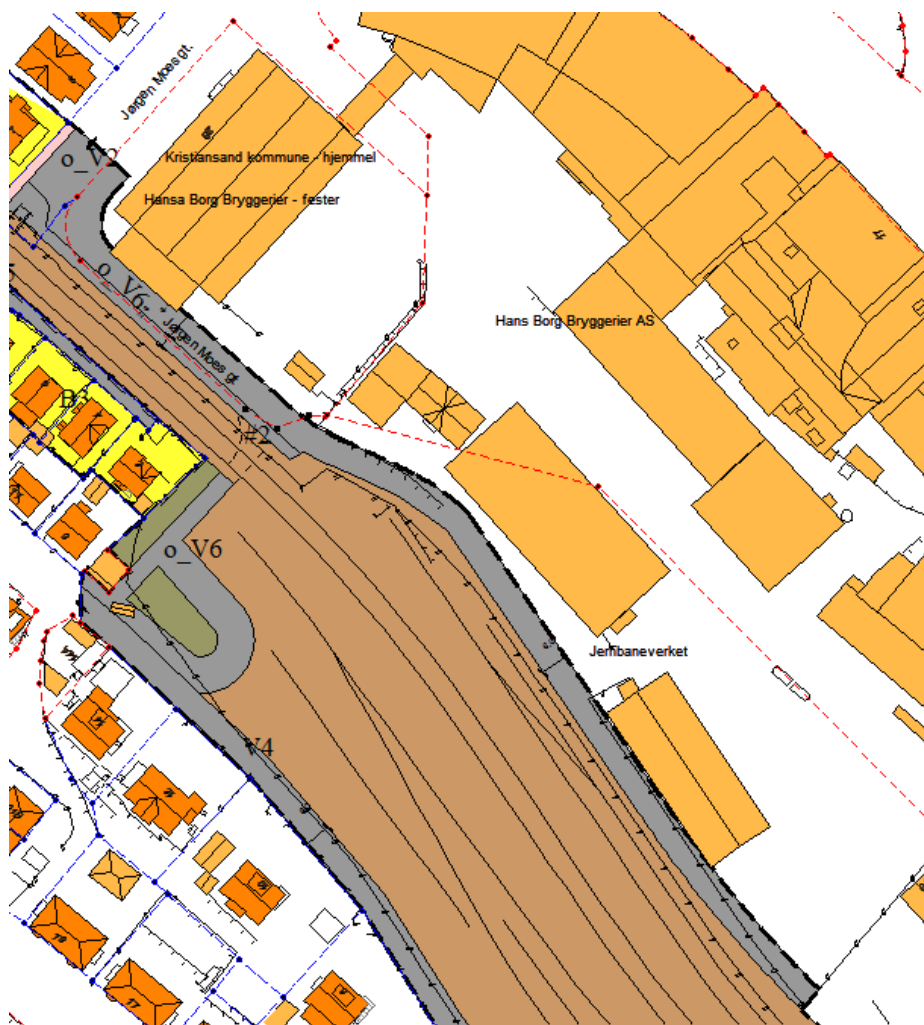
Statens vegvesen varslar motsegn dersom planforslaget kjem på kollisjonskurs med areal for rigg som trengs for bygging av ny E18.

Plan-, bygg- og oppmålingsavdelinga sin kommentar:

Samarbeid på ulike nivå mellom Jernbaneverket, Statens vegvesen, Kristiansand havn, Kristiansand kommune og Vest-Agder fylkeskommune har medført avklaring av alle vanskelige spørsmål som ved oppstart vart sett på som snublesteinar for framdrift.

- Plangrensene er avklart i høve til kvarandre.
- Havnegata inngår i Statens vegvesen sin plan E18/E39 Gartnerløkka –Meieriet.
- Statens vegvesen har fått tilgang til nødvendig riggareal. Jernbaneverkets behov for plass til å reingjere tog, driftsbanegård, har dei funne løysing for på stasjonen.
- Arbeid med hamnedelen av kommunedelplanen er starta opp og grensesnitt mot pågåande reguleringsarbeid er avklart.

Utvida plangrense



Seint i prosessen vart det avklart behov for areal til å sikre kommunal standard på grein av Jørgen Moes gate langs jernbanen. Årsak til dette behovet er at rampe til ny undergang under jernbanen tek del av dagens veg, pluss at vegen vidare i stor grad var innlemma i areal for jernbane som i følgje Jernbaneverket må gjerdast inn.

Då dette vart avklart, har Jernbaneverket utvida plangrensa slik at Jørgen Moes gate inngår i planen med minimum vegbreidde for kommunalt vedlikehald, 6 meter. Varsel om utvidinga vart sendt grunneigarane 23.07.14. Kommunen har sagt at dersom denne utvidinga fører til konflikt og fare for brot i tidsplanen, skal det bli tatt grep for å halde tidsplanen.

Medverknad

I tillegg til samarbeidet omtalt ovanfor, har Jernbaneverket avvikla møte med eigarane av bustadene i planen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 18.06.14.

Merknadene frå samarbeidsgruppa er imøtekome i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Med denne planen og Statens vegvesen sin plan kan Kristiansand jernbanestasjon byggast ut i samsvar med målsetting for framtidsretta togdrift og jernbanetekniske standardar. Planen gir rom for samtidig omlegging av spor og bygging av ny E18-bru med berande søyler ned på jernbanens område.

Det er avklart plass for nytt publikumsbygg for reisande på perrongen og tube over spora med trapp og heis ned til dei ulike perrongsidene. Plass for sørvisbygg for eventuell gjenoppretting av base for nattog er også med i planen.

Areal for busstasjon er avklart i samarbeid med fylkeskommunen og AKT.

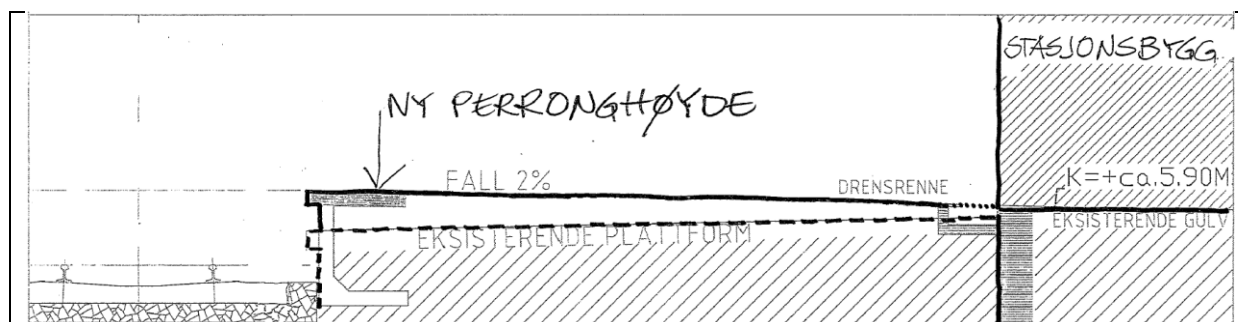
I bestemmelsene til planen blir det opna for gang-sykeltrafikk over jernbanens område i anleggsperioden for vegbygginga, frå Samsen til havnegata. Løysing for gang-/sykeltrafikk langs havnegata inngår i plan for E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet.

Jørgen Moes gate er sikra kommunal standard.

Planforslaget blir vurdert å vere i samsvar med vedtatt planprogram.

Estetiske omsyn er tatt ved utforming av rammene for nytt publikumsbygg på perrongen ved at det er skilt frå den verneverdige stasjonsbygningen og skal få eit lett og luftig uttrykk. Det var ikkje mulig å trekke det vekk frå siktasona frå Kvadraturen. Tube over spora vil ikkje synast i sikt frå Kvadraturen.

Heving av perrongen er estetisk sårbar i forhold til verneverdig stasjonsbygning. Men den ser ut til bare å innebære fall inn mot bygningen som krev anlegg av drensrenne langs bygget.



Forlenging av spor 1 og 2 på sørsida av stasjonsbygningen vil endre inntrykket av bygget frå hamnesida. Eksisterande stort tre som i dag står og lagar plassen framfor stasjonen trivelig og som i tidlegare planforslag var foreslått verna, vil ryke.

Transport (infrastruktur, kollektivtransport).

Planen legg til rette for togtransport. Og den legg rammer for utvikling av rutebilstasjonen som er utvikla i samråd med AKT. Ein måte å bygge ut etter desse rammene er vist i følgjande illustrasjon. Rammene bygger på AKT sin plan for lokal- og regionalbuss som inneber at dei ikkje skal innom rutebilstasjonen. Dei skal ha haldeplass i bussgatene i byen og ha kvile- og reguleringstid i austre og vestre bydel.

Vestre Strandgate blir sikra same breidde som regulert mellom Gartnerløkka og Henrik Wergelands gate, 32 meter. Kor langt det er behov for den breidda er ikkje avklara. Det kan tidlegast skje i hamnedelen av kommunedelplan for Kvadraturen. Då første del av gata vart regulert i 32 meters breidde skulle det i tillegg til plass for vanleg trafikk, vere plass for buss, breitt areal for mjuke trafikantar og plass for treallè(ar).

Endelig opparbeiding av Vestre strandgate vil ikkje bli bestemt før ein har finansiering i orden ei gong i framtida. På den delen av gata som i dag inngår i rutebilstasjonen, kan det inntil vidare byggast nytt publikumsbygg for bussreisande.



Skissa ovanfor viser bygg på felt o_K. Før planen blir godkjent må det teiknast inn byggegrenser for dette bygget.

Følgjande tema er tilfredsstillande dekkja i planbeskrivelsen:

Folkehelse, støy, ureining, energi.

Kulturminner: Den gamle stasjonsbygningen er regulert verneverdig.

Barn og unges interesser – inngår i tilrettelegging for reisande.

Universell utforming - plan- og bygningslovverket for publikumsanlegg stiller krav for publikumstilbod som jernbane- og bussterminal.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er vedlagt saka. Avbøtande tiltak blir foreslått for: å hindre privatpersonar å krysse spor, ureining i grunnen (forskriftskrav må tilfredsstillast), farlig gods (saltsyre til Glencore) – sporomlegging fjernar saltsyretog frå stasjonen. Andre tema der det må vurderast om avbøtande tiltak er nødvendig er: ustabilitet i grunnen (geotekniske undersøkingar før igangsetting), flom i Grimsbekken (tilstandsvurdering før

eventuell omlegging), og sikring av trafikk på vegbruer over sporområdet i tilfelle avsporing av tog (buffer rundt søylene).

Naturmangfoldloven §§ 8-12 meiner plan-,bygg- og oppmålingsetaten er tilfredsstillende vurdert.

Konklusjon

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaling og konklusjon er at planen er klar for førstegongsvedtak og offentlig ettersyn.

Ålaug Rosseland
28.08.14

Sak 171/14: Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende fradeling og ny 2-mannsbolig

Vedlegg

1. Protester, søknad om dispensasjon og kommentar til nabomerknader.pdf
 2. Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.PDF
 3. Reguleringsplan for Gimlejordet og ortofoto av planområdet.docx
 - 4.Forslag til vedtekter for Gimlejordet.pdf
- Arenfeldts vei 15 - notat til byutviklingsstyret 2908014.docx



Arkivsak-dok. 201401592-8
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Arenfeldts vei 15, 40/69, Avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende fradeling og ny 2-mannsbolig

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Gimlejordet (plan nr 17, vedtatt 21.01.1947) knyttet til søknad om å få dele eiendommen gnr/bnr 40/69 og oppføre 2-mannsbolig på ny tomt.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen mht

- plassering av bebyggelsen
- tillatt bebygget areal
- deling av tomt (tomteinndeling).

Saken tas opp direkte i byutviklingsstyret ettersom det foreligger protester fra 2 naboer, og ettersom saken er prinsipiell mht utnyttelsen av området.

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune ved regionalavdelingen.

Tomta Arenfeldts vei 15 er regulert med en bygning. Det ble i 1947 oppført 2-manns-bolig på eiendommen. I 1974 ble det søkt om oppføring av enebolig i hagen (samme sted som dagens søknad). Det ble gitt avslag av byplanrådet 27.6.1974 med hjemmel i reguleringsplanen.

Det er flere like tomter i nærheten. Saken må vurderes mht presedens.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for deling av eiendom og oppføring av ny 2-manns-bolig som omsøkt i søknad mottatt 31.03.2014. Det vises til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt (jf. pbl § 19-2), jf. begrunnelse i saksdokumentet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

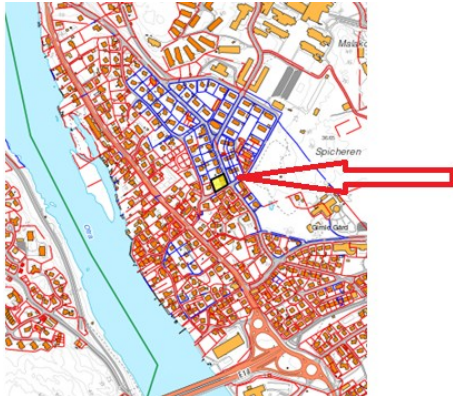
- 1 Protester, søknad om dispensasjon og kommentar til nabomerknader.
- 2 Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune v/regionalavdelingen dat.23.7.2014.
- 3 Reguleringsplanen for Gimlejordet og ortofoto av planområdet.
- 4 «Forslag til vedtekter for bebyggelse av Gnr 40 bnr 79 Gimlevang.»

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Aktuelle eiendom er avmerket med gult under:



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Gimlejordet. Godkjent 21.01.1947. Formål bolig.



Utsnitt av reguleringsplanen
for Gimlejordet, med avmerket
tomt – Arenfeldts vei 15

Reguleringsplanen har ikke bestemmelser, men arkivet har «Forslag til vedtekter for bebyggelse av gnr 40 bnr 79 Gimlevang i Oddernes». Sak behandlet i Oddernes Bygningsråd i 1949. Disse «forslag til vedtekter» er nok tenkt for bebyggelsen nord-øst for Arenfeldts vei (gule bygg). Bolig i Arenfeldts vei 15 ble godkjent i 1947. Bygg på vest-siden av Arenfeldts vei er tatt inn i plankartet og er del av reguleringsplanen for området. «Forslag til vedtekter» er ikke vedtatte reguleringsbestemmelser men sier noe om tankene omkring områdets bebyggelse.

Utsnitt av disse følger under:

1. Husenes plassering og deres utnyttelsesgrad fremgår av den vedtatte bebyggelsesplan, arkitekt Ragnar Dags tegning nr.1905, hvor det er fastlagt hvilke hus forutsettes oppført som en-etasjes eneboliger, 2-mannsboliger, dobbelthus eller rekkehus med inntil 3 boliger, enn videre hvilke hus som forutsettes oppført i 2 etasjer som eneboliger, 2-mannsboliger og/eller dobbelthus. Ingen 2-etasjes bygning må dog inneholde leiligheter for mere enn 4 familier.

Kommentar: Det angis at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Dagens bebyggelse er ikke plassert som vist på reguleringsplanen, men tomteinndelingen er fulgt for store deler av området og antall boliger er samsvarende med plankartet for tomtene vest for Arenfeldts vei (inkludert omsøkte eiendom). Det ble fra oppstart av bebyggelse av området dannet et tydelig mønster mht bygningenes plassering. Flere av husene har fått tilbygg i senere tid, men ikke fradelinger og nybygg.

2. Husenes arkitektur skal tilpasses hverandre også med hensyn til materialanvendelse og fasadefarver. Fasader for dobbelthus og rekkehus skal i materialbruk og farver behandles underrett med godkjenning og tilsyn av den engasjerte arkitekt.

Kommentar: Omsøkte nye to-manns-bolig er stor og får en stor/bred gavl mot Bernt Holms vei, og er etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering ikke tilpasset eksisterende bebyggelse. Det vises også til kommuneplanbestemmelsene mht bygningsstruktur som skal ivaretas.

7. Det fremherskende trekk i hagearealene skal være velholdte gressplasser med enkelte blomsterrabatter, efu og/eller veldvin etter fritt valg. Frukttrær tiltales plantet, dog slik at intet tre må virke generende for nabobebyggelsen.

Kommentar: Området er kjennetegnet ved større hager. Tomtene i Arenfeldts vei 15, 17, 19, 21 og 23 er alle likt oppbygget ved at bolig ligger nær Arenfeldts vei og hageareal ligger vest for boligen. Dersom det gis dispensasjon vil ingen av de 2 to-mannsboligene (den eksisterende pluss den nye) ha gode uteoppholdsarealer. Bebyggelsen vil ligge 4m fra grensen og garasjene vil ligge syd på tomten for atkomst fra Bernt Holms vei.

Utsnitt fra kommuneplanens kap 2.1 «Bebyggelse og anlegg»

Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.

Kommentar: Med bakgrunn i en klar struktur i dagens bebyggelse vil ikke omsøkte søknad om dispensasjon ivareta kommuneplanens intensjon om å opprettholde eksisterende bebyggelsesstruktur. Det må også vurderes hvilken betydning en eventuell fradeling og nybygging gir for fremtidige liknende søknader på tomtene Arenfeldts vei 17,19,21,23,25.

Eksisterende forhold

Dagens bebyggelse er etter den opprinnelige strukturen. Boligene Arenfeldts vei 15 – 25 langs vest-siden av Arenfeldts vei er i GAB registrert som enten eneboliger eller horisontaldelte 2-manns-boliger. Alle eiendommene har større hageareal vest for boligen. Eiendommene har følgende tomteareal:

Adresse	tomteareal	Type bolig registrert i GAB
Arenfeldts vei nr. 15	1223m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 17	852m ²	2-manns-bolig
Arenfeldts vei nr. 19	850m ²	2-manns-bolig
Arenfeldts vei nr. 21	821m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 23	796m ²	enebolig
Arenfeldts vei nr. 25	752m ²	enebolig



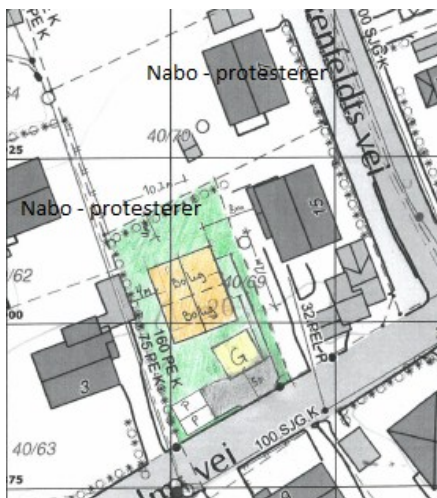
Skråfoto

Bildet viser Arenfeldts vei 15 nederst. Langs Arenfeldts vei ligger nr 15,17,19,21,23,25 med tilnærmet samme type tomt som Arenfeldts vei 15. Bildet viser også at med en deling av eiendommen vil BYA bli svært høyt i forhold til sammenliknbare nabotomter og uteoppholdsarealet blir ikke i form av hage typisk for resten av rekken fra nr 15 - 25.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen ble mottatt 31.3.2014. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for forholdene:

- plassering av bebyggelsen
- tillatt bebygget areal
- deling av tomt (tomteinndeling).



Utsnitt av situasjonskart som viser ny tomteinndeling og omsøkt 2-manns-bolig med garasje og P-plasser. Naboer i Arenfeldts vei nr 17 og i Major Laudals vei 2 har sendt inn protest.



Tegninger: Morten Øvland
Prosjekt: Arenfeldts Vei 15, 4030 Kjølsåsland

Foreløpige tegninger som viser to-manns-bolig det søkes dispensasjon for å oppføre.



Dagens gatebilde fra Bernt Holms vei der det søkes anlagt ny 5m innkjørsel og atkomst til ny 2-manns-bolig.

Uttalelser fra Vest-Agder fylkeskommune v/ regionalavdelingen

Saksbehandler ved regionalavdelingen uttaler følgende i e-post dat. 23.7.2014:

Siden eiendommene i området er store og sentrumsnære kan dette tale for at området blir fortette over tid.

En fortetning i området mener vi bør skje gjennom en helhetlig planprosess der en kan få vurdert forholdet til infrastruktur, trafikksikkerhet, lekearealer, tilgjengelighet for alle, sol/skygge forhold, utnyttelse, utforming av bebyggelsen mm og ikke gjennom dispensasjoner. I denne sammenheng minner vi om rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen.

Siden eiendommene i området er store bør kommunen også vurdere presedensvirkningen ved å gi en eventuell dispensasjon.

Kommentar: I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Merknader/protester

Protest fra eier av Arenfeldts vei 17 (utdrag):

Viser til nabovarsel, datert 24.01-2014 og mottatt av oss 06.02-2014. Nabovarselet gjelder søknad om oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende garasje og ny avkjørsel, og hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldene reguleringsplan - Gimlejordet.

Den påtenkte tomannsboligen, med sin høyde og utforming, vil være til stor sjenanse for oss.

Trivsels- og miljømessige forhold ved vår eiendom blir vesentlig skadelidende.

Den vil redusere sol- og lysforhold og gjøre at vi føler oss "stengt inne".

Den tenkte tomannsboligen har plassering mot vår sydside. Den vil hindre sikten vi har mot byen.

Den tenkte tomannsboligen, på tegningen med et forslag om 8 vinduene mot vår hage, vil gjøre at vi vil føle oss "beglodd". Slik boligene langs Arenfeldtsvei ligger i dag, er det vanlig at man har de fleste vinduene mot den siden naboen har færrest vinduer.

Et slikt bygg vil påføre oss unødige ulemper og mest sannsynlig forringe verdien av vår eiendom.

Vi holder for tiden på å totalrenovere vår eiendom og har allerede investert mye penger i dette.

I dag er det allerede en tomannsbolig i Arenfeldtsvei 15. Arenfeldtsvei 15 ble solgt til ny eier i slutten av 2013. Store tomannsboliger ligger langs Arenfeldtsvei og på andre siden av tomtene våre, er det stort sett lavere eneboliger. Da det ikke er innregulert flere hus i dette område så tillater vi å protestere på dette.

For oss er det av miljømessige grunner viktig å ta vare på det åpne grønne område som er.

Å regulere inn enda en tomannsbolig i Arenfeldtsvei 15, vil føre til at andre også vil se muligheten til å gjøre det samme. I området er det også store problemer med parkering etter at det ble innført bosoneparkeing. Denne lille "veibiten" i Bernt Holmsvei er nesten det eneste som er igjen for at besøkende etc har mulig for å parkering.

En ny tomannsbolig vil medføre enda mer trafikk og ulemper.

Protest fra eier av Major Laudals vei 2 (utdrag):

Vår klage begrunnes med følgende:

1. Dispensasjon

Vi mener kommunen ikke bør tillate videre fortetting i området uten at gjeldende reguleringsplan endres. Fortetting i området medfører at områdets karakter endres i meget stor grad, det «bygges inn» økte problemer i forhold til trafikk og annen infrastruktur, og området kan risikere å miste sine bokvaliteter. Dette bør ikke tillates ved dispensasjon. Vi mener således at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt, da fordelene ved å gi dispensasjon absolutt ikke er større enn ulempene. Kommunen må i dispensasjonsvurderingen også ta med den presedensvirkning en eventuell godkjenning vil få.

2. Tap av utsikt/størrelse på utbygging

Størrelsen på bygget mener vi er uforholdsmessig høyt. Det er ikke i henhold til byggeskikken i området og vil forringe vår utsikt. I tillegg ser vi at bygget vil ha mange vinduer inn mot vår tomt noe som vil være til sjenanse. Byggeskikken i området er at vinduer vender vekk fra naboene. Bygget er skissert i størrelsesorden tilsvarende det huset som allerede ligger på tomten, og det er for stort. Vi er redd bebyggelsen som tillates vil danne praksis for mulig etterfølgende fortettingsprosjekter. Områdets bebyggelse vil da bli massivt og gjenbygd og miste sitt preg. Denne type endringer bør ikke skje ved godkjenning av dispensasjonssøknader, jf. pkt. 1. Dersom kommunen ønsker denne type fortetting, bør eksisterende reguleringsplan endres, slik at naboers medvirkning til utvikling av planområdet kan ivaretas etter planprosessreglene i plan- og bygningsloven.

3. Økt trafikk i område.

En utbygging som omsøkt vil medføre økt trafikk som igjen medfører mer parkering på gateplan. En del boliger i området leier ut hybler uten egen parkering til leietaker. Det er allerede et stort problem med parkering i område. I tilknytning til Major Laudalsvei er det allerede 10 stk. boenheter under oppføring. Noe som medfører allerede økt trafikk, parkeringsproblematikk.

4. Brøyting

Vinterstid er det et stort problem med brøyting p.g.a. parkering i gaten.

På bakgrunn av ovennevnte vil vi påklage søknaden om dispensasjon og mener at vilkårene for å godkjenne dispensasjonssøknaden ikke er tilstede.

Tilsvar til merknader/protester fra ansvarlig søker/tiltakshaver (utdrag):

Uttalelse til merknad:

Tiltakshaver har følgende uttalelse til merknader:

- Vi kan ikke se at omsøkte fortetting vil ha vesentlig betydning for Arenfeldts vei 17 og for Major Laudals vei 2 med tanke på følelsen av å bli innebygd. Det vil være ca 18 m fra ny bolig til bolig i Arenfeldts vei 17 og ca 15 m til bolig i Major Laudals vei 2. Dette er å anse som relativt stor avstand i et slikt boligområde.
- Vi kan ikke se at områdets karakter i stor grad vil bli endret. Det har vært fortettinger syd for omsøkte eiendom uten at dette har ødelagt områdets karakter. Som nevnt over mener vi at omsøkte er en naturlig fortetting uten særlige konsekvenser for omkringliggende naboer
- Det er ønskelig å integrere et nytt boligbygg som har tilnærmet samme volum og høyde som eksisterende bygninger i området. Det vil være mulighet for å justere dette ved endelige tegninger ved senere byggesøknad.
- Med tanke på sol, lysforhold, utsikt og innsyn så skal det etter vår mening store ulemper til for at naboer skal kunne stoppe ønsket utbygging. Omsøkte fortetting vil, med de avstander som er, ikke kunne være til særlig ulempe for

protesterende naboer. De ulemper som evt vil komme anses ikke som større enn det man kan forvente i et boligstrøk som dette.

- Vi kan ikke se at trafikksituasjonen i området vil kunne bli vesentlig berørt. Det er parkering i gate, også i Bernt Holms vei, men dette anses ikke som problematisk. Parkering på omsøkte eiendom vil foregå inne på egen eiendom.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Området er et attraktivt boområde, det er sentrumsnært og nært til universitetet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har hatt flere saker de siste årene knyttet til utvidelser av eksisterende boliger innenfor samme planområde. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har arbeidet ut fra prinsippet om å beholde dagens bebyggelsesstruktur, men det er gitt tillatelser til å utvide eksisterende boenheter i en mest mulig tilpasset form uten å øke antallet boenheter. I denne søknaden ønskes fradeling og ny oppføring av egen frittstående to-manns-bolig.

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon og nevner i sin søknad følgende:

- Tomta er på 1230m², og det ønskes å fradele 630m²
- Det er gode lekemuligheter i nærheten
- Ny bolig tilpasses uten å ødelegge områdets karakter
- Tilstrekkelige og gode arealer for veg, parkering, uteoppholdsarealer og lek
- Atkomst vil skje fra Bernt Holms vei
- Saken vil ikke skape presedens da det er en hjørnetomt

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at det ikke er hjemmel til å gi dispensasjon fra planen da planens intensjon og hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet bak planen er å angi en bebyggelsesstruktur, og denne gir en forutsigbar bebyggelse av området. Tiltaket er i strid med regulert tomteinnndeling. Med hensyn til naboenes kommentarer nevnes utdrag fra fylkesmannen i Vest-Agders klagebehandling dat.14.08.2012 knyttet til sak 201110778 (Hamreheia 54): Mht «bygging i strid med reguleringsplanen. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Eiendommene i nærheten er av samme type som omsøkte, men noe mindre. En eventuell tillatelse vil kunne gi presedens, og det vil være vanskelig å unngå bebyggelse av hagearealene for eiendommene nord for Arenfeldts vei 15. Tiltakshaver påpeker at nr.15 er en hjørnetomt og at dette gjør saken spesiell. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener imidlertid at dette ikke gir hjemmel for å gi dispensasjon. Uteoppholdsarealene og tettheten i området endres og er i strid med de forutsetninger som ligger i planen. En eventuell tillatelse kan medføre en rekke av saker der det omsøkes bebyggelse på tilsvarende hagearealer innen planområdet. På denne måten kan det blir en helt annen bebyggelsesstruktur i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at man bør holde fast ved dagens praksis med tilpassede tilbygg og beholde de grønne hagene i dette området, slik som planen viser. Oppdeling av eiendommene vil gi nye boliger med dårlig uteoppholdsarealer og de eksisterende boligene mister på samme måte sine uteoppholdsarealer. En ny avkjørsel vil gi redusert mulighet for parkering langs veien, da 5m pluss sikt vil kreve at arealet langs eiendommene ikke kan benyttes til gjesteparkering (slik det delvis gjøres i dag).

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten konkluderer med at det ikke er anledning til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkt tiltak. Det vises også til uttalelse fra regionalavdelingen som angir at sak av denne typen bør avgjøres i en planprosess.

Sak 172/14: Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling

Vedlegg

01 - Søknad om deling, søknad om dispensasjon.pdf

02 - Vedtak, 13.05.14.pdf

03 Klage på vedtak, datert 03.06.14.pdf



Arkivsak-dok. 201311629-14
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
04.09.2014

Torridalsveien 57 - 39/57 - klage på avslag på søknad om deling

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14 vedrørende avslag på fradeling av en parsell fra gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57, til boligformål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 460 m². Søknaden er avslått i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", § 26-1. Vedtaket er påklaget av søker i brev av 03.06.14.

Klagen går ut på vedtaket ikke er i tråd med kommunens fortetningspolitikk, eiendommens størrelse gjør den svært godt egnet til fortetting, det foreligger ikke nabomerknader og Vegvesenet stiller seg positiv til avkjørsel. En detaljregulering av tomten vil ikke avklare forhold utover det en vil kunne oppnå gjennom en dispensasjonsbehandling.

Plan- og bygningssjefen mener at det ikke framkommer nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt. En dispensasjon vil gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i området. Byutviklingsstyret har tidligere avslått søknader om fortetting i planområdet. Regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Etter plan- og bygningssjefens oppfatning bør eldre reguleringsplaner i sentrumsnære områder med fortetningspotensiale moderniseres gjennom en planprosess som gir et oppdatert styringsverktøy for fremtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14. Klagen fra søker datert 03.06.14 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

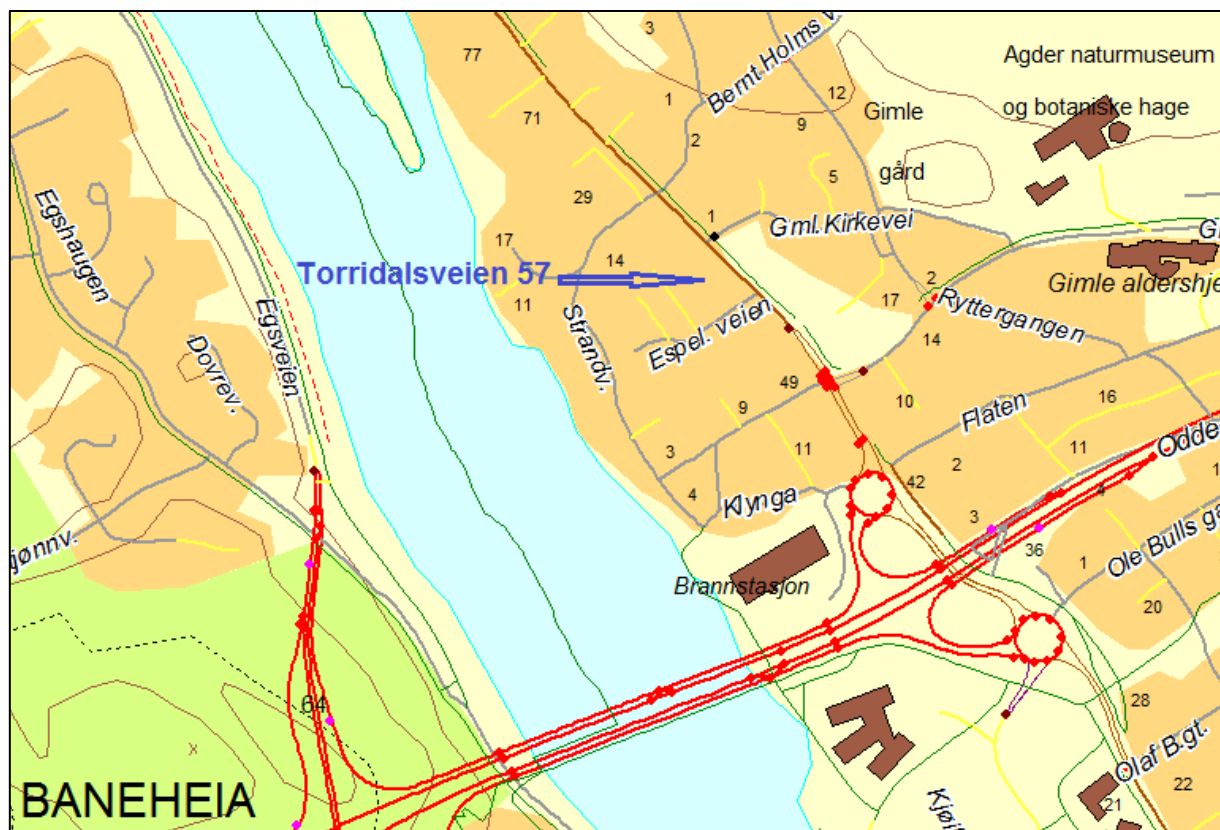
Trykte vedlegg

1. Søknad om deling, søknad om dispensasjon
2. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vedtak datert 13.05.14
3. Klage på vedtak, datert 03.06.14

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.58. Formål bolig.

Aktuelle reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av Nedre Lund. Stadfestet 17. 10. 1958:

§ 1. Det regulerede området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til veger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

§ 3. Våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det. Ingen bebyggelse må imidlertid plasseres nærmere vegen enn angitte byggelinje.

§ 4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt når huset skal inneholde flere enn 2 leiligheter idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter. På de tomtene hvor det er regulert kjedehus, kan det også oppføres enkelthus.

§ 5. Uthus (garasje) må ikke bygges større enn 35 m².

§ 6. Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

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

§ 11. Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

Kommuneplan for Kristiansand, godkjent 22.06.11, supplerer reguleringsplanen vedrørende:

- § 7 Funksjonskrav og utbyggingsvolum pkt c. Uteoppholdsareal til bolig
- § 9 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

Eksisterende forhold

Tomtestørrelse 893,3 m². 3-4 m høydeforskjell mellom nedre del av hagen og Torridalsveien. Bebygd med horisontaldelt to-mannsbolig oppført nær Torridalsveien i 1936, renoverert i 2013.

Søknaden



Vi viser til søknad om fradeling av boligtomt mottatt 21.11.13 og søknad om dispensasjon fra reguleringsplan mottatt 06.02.14.

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra bolig eiendommen gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57 til boligformål. Arealet som søkes fradelte er oppgitt til ca. 460 m².

Planlagt adkomst er fra Torridalsveien gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel og adkomstrett over gnr. 39 bnr. 57, Torridalsveien 57. Det foreligger ikke avkjørselstillatelse.

Vann- og avløp er tenkt tilknyttet offentlig anlegg.

Innsendt situasjonskart med illustrasjon av ny bolig, garasjer og biloppstillingsplasser

Uttalelser fra annen myndighet

Tiltakshaver har før innsendelse av søknad innhentet uttalelse fra Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel fylkesveg K-1 til 2-mannsbolig. I brev fra Statens Vegvesen (datert 23.01.13) heter det:

"Omsøkt bolig er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området, som ikke viser nye boenheter på eiendommen 39/57. Boligen vil derfor kreve dispensasjon fra reguleringsplan. Under forutsetning av at det vil bli tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom, og tilfredsstillende sikt- og stigningsforhold i avkjørsel fra fv. K-1, vil vi for vår del ikke ha merknader til en dispensasjon fra reguleringsplan.

Tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom vil kunne oppnås ved å endre del av foreslått grøntareal sørvest for eksisterende bolig til kjøreareal, for å oppnå større bredde på kjøreareal med tanke på sving. For å få tilstrekkelig sikt i avkjørsel må vegetasjon på Torridalsveien 59 fjernes, for å oppnå en frisisone på minst 4 x 55 m mot nordvest. Før en avkjørselstillatelse blir gitt vil vi forutsette en bekreftelse på at sikthindrende vegetasjon kan

fjernes. Avkjørsel må også heves noe, slik at den ikke blir brattere enn 3 % de første 5 m ut fra fortau langs Torridalsveien.

Når en dispensasjon fra reguleringsplan eventuelt er gitt vil søknad om avkjørsel bli behandlet etter veglovens bestemmelser, med nærmere vilkår etter veglovens § 43."

Statens Vegvesen

Ansvarlig søker har innhentet ny uttalelse fra Statens Vegvesen 08.07.14:

"Viser til Deres e-post av 27.juni 2014, med vedlagt situasjonsplan.

Ny situasjonsplan vil etter det vi kan se kunne gi tilfredsstillende snumuligheter inne på eiendom for planlagte garasjer og parkering. Dette under forutsetning av at det ikke blir satt opp gjerde mellom parseller på planlagt trafikkareal. Nordre parkeringsplass bør plasseres langs grense, med tanke på tilrettelegging for snuing og med tanke på kjøring rundt «hjørne».

Vi vil minne om at det må foreligge en bekreftelse på at sikthindrende vegetasjon på Torridalsveien 59 kan fjernes før en avkjørselstillatelse blir gitt."

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen uttaler 04.07.14:

"Vi viser til oversendelse fra Kristiansand kommune mottatt 27.6.2014.

Om søknaden og planstatus

Oversendelsen gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av en boligtomt på gnr/bnr 39/57, Torridalsveien 57. Situasjonsskart vedlagt søknaden viser at det er planlagt oppføring en bolig og to doble garasjer på tomta som søkes fradelt. Hvor mange enheter som tenkes etablert i boligen går imidlertid ikke klart fram av oversendelsen. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk med villa- og småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordre Lund vedtatt 17.10.1958, hvor denne er regulert til boligformål. En fradeling som omsøkt er imidlertid i strid med reguleringsplanen og tiltaket krever derfor dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Miljøvernavdelingens vurdering

Omsøkte eiendom ligger sentrumsnært, og i et område som har potensiale for fortetting. Miljøvernavdelingen vil i denne sammenheng understreke viktigheten av at eventuell fortetting i området løses gjennom helhetlige planprosesser som involverer berørte interessegrupper i planarbeidet og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner. Gjeldende reguleringsplan er svært gammel, noe som i seg selv kan tale for at det bør utarbeides en ny plan for området. Gjennom en ny planprosess vil en kunne se større områder i sammenheng og få vurdert helhetlige løsninger knyttet til landskap, infrastruktur, grønnsstruktur, leke- og uteoppholdsarealer og universell utforming. Vi minner om at rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er nasjonale føringer som miljøvernavdelingen forutsetter at kommunen følger opp ved sin behandling av saker etter plan- og bygningsloven.

I denne saken må det etter miljøvernavdelingens vurdering også legges stor vekt på presedensvirkninger. Det ligger flere store eiendommer innenfor reguleringsplanen der det kan være mulig å føre opp boliger. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon i denne saken, vil det bli vanskeligere å avslå senere lignende saker. Over tid vil dette kunne medføre en uheldig dispensasjonspraksis som fører til at reguleringsplanen vil miste sin verdi som styringsverktøy for arealutnyttelsen i området.

Vi minner om at det følger av pbl. § 19-2, annet ledd, 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."

Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen,

Plan- og miljøseksjonen uttaler 22.07.14:

"Det vises til kommunens oversendelse datert 27. 6.2014. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Nedre Lund, godkjent 17.10.1958, for deling av tomt i Torridalsveien 57.

Statens vegvesen har ikke gitt avkjørselstillatelse, da flere forhold må være på plass før den eventuelt kan gis, jfr. brev datert 23.01.2013.

Reguleringsplanen for området legger til rette for en åpen villamessig bebyggelse. Søknad om fradeling av en boligtomt krever dispensasjon fra reguleringsplanen.

Omsøkte område er sentrumsnært og har et fortettningspotensial. En fortetning i området mener vi bør skje gjennom en helhetlig planprosess der en kan få vurdert forholdet til infrastruktur, trafiksikkerhet, lekearealer, utnyttelse og tilgjengelighet for alle, utforming av bebyggelsen mm og ikke gjennom dispensasjoner. I denne sammenheng minner vi om rikspolitiske retningslinjer for å ivareta hensynet til barn og unge i planleggingen. I kommunens sakspapirer kommer det fram at en ikke kan innfri kommuneplanens krav til lekeområder ved en eventuell dispensasjon. Dette taler for at dispensasjon ikke bør gis. Siden eiendommene i området er store bør kommunen også vurdere presedensvirkningen ved å gi en eventuell dispensasjon."

Plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.14

Søknaden ble avslått i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", § 26-1.



Utsnitt av plankart fra 1958

Eiendommen inngår i en større reguleringsplan for Nedre Lund som ble godkjent i 1958.

Planen omfattet begge sider av Torridalsveien fra Espelundsveien i sør til krysset Torridalsveien/Arenfeldts vei i nord og var en fortettningsplan som viste ca. 45 nye enheter innen planområdet. De nye boligene ble regulert med store tomter, og bebyggelsen hadde karakter av åpen villamessig bebyggelse i tråd med eksisterende bebyggelse på reguleringsstidspunktet.

I nærområdet avgrenset av Torridalsveien, Espelundsveien og Strandveien var eiendommene bebygd og planen viste ikke fortetting med nye enheter/tomter.

Strandveien 8 og 10 i vestre del av området er senere delt og fortettet. I området vest for Strandveien (båtopplag) er det oppført boliger etter en delingsplan godkjent i byutviklingsstyret 18.04.96.

De øvrige eiendommene i nærområdet er lite endret siden planen ble vedtatt.

Planområdet har sentral beliggenhet og har i lengre tid vært utsatt for fortetting og deler av den opprinnelige planen er erstattet av flere nye fortettningsplaner:

- Plan nr. 146 Gnr. 38, bnr. 7 (Torridalsveien 86) og nærliggende parseller (1964)
- Plan nr. 750 Gnr. 40, bnr. 13 m.m. (1999)
- Plan nr. 743 Strandbakken, fortetting på gnr. 39 bnr. 10, 61 og 77 (1999)
- Plan nr 787 Torridalsveien 89-95, Daniels stykke (2000)
- Plan 803 Torridalsveien 74-76 (2001)
- Plan 949 Major Laudals vei 3 (2009)

Oppstart av fortetningsplaner:

- Torridalsveien 86. Privat reguleringsforslag for fortetting av Torridalsveien 86. Vedtak 18.12.08:
"Byutviklingsstyret anbefaler ikke at det arbeides videre med reguleringsplan for Torridalsveien 86." (Enst)
- Torridalsveien 102-110 – Arenfeldts vei 47-55. Oppstart av privat reguleringsplan for et større område med fortetting i flere byggetrinn. Deler av planområdet ble båndlagt i kommuneplanen 2011 som følge av planlegging av ny Ytre Ringvei. Planarbeidet er avsluttet. Byggesaksavdelingen har i 2014 godkjent 2 to-mannsboliger i Torridalsveien 110 i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Planavdelingens strøksanalyse fra 2013 angir at mye av bebyggelsen i område 07 (søndre del av planområdet) allerede var etablert før reguleringsplanene ble vedtatt, slik at plangrepet handlet om å finne egnet plassering for ny bebyggelse mellom eksisterende. Eiendomsstrukturen har stor variasjon i størrelse og form og ingen tydelig struktur. To fortetningsplaner fra 1999 viser bebyggelse med en tettere og mer strukturert plassering en øvrig bebyggelse. Området har sammensatt bebyggelse, men framstår som harmonisk pga ensartede volumer, høyder, takform og materialbruk.



Dagens situasjon - åpen villamessig bebyggelse

Planen fra 1958 viste nærområdet uten nye boliger.

For de fleste eiendommene er det bare foretatt små endringer i form av mindre tilbygg til boligene og området framstår fortsatt med åpen villamessig bebyggelse på store tomter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at det tidligere er gjennomført reguleringsendringer for delområder innenfor det opprinnelige planområdet for å legge til rette for fortetting.

Torridalsveien 57 ligger i et bynært område der fortettingsspørsmålet er svært aktuelt og det er sannsynlig at det også vil komme søknader om deling og fortetting av andre eiendommer i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at framtidig fortetting av området bør gjennomføres ved reguleringsendring av et større område istedenfor ved å gi enkeltvis dispensasjoner fra planen.

Kommuneplanens bestemmelser § 9 har bestemmelser om uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett som gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak. Det skal være kvartalslekeplass maksimalt 400 m fra bolig. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for adkomst til kvartalslekeplass. Sandlekeplass skal være etablert maks 100 m fra bolig. Vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for adkomst til sandlekeplass. Avstandskravene er ikke oppfylt for Torridalsveien 57 (Torridalsveien utgjør en barriere). I en reguleringsprosess vil det være mulig å se et større område under ett for å etablere nødvendig infrastruktur (lekeplass, evt. felles parkeringsløsninger m.m.).

Innsendt situasjonskart viser mulig plassering av ny bolig, 2 doble garasjer og 2 biloppstillingsplasser. Søker oppgir ikke antall boenheter i den nye boligen, men illustrasjonen viser parkeringskravet for to-mannsbolig. Tomtearealet for fradelt eiendom er oppgitt til 460 m², mens tomtearealet for eksisterende to-mannsbolig er oppgitt til ca. 430 m². Situasjonskartet viser at det er tilstrekkelig uteareal for den nye boligen. Utnyttelsesgrad med utgangspunkt i innsendte illustrasjonsskisser beregnes til ca. 30 % som er vesentlig høyere enn utnyttelsesgraden for eiendommene i området forøvrig.

Utnyttelsesgraden for gjenværende tomt blir ca. 35 %. Situasjonskartet viser at atkomstvei, parkering og manøvreringsareal legger beslag på en stor del av tomtearealet for nr. 57 som medfører at vist uteareal blir ca. 160 m² (kommuneplanens minimumskrav 2x80 m²). Deler av arealet er støyutsatt og har ikke optimale solforhold. Arealet som må benyttes til kjøreareal er det mest attraktive utearealet i forhold til solforhold og det som er best skjermet for veitrafikkstøy. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at omsøkte deling er i strid med pbl § 26-1 ved at utearealet til eksisterende to-mannsbolig blir vesentlig redusert og forringet.

Den ubebygde delen av eiendommen gir åpenhet og uteareal med kvaliteter og bidrar til at nærområdet fortsatt fremstår helhetlig som åpen villamessig bebyggelse i tråd med reguleringsplanens intensjon. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt.

En deling av Torridalsveien 57 vil også gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i nærområdet og områdets karakter vil kunne bli vesentlig endret uten at helheten ivaretas.

Plan, bygg- og oppmålingsetaten viser også til tidligere avslag på søknader om fortetting (Torridalsveien 86 – avslag i 2002, Major Laudals vei 13 – avslag i 2013, Torridalsveien 106 – avslag i 2014) og likebehandling i forhold til disse tiltakshaverne.

Omsøkt deling er i strid med planens eiendomsdeling og plan, bygg- og oppmålingsetaten viser til begrunnelsen over og mener at det ikke er grunnlag for dispensasjon. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-1 foreligger ikke.

Klage

Vedtaket er rettidig påklaget av ansvarlig søker som i brev datert 03.06.14 anfører:

"Vi viser til ovennevnt og klager med dette på deres vedtak, da vi ikke kan se at vedtaket er i tråd med kommunens fortettingspolitikk i et område som er så sentrumsnært.

Eiendommen er dessuten av en størrelse som gjør den svært godt egnet til fortetting for en enebolig med hybel.

Det foreligger dessuten ikke merknader fra noen naboer og Vegvesenet stiller seg positiv til avkjørsel.

For øvrig kan vi ikke se at en gjennom en detaljregulering av tomten vil få avklart forhold utover det en vil kunne oppnå gjennom en dispensasjonsbehandling. Vi er ikke kjent med at det foreligger planer om områderegulering fra kommunen."

Plan- og bygningssjefens vurdering

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning framkommer det ikke nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres.



Rev. B, 18.08.14 (parkering flyttet iht. Vegvesenets brev 08.07.14)

Ansvarlig søker oversendte 18.08.14 revidert situasjonskartet basert på ny uttalelse fra Statens Vegvesen og kopi av e-post fra eier av Torridalsveien 59:

"Jeg er blitt bedt om å skrive en erklæring om frisiktsone for utkjørsel siden Britt Conny Steen skal bygge hus på sin tomt i Torridalsveien 57. Jeg har hugget ned et stort , gammelt pæretre som sto mot veien. Nå har jeg en hekk og noen busker, og Britt Conny har lovet å hjelpe meg med å holde dem til en rimelig høyde slik at det blir sikt."

Plan- og bygningssjefen viser til at utnyttelsesgraden blir vesentlig høyere enn for eiendommene. Atkomstvei, parkering og manøvreringsareal legger beslag på en stor del av tomtearealet for nr. 57 som medfører at utearealet for eksisterende bolig blir forringet.

Den ubebygde delen av eiendommen gir åpenhet og uteareal med kvaliteter og bidrar til at nærområdet fortsatt fremstår helhetlig som åpen villamessig bebyggelse i tråd med reguleringsplanens intensjon. Dersom det gis dispensasjon for deling av eiendommen, vil hensynet bak planens eiendomsdeling bli vesentlig tilsidesatt. Forutsetningen for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

En deling av Torridalsveien 57 vil også gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i nærområdet og områdets karakter vil kunne bli vesentlig endret uten at helheten ivaretas. Plan- og bygningssjefen viser også til likebehandlingshensynet i forhold til tiltakshavere i planområdet som har fått avslag på søknader om fortetting (Torridalsveien 86 – avslag i 2002 (Enst), Major Laudals vei 13, enebolig – avslag i 2013 (8/1), Torridalsveien 106 – avslag i 2014).

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen og Vest-Agder fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen frarår at det gis dispensasjon. Plan- og bygningsloven § 19-2 angir at kommunen ikke bør gis dispensasjon fra planer dersom statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning bør eldre reguleringsplaner i sentrumsnære områder med fortettpotensiale moderniseres gjennom en planprosess som gir et oppdatert styringsverktøy for fremtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, og opprettholde vedtaket av 13.05.14.

Sak 173/14: Margretes vei 40 - 37/210 - søknad om dispensasjon for tilbygg



Arkivsak-dok. 201310218-7
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Margretes vei 40 - 37/210 - søknad om dispensasjon for tilbygg

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplan/bestemmelser for oppføring av tilbygg til bolig.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 1, vedrørende bebyggelsens plassering/møneretning/utnyttelsesgrad og §§ 2 og 6 vedrørende takvinkel/enhetlig utførelse. Deler av tilbygget plasseres utenfor planens hussymbol som angir bebyggelsens plassering på tomta.. Planens intensjon om utsyn/utsikt blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Plasseringen medfører vesentlig ulempe for bakenforliggende nabo som mister utsikten til Topdalsfjorden fra hovedoppholdsrom og terrasse. Et nødvendig vilkår for å kunne gi dispensasjon fra § 1 etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke. Det er derfor ikke anledning til å gi dispensasjon. Plan- og bygningssjefen konkluderer med at søknaden må avslås.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og avslår søknad om tilbygg til bolig i Margretes vei 40 i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

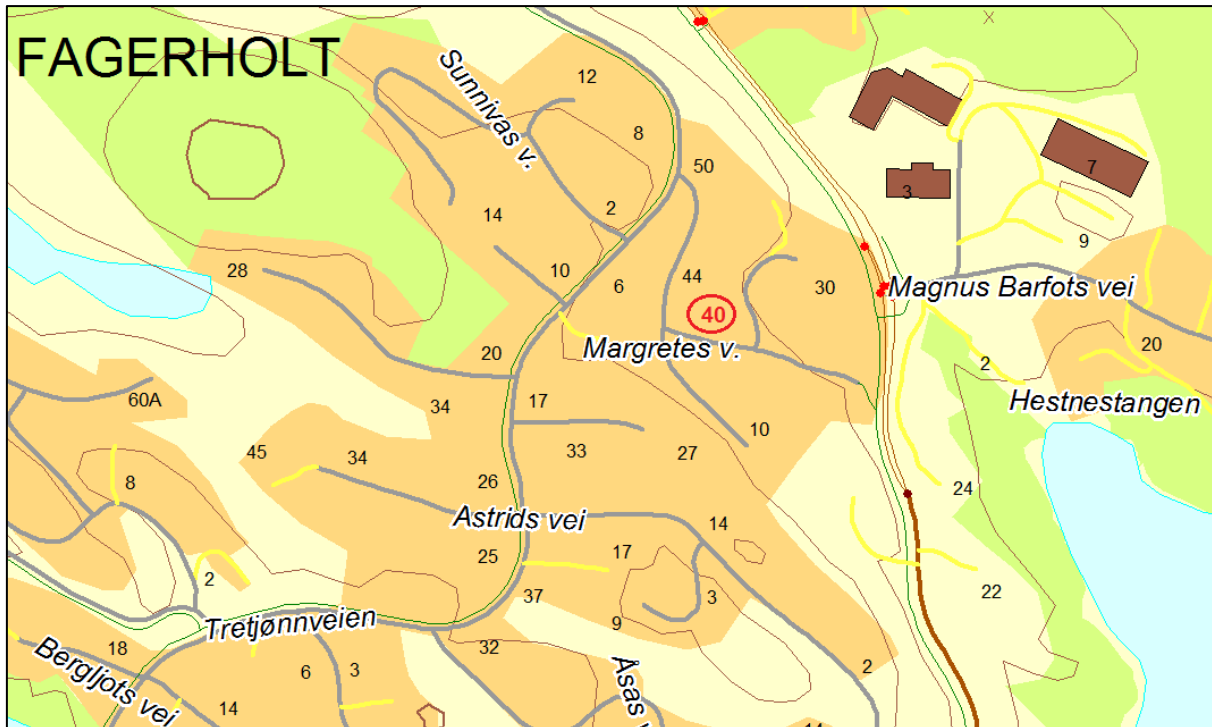
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

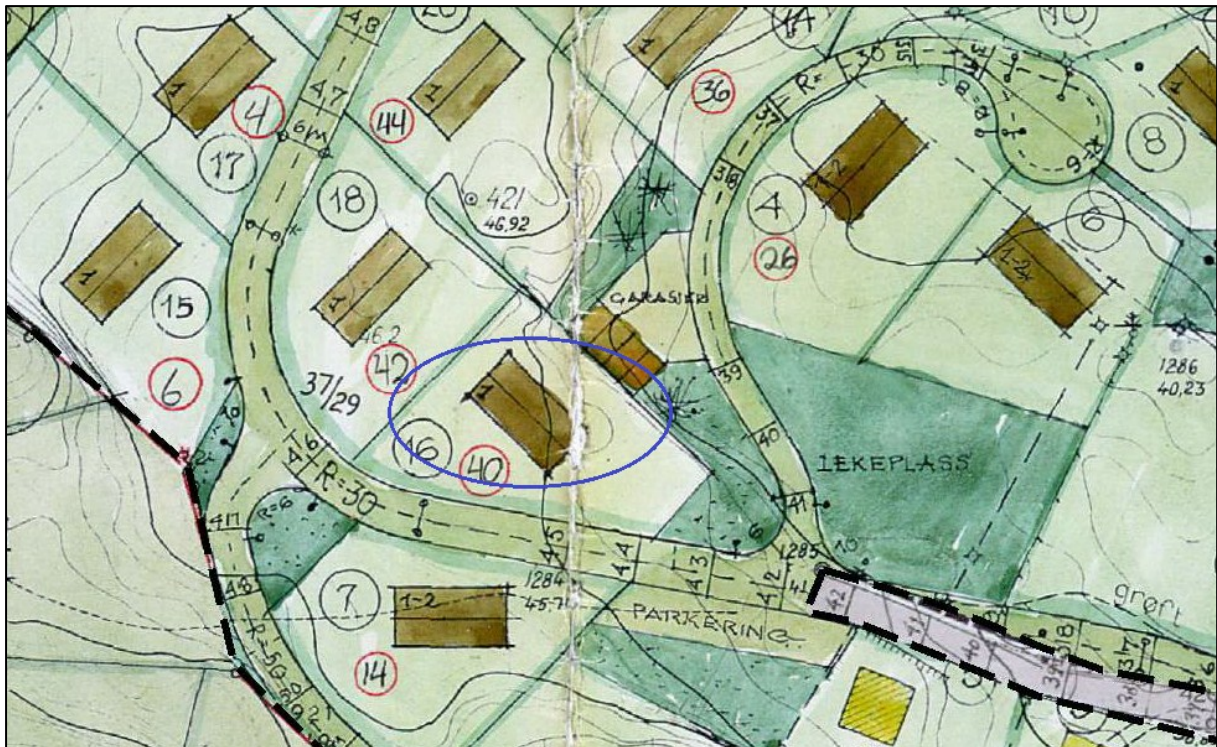
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Bleget (Holtes område). Godkjent 26.02.65. Formål bolig.



Utsnitt av reguleringsplan

Aktuelle reguleringsbestemmelser:

§ 1

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen m.h.t. husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes fra i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkelen skal for 1- og 2-etasjes hus være 23°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes hus og 3,5 m for 1-etasjes hus. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består minimum av 3 hus.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomten. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m² kan uten brannvegg plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer.

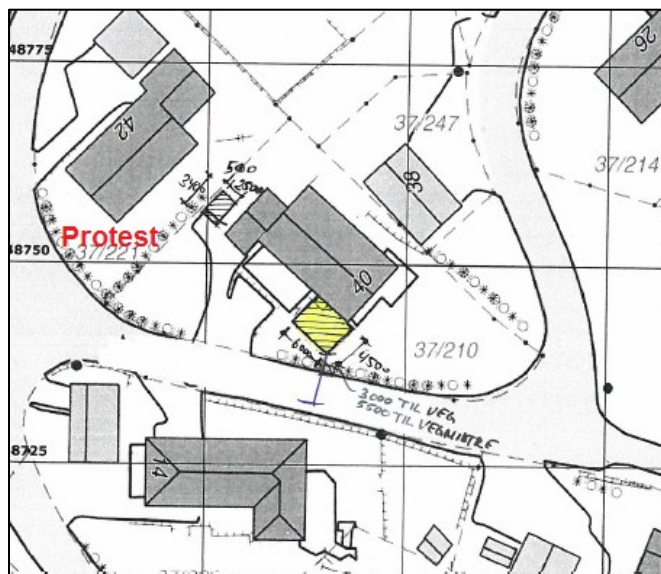
Eksisterende forhold



Skråfoto fra området

Tomtestørrelse 934 m². Det ble godkjent enebolig med hybelleilighet i underetasjen og garasje i 1972.

Søknaden

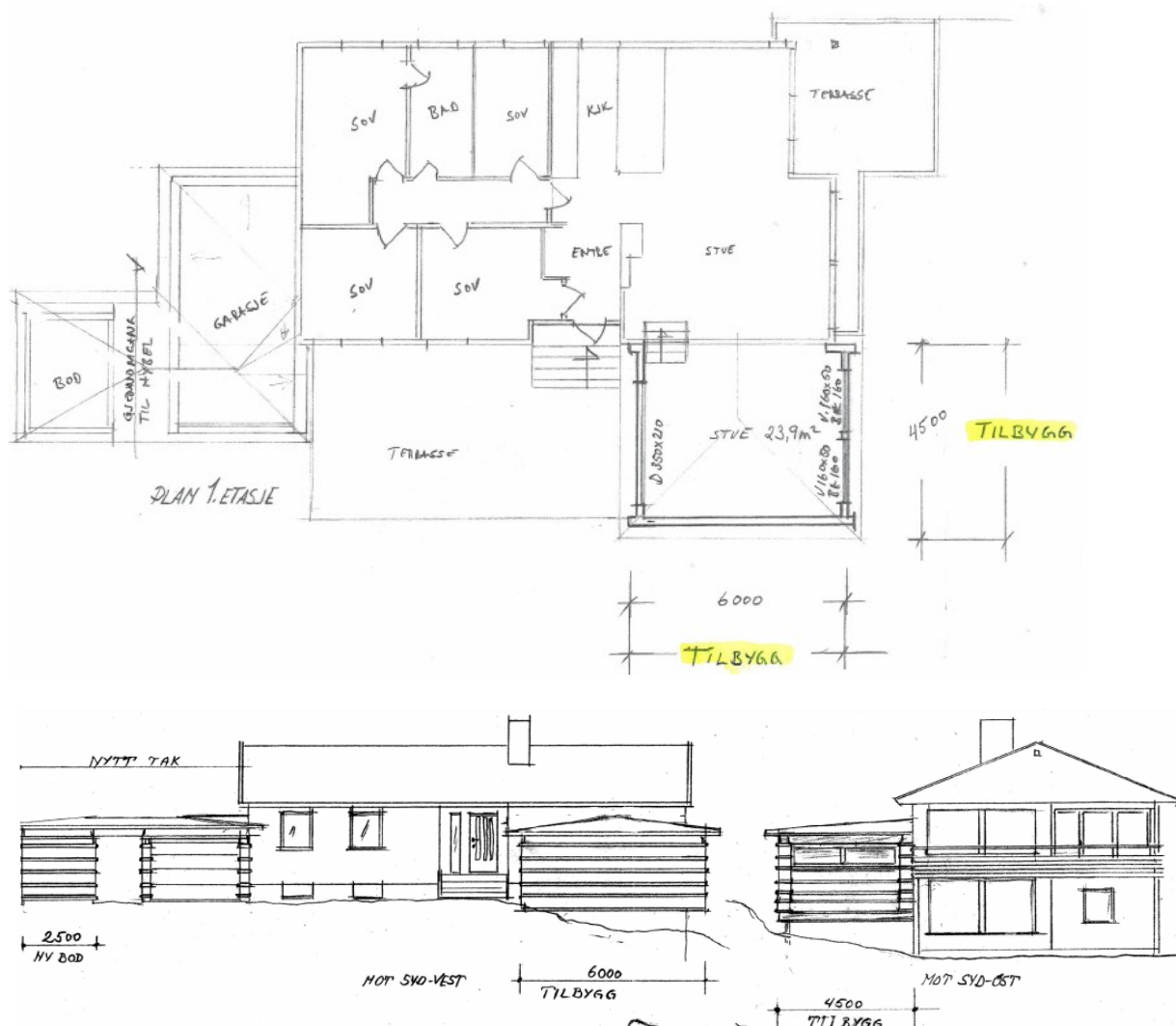


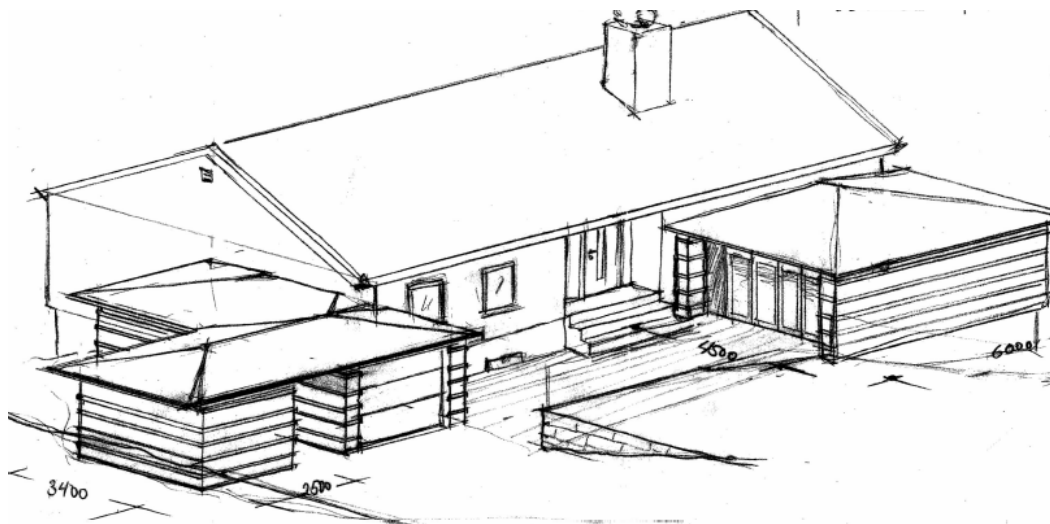
Revidert situasjonskart mottatt 23.01.14

Vi viser til ett-trinns søknad mottatt 30.09.13. Søknaden omfattet riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje, bod og tilbygg (utvidelse av stue, 24 m²).

Servicebutikken godkjente 21.10.13 den delen av søknaden som omfattet riving av eksisterende garasje og oppføring av tilbygg mot nordvest med ny garasje og bod. Det ble ikke ansett at tiltaket var i strid med plan/bestemmelser. Garasje og bod er nå oppført.

Søknad om tilbygg mot sørvest ble deretter oversendt til byggesaksavdelingen pga. naboprotest mot tilbygg mot sørvest.





Saksbehandler i byggesaksavdelingen informerte tiltakshaver 13.02.14 om at tiltaket var i strid med reguleringsplan/bestemmelser:

- § 1 vedrørende husplassering, møneretning og utnyttelsesgrad (hussymbolet angir bebygd areal – ca. 120 m²)
- § 2 takvinkel
- § 6 enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer

Dispensasjonssøknad ble mottatt 19.03.14.

Merknader/protester

Eiere av, 37/29, Margretes vei 42, anfører 24.09.13:

"Når det gjelder planer om nybygg av garasje og redskapsbod, har vi ingen innsigelser.

Når det gjelder utbygg av stue på fremsiden av huset, har vi merknader pga. 1) tapt utsikt til sjøen i retning sydøst og 2) økt innsyn. Av tegningen fremgår det at det planlegges skyvedører i glass som vil stå direkte mot vinduene i stuen vår, ca. 20-25 meters avstand. Det har tidligere ikke vært vinduer på den siden av huset. Det vil i tillegg føre til mer innsyn i vår uteplass/hage.

Huset ligger i utgangspunktet rett foran vårt, men det er altså utsikt fra stuen og hagen vår ned til sjøen. Den forsvinner dersom planene om tilbygg realiseres.

Vi finner det rimelig å anta at vår eiendom vil forringes i verdi som følge av planlagt utbygging av stue, og vi ønsker å be om at planene revurderes.

Vi foreslår at arbeidet med utbygg fra stue vurderes på ny, og at en ser på andre muligheter, med tanke på husets og tomtens størrelse, og for å ta hensyn til oss som nærmeste nabo.

Vi ser fram til å holdes oppdatert i sakens gang."

Etter nabovarsling av dispensasjonssøknaden 26.02.14, ble likelydende brev datert 12.03.14 oversendt fra naboene.

Tilsvar til merknader/protester

Tiltakshavers bemerkninger til protest datert 20.10.13:

"Vi har gitt mulighet for innspill til endring for utbygging fra vår nabo i Margretes vei 42. De hadde ingen innspill til annen løsning.

Vi ønsker å belyse innvendingene:

1. Mindre utsikt

Det står i dag en hekk mellom våre tomter, som i våre 3 år som naboer, alltid har hatt en høyde som har begrenset utsikten. Vi har gitt ok på å klippe den ned i høst slik at den skal vokse seg penere til våren-14. Den skal da opp i samme høyde som tidligere. I tillegg er det i dag et plommetre og en biloppstillingsplass på vår tomt som allerede begrenser sjøgløttet.

Vår utbygging vil dessverre begrense sjøgløttet fra denne del av tomten mens deres sjøutsikt fra annen del av tomten vil være uberørt.

Vi legger tilbygget på et lavere nivå enn hovedetasjen samt flatt tak. Dette nettopp for å ta mest mulig hensyn til våre naboer.

2. Innsyn

Det er blitt bemerkt at vinduer/foldedør mot nabo vil gi ekstra innsyn. Vi er en familie på 4 personer. Det er begrenset hva innsynet vil bli. Vi er heller ikke interessert i innsyn men er innforstått med at man må regne med noe i et nabofelt. Det største innsynet for Margretes vei 42 er fra alle forbi passerende på gateplan.

Årsaken til at det er vindu/foldedør vendt mot vest er at det er her sola er lengst på tomten. Vi ønsker at utbygget skal gi maks utnyttelse for oss som familie for helårsbruk. Vi har fått vurdert om det kan være andre muligheter for utbygging av større stue men tomten og husets plassering har dessverre ikke gjort det mulig.

Vi håper på en positiv vurdering av vår søknad og ser frem til en videre dialog."

Plan- og bygningssjefens vurdering

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra

- § 1 vedrørende husplassering, møneretning og utnyttelsesgrad
- § 2 vedrørende takvinkel
- § 6 vedrørende enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer

Begrunnelse:

Som begrunnelse for dispensasjonssøknad oppgir Haugland Miljøinnredning AS på vegne av tiltakshaver at:

"Det søkes om dispensasjon fra vedtektene til ovennevnte reguleringsplan. Vi mener at det er grunnlag for å gi dispensasjon, jfr. de kriterier som skal vurderes:

§ 1 Husplassering, møneretning og utnyttelsesgrad

Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen i vedtektene m.h.t. husplassering, møneretning og utnyttelsesgrad. Begrunnelsen for at vi mener at kommunen kan dispensere fra vedtektene, er at de aller fleste boliger i området avviker et eller flere av punktene i denne bestemmelsen. Margretes vei 14 (37/206) har for eksempel et valmet tak som har en fløy i vinkel på møneretningen.

Det påpekes i tillegg at planen er av eldre dato 26.02.1965. Når det gjelder tolkning av reguleringsplaner går det fram av reguleringsveileder for Grad av utnyttelse kap. 5 side 54 at «Reguleringsplaner behandlet og vedtatt så langt tilbake i tid som før 1969 vil (...) vanligvis ikke være egnet som styringsverktøy for utviklingen (...) i dag». Vi mener på denne bakgrunn at det ikke vil være i strid med reguleringsplanen å gi en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, da planen ikke er egnet som styringsverktøy i dette konkrete tilfellet.

§ 2 Takvinkel

Det påpekes at egen garasje på samme eiendom nylig ble godkjent med slakere takvinkel. I dette tilfellet vil slak takvinkel kunne gi nabo noe utsyn. Tilbygget er senket i forhold til gulv i

1. etg. for å få bedre kontakt med terreng samt gi noe utsyn for nabo. I tillegg kan det nevnes at dobbel garasje i Margretes vei 42 (37/221) har flatt tak.

§ 6 Enhetlig utførelse

Tiltaket vil være en naturlig utvidelse av eksisterende bolig og vil stå i stil med den nylig godkjente garasjen.

For øvrig nevnes at tiltaket ikke vil være til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel og vil ikke ha negative konsekvenser for natur- eller kulturmiljø, biologisk mangfold eller andre viktige hensyn.

Tilbygget vil gli greit inn i eksisterende boligmiljø. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil skape presedens for videre behandling av saker i området. Vi mener at det ligger til rette for et tilbygg av denne utforming uten at det virker ødeleggende.

De interesser som skal ivaretas vil bli godt ivaretatt gjennom byggesak.

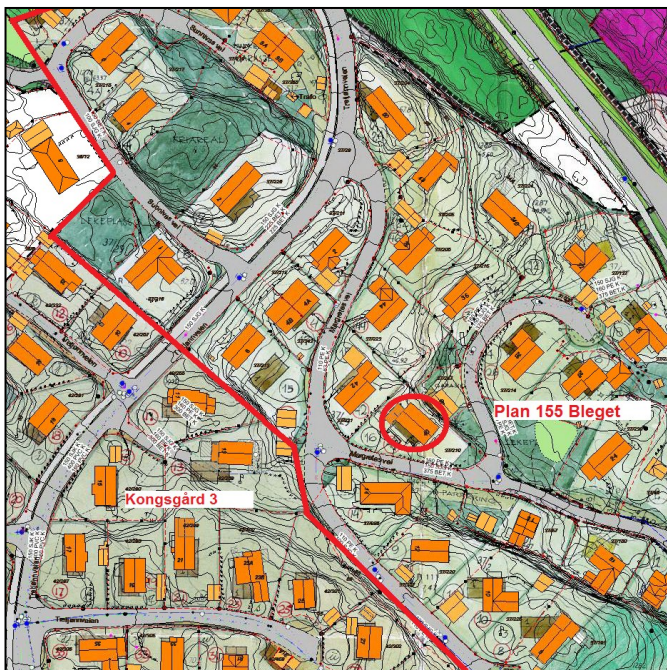
Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene."

Hensynene bak bestemmelsene:

Hensynet bak bestemmelsene i § 1, er å angi bebyggelsens plassering på tomtene i forhold til terreng og nabobebyggelse. Det er ikke vist byggegrenser i planen og hussymbolene angir hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene åpne rom mellom boligene. I det aktuelle området er reguleringsbestemmelser §§ 1, 2 og 6 viktig for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Boligens gruppering i forhold til hverandre medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig og sikrer utsyn/utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Plan- og bygningssjefens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Gjennomføring av planen (Plan 155 Bleget):



Utsnitt av plankart og situasjonskart sammenstilt

Flere av boligene i nærområdet er godkjent med endret plassering i forhold til plankartet. Dette gjelder både Margretes vei 40 og 42 som er noe forskjøvet i forhold til plankartets plassering. Reguleringsbestemmelsene § 1 angir mulighet for mindre forskyvninger dersom det ikke er til sjenanse for nabotomter eller området som helhet.

Det er også eksempler på større avvik for plassering og/eller møneretning (Margretes vei 6, 8, 10, 24 (bolig ikke vist på plan, søkt om dispensasjon i 1972), 26, 28 og 30, Sunnivas vei 2) samt 18 og 32 (oppført etter riving av boliger som var vist som eksisterende boliger på plankartet).

Av byggesaksarkivet framgår det at kommunen tidligere har gitt tillatelser til oppføring av bolig og/eller endringer (tilbygg) i nærområdet som har vært i strid med plan/bestemmelser uten at det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen. Tillatelsene lider derfor av innholdsmangler som medfører at de er ugyldige og gir derfor ikke tiltakshaver rettskrav på å få tillatelse til omsøkte tiltak.

Søker viser til at Margretes vei 14 har valmet tak som har en fløy i vinkel på møneretningen. Av byggesaksarkivet framgår det at boligen ble oppført i 1971 i tråd med reguleringsplanen, og at det ble søkt om og godkjent tilbygg og endring til valmet tak i 1980 uten søknad om dispensasjon. Søker viser også til at Margretes vei 42 har dobbel garasje med flatt tak. Søknad om garasje ble godkjent i 1984 uten søknad om dispensasjon.

Reguleringsbestemmelsene § 1 – Plassering/møneretning/utnyttelsesgrad:

Tiltakshaver ønsker å oppføre et tilbygg mot sørvest. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 1 vedr. plassering/møneretning/utnyttelsesgrad hvor det heter at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Dette betyr at bebyggelsen skal plasseres i overensstemmelse med plankartets angivelse og i hovedsak i samsvar med plankartets "hussymbol" (rektangel), jf. Miljøverndepartementets veileder T-1480 Kart og plan etter plan- og bygningsloven 1985. I pkt. 05.03.03 Reguleringsbestemmelser etter § 26 heter det: *"Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med hussymboler som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres innenfor grensene. Det kan også bestemmes at bygningers fasade skal ligge i byggegrensen"*.

Kommunens praktisering av bestemmelsen vil være et relevant moment i forhold til om man skal anse plasseringsbestemmelsen for å angi bindende plassering. Etter det plan- og bygningssjefen kan se har plasseringsbestemmelsen i nærområdet til nr. 40 ikke vært konsekvent praktisert opp gjennom årene, men de fleste boligene som inngår i planområdet for Bleget ble i hovedsak plassert i samsvar med plankartets hovedretning/møneretning på oppførelsestidspunktet. Kommunen vurderte plasseringen når boligene ble byggemeldt. Boligen i Margretes vei 44 ble i 1971 byggemeldt nærmere veien enn vist på planen. Av vedtaket framgår det at: *"Den anmeldte plasseringen kan ikke godtas. Huset må plasseres med samme avstand til veien som på reguleringskartet"*. (Garasjetilbygget ble godkjent som meldingssak etter § 86a i 2005 uten søknad om dispensasjon).

Boligenes plassering i terrenget medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig og sikrer utsyn/utsikt og lys til den enkelte eiendom. Terrenget er skrånende og tomtene er relativt store. Den ubebygde delen av tomtene skaper åpenhet og gir i utgangspunktet mulighet for utsikt/utsyn for bakenforliggende boliger i skrånende terreng. Planen viser god avstand mellom boligene og mellom boligene og adkomstveien.



Utsikt fra veranda i Margretes vei 42

Søker mener at planen er av eldre dato og ikke er egnet som styringsverktøy i dette tilfellet.

Selv om planen er gammel har den ikke mistet sin rettsvirkning. Plan- og bygningssjefen viser til Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2011/87:

"Jeg forstår fylkesmannens svar slik at han er enig i at utsikt og utsyn for naboer også er relevante hensyn, som skal ivaretas av reguleringsbestemmelsen. Det fremgår av vedtaket at den omsøkte boligen vil redusere deler av utsiktsbildet mot fjorden for naboene, og at utsiktsforholdene «utgjør eit verdifullt forhold ved ein bustad sin plassering». Fylkesmannen har imidlertid pekt på at eiendommene ligger i et «tettbygd strøk» og at det derfor må være påregnelig for naboer at det kommer utbygninger som reduserer utsikten. At man må påregne en viss utvikling i boligområder, slik at utsikt og solforhold endres, kan være et greit utgangspunkt når det gjelder fortetning innenfor de rammene som er stilt opp i lov og plan. Utgangspunktet blir imidlertid det motsatte når det gjelder bygging i strid med en reguleringsplan. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen."

Det framgår også av uttalelsen at dersom kommunen ikke lenger ønsker å følge reguleringsplanen, skal det skje gjennom reguleringsendring og ikke gjennom er rekke dispensasjoner.

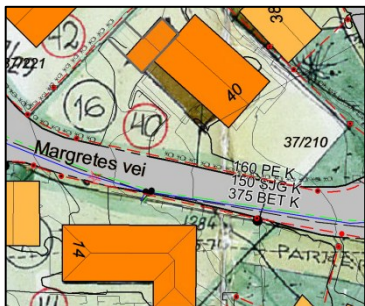
Omsøkte tilbygg representerer etter plan- og bygningssjefens oppfatning et vesentlig brudd med hensynene bak planens plasseringsbestemmelse i § 1. Hussymbolene viser hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene lys, utsyn/utsikt og åpne rom mellom boligene. På plankartet er Margretes vei 40 rotert 90° i forhold til bakenforliggende bolig i Margretes vei 42 og naboer i nr. 42 får dermed utsyn/utsikt til Topdalsfjorden på hver side av gavlfasaden som vender mot dem.

Tiltakshaver ønsker å plassere deler av tilbygget utenfor hussymbolet (byggegrense). Selv om tiltakshaver har utformet tilbygget med så lav takvinkel og høyde som mulig, vil utsikten til Topdalsfjorden forsvinne fra naboens stue og veranda mot sørvest. Etter plan- og bygningssjefens oppfatning medfører plasseringen vesentlig ulempe for bakenforliggende nabo med tap av utsikt mot fjorden fra stue og sørvestvendt veranda. Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt et nødvendig vilkår for å gi den omsøkte dispensasjonen fra § 1 etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det gjøres heller ikke en vurdering av dispensasjonssøknaden fra §§ 2 og 6 siden det ikke kan gi dispensasjon fra § 1.

Det vil være uheldig å åpne for større avvik fra gjeldende reguleringsplan ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at områdets bebyggelsesstruktur og karakter endres. Det er etter 01.01.05 foretatt vesentlige innskjerpinger i kommunens dispensasjonspraksis og tillatelser som er gitt før innskjerpingene vil etter plan- og bygningssjefens oppfatning vanskelig kunne gi presedensvirkning ved senere søknader i området. Det anses ikke som usaklig forskjellsbehandling at kommunen endrer kurs og strammer inn, forutsatt at de prinsipielle standpunktene fastholdes i den framtidige saksbehandlingen. Søkere som får avslag vil derfor i svært liten grad kunne påberope seg "usaklig forskjellsbehandling" i forhold til tillatelser gitt før dette tidspunkt. Tidligere gitte tillatelser som lider av innholdsmangler gir ikke tiltakshaver rettskrav på å få tillatelse til omsøkte tiltak.

Dispensasjonsadgangen er også strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.08. Plan- og bygningssjefen viser derfor til presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få for framtidige søknader for andre eiendommer i området. Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter medføre behov for

endringer/oppgraderinger av de eldre boligene. En godkjenning av søknaden vil kunne gi presedens for framtidige søknader i området.



Plan- og bygningssjefen viser også til at boligens plassering på tomte kan gi mulighet for forlengelse av bygget i gavl mot sørøst. En eventuell revidert søknad må også inneholde søknad om dispensasjon fra § 1 vedrørende plassering og utnyttelsesgrad.

Konklusjon

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning representerer dispensasjonssøknaden fra § 1 et vesentlig avvik fra intensjonene i reguleringsplanen. Tilbyggets plassering medfører at planens intensjon om utsyn/utsikt blir vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen fra § 1 etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke og det er ikke anledning til å dispensasjon. Søknaden om tilbygg må derfor avslås. Det gjøres derfor ikke en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det gjøres heller ikke en vurdering av dispensasjonssøknaden fra §§ 2 og 6.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at byutviklingsstyret avslår søknad om tilbygg til bolig i Margretes vei 40 i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Sak 174/14: Åsas vei 2 - 42/254 - påbygg - søknad om rammetillatelse og dispensasjon

Vedlegg

01- Tegninger mottatt 03.06.14.pdf

02 - Dispensasjonssøknad mottatt 26.08.14.pdf



Arkivsak-dok. 201402191-11
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Åsas vei 2 - 42/254 - påbygg - søknad om rammetillatelse og dispensasjon

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i § 2 for oppføring av påbygg på bolig.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene i § 2, vedrørende bebyggelsens etasjetall, takvinkel og høyde. Et påbygg med en full etasje i Åsas vei 2 medfører et bygg som avviker vesentlig i forhold til reguleringsplan/bestemmelser når det gjelder form og bygningsvolum. Utnyttelsesgraden blir høyere enn det som framkommer av plan og bestemmelser. Boligen vil framstå som et 3. etasjes bygg fra innkjørselen til Gimlekollen.

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning medfører påbygget at hensynene bak bestemmelsen i § 2 blir vesentlig tilsidesatt og et av vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen fra § 2 etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke. Plan- og bygningssjefen konkluderer med at foreliggende søknad må avslås.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og avslår søknad om påbygg på bolig i Åsas vei 2 i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Tegninger mottatt 03.06.14
- 2 Revidert dispensasjonssøknad mottatt 26.08.14

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

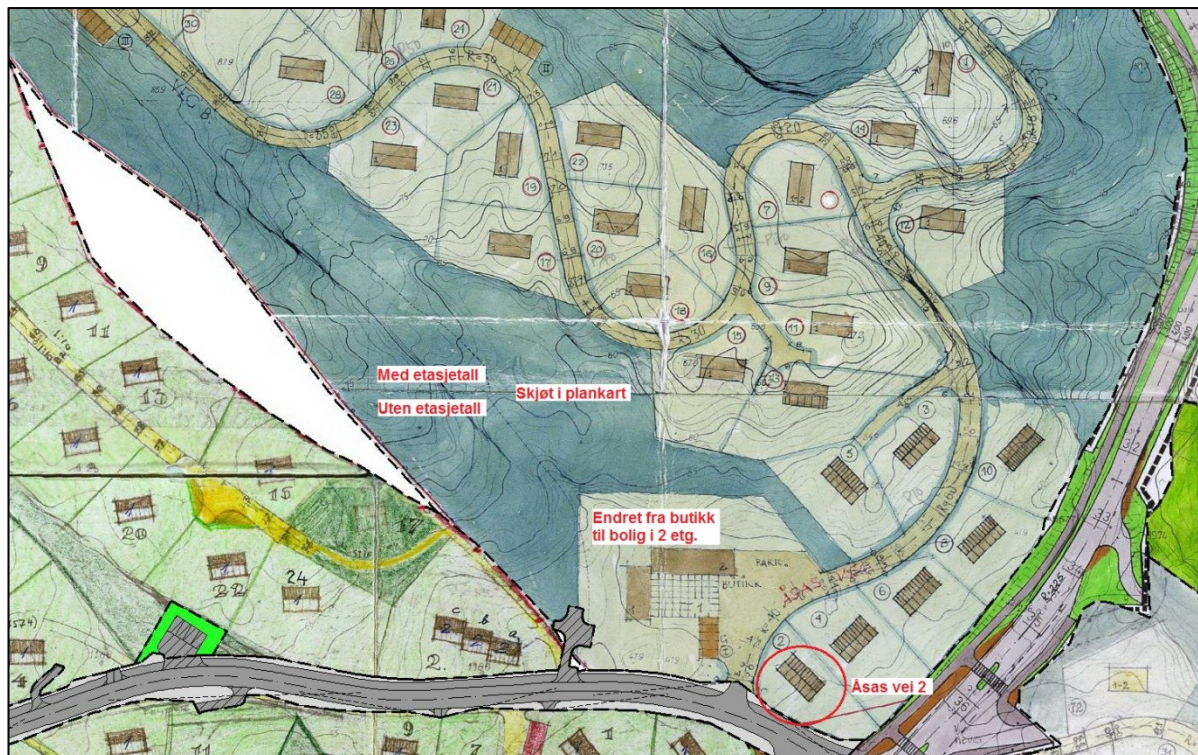
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Kongsgård 3. Godkjent 05.08.63. Formål bolig.



Utsnitt av reguleringsplan med merknader

Plankartet har ikke etasjetall for 8 boliger i søndre del av planen. Av de resterende 72 frittliggende eneboligene i plankartet er det angitt 1-2 etasjer for bare 7 boliger, de øvrige er påført 1 etasje. Av bestemmelsene i § 3 framgår det at bygg i en etasje kan ha underetasje og maks. antall tillatte etasjer er dermed 2 etasjer. (Det er ikke angitt mulighet for underetasje for 2-etasjes boliger).

Aktuelle reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen m.h.t. husplassering og møneretning.

Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2. Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2- etasjes hus være 25°.

Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren.

Innenfor husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

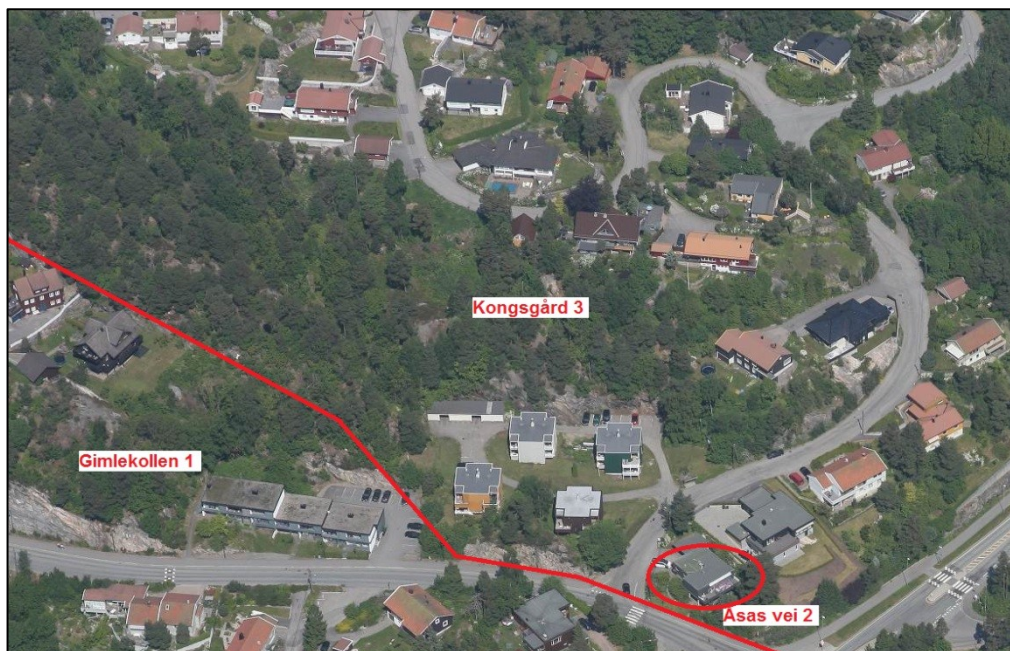
§ 3. Ved bygg i en etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles

§ 4. Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 7. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.

§ 10. Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.

Eksisterende forhold



Skråfoto fra området

Tomtestørrelse 850 m². Det ble godkjent enebolig med 2 hybler i underetasjen i 1965. Tilbygg ble godkjent i 1974 og 1982. Garasje ble godkjent i 1990. Hovedetasjen ble bruksendret fra bolig til familiebarnehage i 2006.

Boligen og utearealet er markert med hensynssone støy (gul sone) i kommuneplanen.

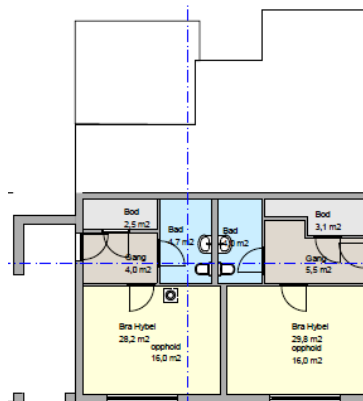
Søknaden

Vi viser til søknad om rammetillatelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 2 vedrørende takvinkel og høyde til raft mottatt 04.03.14.

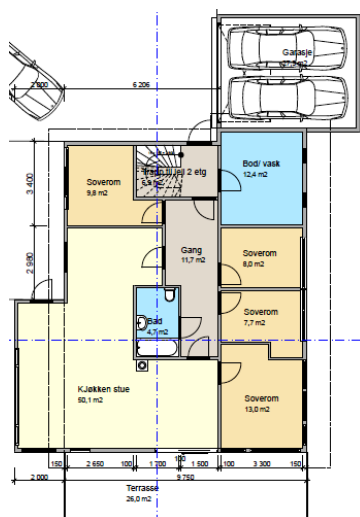
Søknaden omfatter påbygg med BRA 112,9 m². Ansvarlig søker oppgir 04.03.14 at påbygget ønskes benyttet som en egen enhet, med felles inngang fra hovedleiligheten. Det vil bli avsatt 5 parkeringsplasser, 2 stk. i garasje, 3 stk. i gårds plass mot Åsas vei. BRA øker fra 213 m² (inkl. garasje) til 325,9 m².



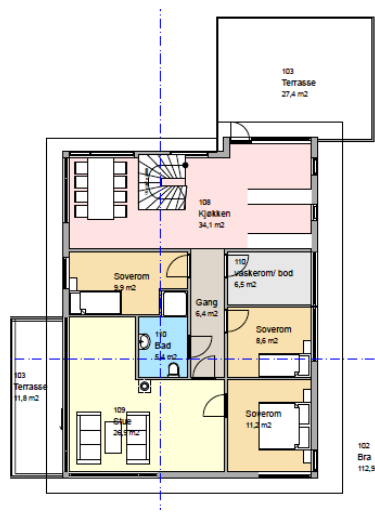
Utsnitt av situasjonskart



Plan underetasje
59,3 m²



Plan 1. etasje
153,7 m²
Inkl. garasje



Plan ny
2. etasje
112,9 m²



Eksisterende situasjon



Omsøkt tiltak sett fra bunnen av Gimlekollen



Fasade sørøst (mot Ålefjærveien)



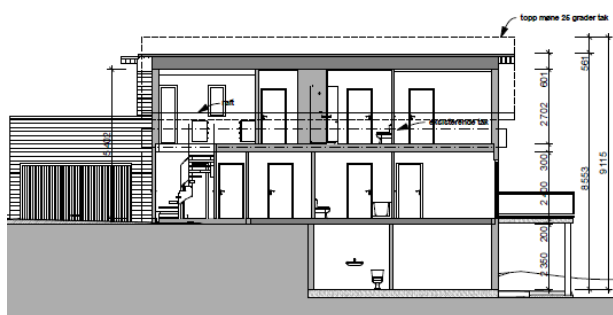
Fasade sørvest (mot Gimlekollen)



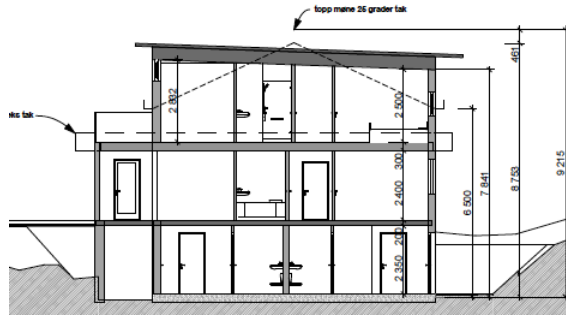
Fasade nordvest (mot Åsas vei)



Fasade nordøst (mot Åsas vei 4)



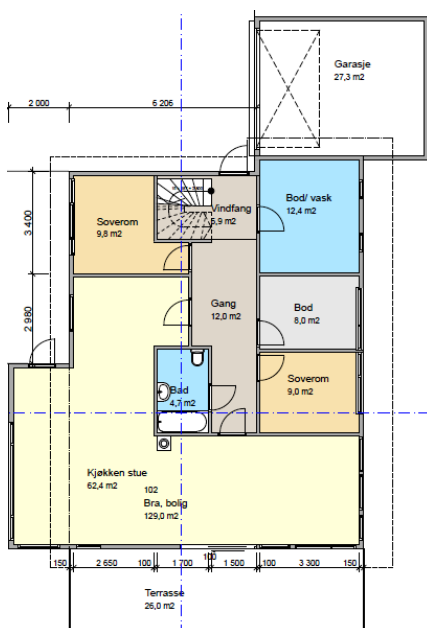
Snitt A



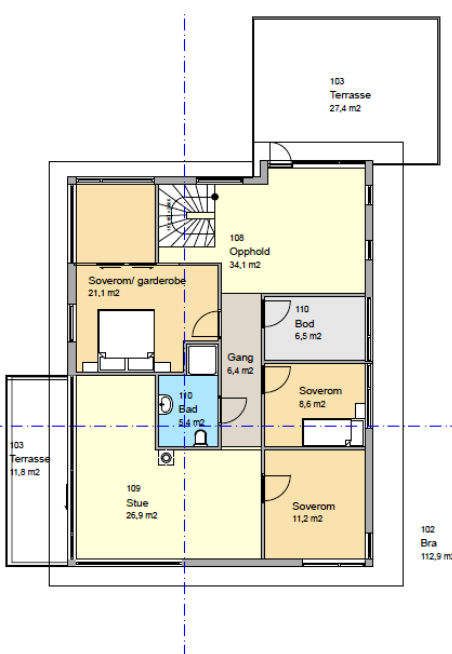
Snitt B

Ansvarlig søker viste til at plankartet ikke angir etasjer for denne tomten og at påbygg med en ny etasje dermed ikke er i strid med planen vedrørende etasjetall.

Saksbehandler informerte ansvarlig søker 11.04.14 om at det også måtte søkes om dispensasjon for etasjetall siden maks. etasjetall framgår ved å se planbestemmelser §§ 2 og 3 i sammenheng.



Rev. plan 1.
etasje
153,7 m²
inkl. garasje



Rev. plan
2. etasje
112,9 m²

Ansvarlig søker oversendte revidert søknad 03.06.14. Endringene bestod i supplering av søknaden med søknad om bruksendring – tilbakeføring fra barnehage til bolig – og endret planløsning for 1. og 2. etasje. 1. og 2. etasje framstår på reviderte tegninger som en bruksenhet.

I revidert dispensasjonssøknad mottatt 03.06.14 og 17.06.14 anfører ansvarlig søker at:
"Manglende angivelse av etasjetall for denne husgruppen angir derfor grad av valgfrihet mht. hjemmel i plan. For Åsas vei 2 vil det etter vårt skjønn ikke være i motstrid med bestemmelse § 2 at boligen kan oppføres i 2 etasjer."

Saksbehandler ga ansvarlig søker tilbakemelding om plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser at det også må søkes om dispensasjon for etasjetallet.

Revidert dispensasjonssøknad som også omfattet søknad om dispensasjon for etasjetall ble mottatt 26.08.14.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader. Det ble ikke sendt ut nytt nabovarsel for bruksendring fra barnehage til bolig og dispensasjon for etasjetall. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har fritatt for ny nabovarsling siden tidligere utsendt nabovarsel med dispensasjonssøknad beskriver endringen av etasjetall med tekst og fotomontasje og bruksendringen gjelder tilbakeføring til bolig.

Plan- og bygningssjefens vurdering

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra

- § 2 vedrørende etasjetall, takvinkel og høyde til raft

Begrunnelse:

Som begrunnelse for dispensasjonssøknad oppgir ansvarlig søker i hovedsak i dispensasjonssøknad mottatt 26.08.14:

- Innenfor husgruppen kan takvinkel endres såfremt takvinkel blir lik for samtlige hus i gruppen. Innenfor nærmeste radius til Åsas vei 2 er samtlige boliger (husgruppen) oppført med flate tak. Følgelig må dette anses for å være i samsvar med planens intensjon.
- For nedre del av Åsas vei er etasjetall for åtte av hussymbolene ikke anført på plankartet slik bestemmelsene angir. I den høyereliggende delen av Åsas vei er etasjetall derimot påført. En kan fritt tillegge det en fortolkning i retning av at høyder, gjennom angivelse av etasjetall, har vært ansett som viktigere for boliger i høyereliggende terreng.



- Åsas vei ligger nede til venstre i bildet, og lavest i terrenget av samtlige hus i «gruppen». Fra Åsas vei fremstår omsøkte eiendom med 1 etasje. Det er også fra

denne siden man bør vurdere høyder i relasjon til «husgruppen» og nærvirkningen tiltaket har på omgivelsene.

- I bestemmelse § 3 fremgår det at det kan godkjennes boligrom i underetasjen ved bygg i en etasje. Følgelig har underetasje ikke blitt definert som etasje ifm. godkjenningen av enebolig tilbake i 1965. Dette kan sees i sammenheng med «lov om bygningsvesenet» av 1924 som var gjeldende på vedtakstidspunktet.

«Ingen trebygning må oppføres med mer enn 2 etasjer. Loftet over 2. etasje må ikke innres til beboelsesrum, arbeidsrum eller ildstedsrum. Dog kan enkelte rum innres med bygningsrådets samtykke når det anvendes elektrisk lys samt elektrisk opvarming eller centralvarme. I kjeller må på flatt terreng ikke innres beboelsesrum eller arbeidsrum. I skrånende terreng tillates dog sådanne rum når de for disse opstilte krav (jfr. §§ 104 og 105) tilfredsstilles uten at grunnmuren løftes mer en 0,5 m. over grunnens høieste punkt.» (vår understrekning).

- Nærmeste bebyggelse mot nordøst er oppført i 2 fulle etasjer på sokkel. Omsøkte tiltak vil derfor innordne seg «naboskapet» både i formspråk og høyde slik bebyggelsen fremstår. Åsas 4 vei ligger på fylling, og etter planens høydeangivelser ligger denne boligen tilnærmet 1 etasje høyere i terrenget.
- Fra terrengets laveste punkt kan høyde til raft være 6,5 m. Det gir mulighet for knevegger på loft over høyde på eksisterende takflate. Mønehøyde på ca. 9,2 m vil følgelig bli en funksjon av eksisterende husbredde og takvinkel på 25 grader. Om dette nye planet under skråhimling benyttes til hoved- eller tilleggsdel er underordnet sakens kjerne som er høydevirkning.
- I tillegg vil utspring i fasade mot sør dempe høydevirkning mht. etasjeantall sett fra Gimlekollen. Det samme gjelder for garasje mot Åsas vei, og balkong mot Ålefjerveien.
- Hensynene bak intensjon i plan om lav bebyggelse, i relasjon til husgruppen hvor omsøkte tiltak befinner seg, vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.
- Tiltakshaver uttrykker behov for større bolig i fm. bruksendring som bakgrunn for planer om påbygg. Fordelene med en bolig tilpasset tiltakshavers behov er så åpenbare at en ytterligere utdyping ikke synes å være påkrevd.
- Etter runden med nabovarsling har det ikke fremkommet merknader. Muntlig har naboene overfor tiltakshaver uttrykt tilfredshet med bruksendring fra barnehage tilbake til bolig. Vi tolker dette dit hen at tiltaket ikke er til ulempe for naboene.

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin helhet (vedlegg 02).

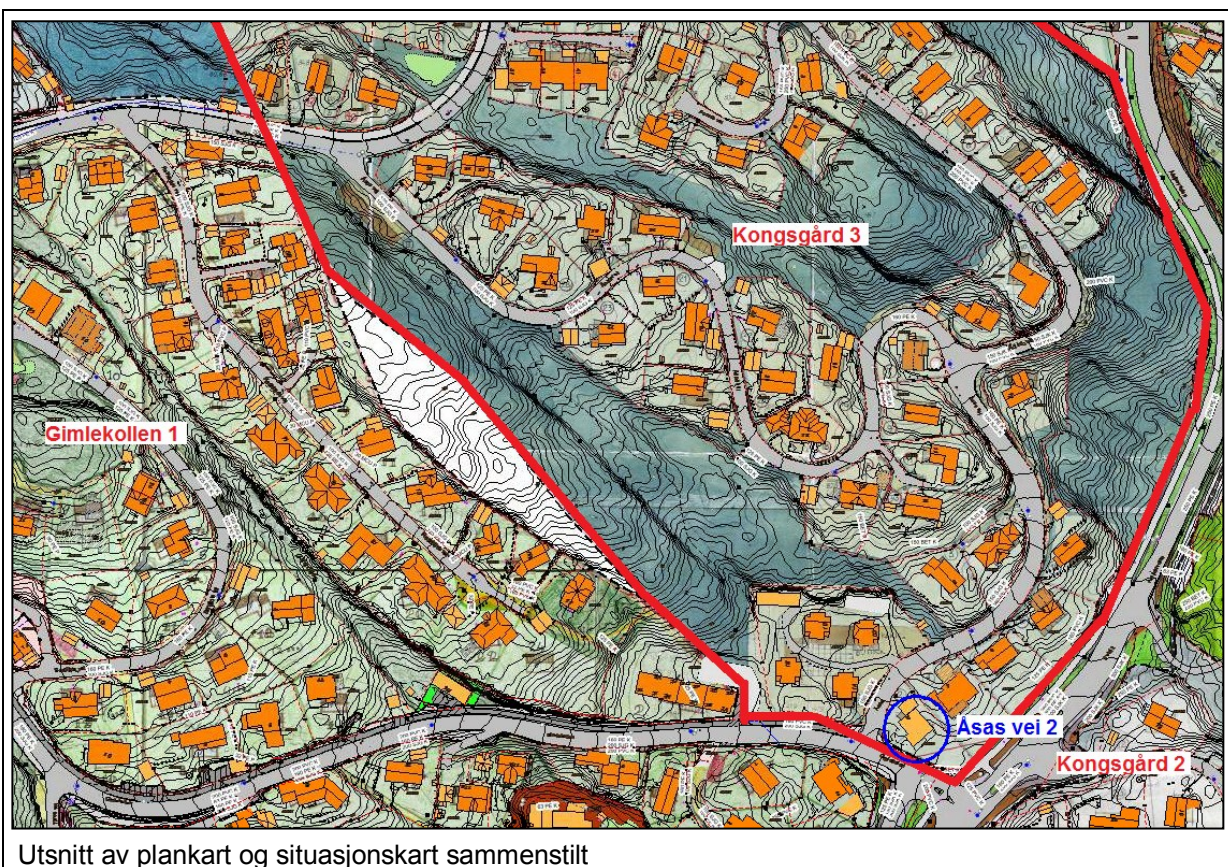
Hensynene bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsene i § 2, er å angi bygningsform, bygningsvolum og landskapstilpasning. Bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe skal ha en enhetlig utførelse.

Boligene er plassert i kupert terreng, og plankartet og bestemmelser angir lave, rektangulære bygg med saltak som er tilpasset terrengforholdene på tomtene.

Plan- og bygningssjefens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Gjennomføring av planen



Planområdet for Kongsgård 3 framstår ferdig utbygd i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan og har vesentlige kvaliteter som boligområde pga. tomtestørrelser, avstand mellom boligene, enhetlig bebyggelse og gruppering av bebyggelsen. Bebyggelsen er åpen og villamessig. Av planavdelingens strøksanalyse datert 21.01.13 framgår det at plasseringen av bebyggelsen i hovedsak er i tråd med planen for Kongsgård 3.

Plankartet angir 1 etasjes bygg med mulighet for underetasje i skrånende terreng. Noen få boliger er angitt med 1-2 etasjer. Planens bestemmelser om etasjetall og høyder er i hovedsak fulgt slik at området fremstår med forholdsvis lave og godt terrengtilpassede boliger.

Bygningsvedtektene for Oddernes gjaldt da planen ble vedtatt. Det framgår av vedtektene at bygningsrådet kan tillate delvis innredning av kjeller og loft til beboelsesrom eller arbeidsrom. "Kjeller og loft medregnes i etasjenes antall hvis denne innredning omfatter mer enn 1/3 av husets grunnflate."

Boligen i Åsas vei 2 ble godkjent i 1 etasje med underetasje i 1965.

Etasjetall

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning må utgangspunktet være maks. 2 etasjer også for den delen av plankartet som mangler etasjetall på plankartet siden reguleringsbestemmelsene i §§ 2 og 3 sett i sammenheng angir maks. 2 etasjer for planområdet. En godkjenning av påbygg på eksisterende bolig som er i 2 etasjer er derfor avhengig av dispensasjon fra etasjetall selv om etasjetallet ikke er vist på plankartet for 8 boliger i søndre del av planen.

Åsas vei 2 grenser til avkjørselen til Ålefjærveien. Etter gjennomgang av saksdokumentene for reguleringsplanen i planarkivet, er plan-, bygg og oppmålingsetaten av den oppfatning at manglende etasjetall på denne delen av plankartet et resultat av en inkurie i sluttfasen av reguleringsprosessen. Revisjon 26.01.63 av plankartet er påført etasjetall på alle boligene. De 8 boligene i søndre del er her angitt med 1 etasje. På det vedtatte plankartet er to plankart limt sammen. Den søndre delen samsvarer med en kopi der Statens Vegvesens uttalelse 08.04.63 om siktlinje er påført et kartutsnitt der hussymbolene er tegnet med skravur, men uten etasjetall. Dette utsnittet er deretter limt sammen med den øvre delen av planen (uten skravur, men med etasjetall) og denne utgaven er deretter vedtatt.

Ved en sammenligning med tilstøtende plan for Kongsgård 2 (10.07.63) framgår det at reguleringsbestemmelsene er likelydende for disse 2 planene. Plankartene for Kongsgård 2 og Gimlekollen 1 angir også 1 etasje for bebyggelsen som grenser til Ålefjærveien. Kommunen har ved utarbeidelse av reguleringsplanene i området begrenset høyden på bebyggelsen i nærområdet til maks 2 etasjer (1 etasje + evt. underetasje i skrånende terreng). Etter plan- og bygningssjefens oppfatning var intensjonen i disse planene lave, terrengstilpassede boliger med maks. 2 etasjer.

Ansvarlig søker sendte 26.08.14 inn bilder av Åsas vei 8 og Bergtoras vei 2 (gjenboer).



Åsas vei 8 – Påbygg fra 2008 – garasje med heis



Bergtoras vei 2 – godkjent 1963

Av byggesaksarkivet fremgår det at boligen i Åsas vei 8 ble godkjent i 1966 (1 etasje m/underetasje). Underetasje ble ikke regnet som etasje siden den ikke inneholdt beboelsesrom. Frittliggende garasje på et høyere nivå enn boligen ble godkjent i 1968. Søknad etter § 93 for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje med heis sammenbygd med boligen for å tilpasse boligen til beboer med tiltakende bevegelseshemming kom inn 26.05.08 og ble godkjent 17.09.08. Det ble ikke ansett at tiltaket var i strid med plan og bestemmelser. Selve boligen ble utvidet med 40 m² i 1. etasje og påbygget som bare inneholdt garasje og heisforbindelse ble forbundet med hovedhuset som angitt i § 5 i bestemmelsene. Plan- og bygningssjefen anser ikke at dette tiltaket er sammenlignbart med foreliggende søknad om påbygg av en ekstra 3. boligetasje på bolig i 2 etasjer.

Bergtoras vei 2 inngikk i plan for Kongsgård 3 på oppførelsestidspunktet og var regulert til bolig med saltak (etasjeantall manglet). Bolig med flatt tak (1 etasje med underetasje) ble godkjent i 1964 uten søknad om dispensasjon fra planbestemmelser.

Takform

Ansvarlig søker viser til at Åsas vei 2 inngår i en gruppe med flatt tak. I reguleringsplanen hadde Åsas vei 1a-d annet formål (butikk) og var regulert i 1 og 2 etasjer med flate tak. Tomta ble ved mindre vesentlig reguleringsendring 21.05.68 omgjort til 4 lavblokker (hybelbebyggelse). I Byplanrådets vedtak presiseres det at "Byggehøyden må ikke for noen av byggene overskride 2 etasjer". Disse 4 byggene er oppført i samsvar med reguleringsbestemmelsene og inngår ikke i samme "gruppe" i reguleringsplan/bestemmelser.

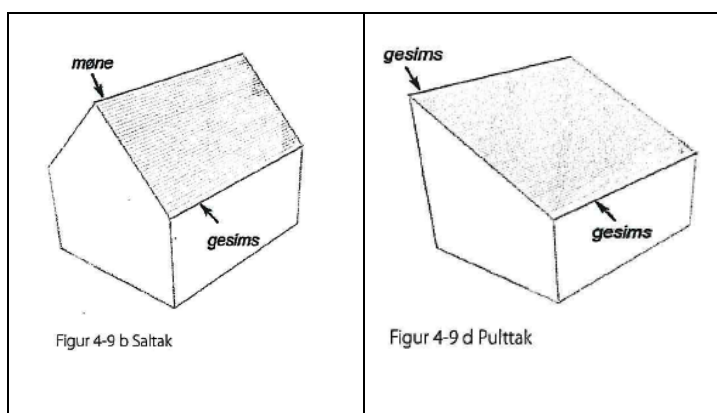
På 5 eneboligtomter som er regulert med saltak er det oppført boliger med flatt tak - Åsas vei 2, 4, Bergtoras vei 2 og Astrids vei 1 og 2. Åsas vei 26 er oppført med pulttak. Av

byggesaksarkivet framgår det at kommunen har gitt tillatelse til annen takform uten at det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen. Disse tillatelsene lider derfor av innholdsmangel som medfører at de er ugyldige og gir derfor ikke tiltakshaver rettskrav på å få tillatelse til omsøkte tiltak.

Høyde til raft

Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Maks. mønehøyde er ikke angitt i bestemmelsene, men kan utledes av husbredden på plankartet og takvinkel på 25°. Boligene i plankartet er tegnet med ca. 8,5 m bredde som var i samsvar med byggeskikk og bygningskonstruksjon på 60-tallet. Med husbredde på 8,5m og takvinkel 25° blir mønehøyden ca. 7,7 m med standard etasjehøyder.

Ansvarlig søker har tatt utgangspunkt i bredden på eksisterende bolig (9,25 m) og beregnet en teoretisk mønehøyde til 9,2 m og utleder derav at omsøkt tiltak med gesimshøyde på 8,75m er 0,45 m under makshøyde for saltaksløsningen.



Plan- og bygningssjefen viser til Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning".

Bygninger med pulttak har ikke møne, det er gesimshøyden som skal benyttes.

Omsøkt tiltak har gesimshøyde på 8,75 m, som er 2,25 m høyere enn angitt i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene § 2 – etasjetall, takvinkel og høyde til raft:

Tiltakshaver ønsker å oppføre et påbygg på bolig som i dag framstår som bolig med 1 etasje og underetasje. Boligen ble byggemeldt som enebolig med hybler i sokkel. Ut fra beregningsreglene når planen ble vedtatt anses boligen å være i 2. etasjer.

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende etasjetall, høyde og takform. Kommunens praktisering av bestemmelsen vil være et relevant moment i forhold til om man skal anse bestemmelsen for å angi bindende etasjetall, høyde og takform. Bestemmelsen har ikke vært konsekvent praktisert opp gjennom årene, men boligene som inngår i planområdet for Kongsgård 3 ble oppført i samsvar med bestemmelsene om etasjetall og høyde. Etter det plan- og bygningssjefen kan se er det ikke gitt tillatelse til bolig med pulttak i 3 etasjer og gesimshøyde på 8,75 m i planområdet. Av de 80 frittliggende eneboligene som inngår i planen er bare en mindre andel oppført med avvikende takform.

Et påbygg med en full etasje i Åsas vei 2 medfører et bygg som avviker vesentlig i forhold til reguleringsplan/bestemmelser når det gjelder form og bygningsvolum. Utnyttelsesgraden blir høyere enn det som framkommer av plan og bestemmelser. Boligen vil framstå som et 3. etasjes bygg fra innkjørselen til Gimlekollen.

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning medfører påbygget at hensynene bak bestemmelsen i § 2 blir vesentlig tilsidesatt og et nødvendig vilkår for å gi den omsøkte dispensasjonen fra § 2 etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke. Det gjøres derfor ikke en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det vil være uheldig å åpne for større avvik fra gjeldende reguleringsplan ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at områdets bebyggelsesstruktur og karakter endres. Økning av etasjetall må evt. gjøres gjennom en reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Det er etter 01.01.05 foretatt vesentlige innskjerpinger i kommunens dispensasjonspraksis og tillatelser som er gitt før innskjerpingene vil etter plan- og bygningssjefens oppfatning vanskelig kunne gi presedensvirkning ved senere søknader i området. Det anses ikke som usaklig forskjellsbehandling at kommunen endrer kurs og strammer inn, forutsatt at de prinsipielle standpunktene fastholdes i den framtidige saksbehandlingen. Søkere som får avslag vil derfor i svært liten grad kunne påberope seg "usaklig forskjellsbehandling" i forhold til tillatelser gitt før dette tidspunkt. Tidligere gitte tillatelser som lider av innholdsmangler gir ikke tiltakshaver rettskrav på å få tillatelse til omsøkte tiltak.

Dispensasjonsadgangen er også strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.08. Plan- og bygningssjefen viser derfor til presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få for framtidige søknader for andre eiendommer i området. Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter medføre behov for endringer/oppgraderinger av de eldre boligene. En godkjennelse av søknaden vil gi presedens for framtidige søknader i området.

Konklusjon

Et påbygg med en full etasje i Åsas vei 2 medfører et bygg som avviker vesentlig i forhold til reguleringsplan/bestemmelser når det gjelder form og bygningsvolum. Utnyttelsesgraden blir høyere enn det som framkommer av plan og bestemmelser. Boligen vil framstå som et 3. etasjes bygg fra innkjørselen til Gimlekollen.

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning medfører påbygget at hensynene bak bestemmelsen i § 2 blir vesentlig tilsidesatt og et nødvendig vilkår for å gi den omsøkte dispensasjonen fra § 2 etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke. Det gjøres derfor ikke en vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen fra § 2 etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke og søknaden må avslås.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at byutviklingsstyret avslår søknad om påbygg på bolig i Åsas vei 2 i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Sak 175/14: Kristins vei 38 - Dispensasjon og fradeling. Klage på avslag.

Vedlegg

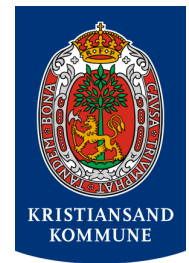
Soknad av 051212.pdf

Brev av 220913.pdf

Protester.pdf

Avslag av 040314.pdf

Klage av 300414.pdf



Arkivsak-dok. 201212526-14
Saksbehandler Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Kristins vei 38 - Dispensasjon til fradeling. Klage på avslag.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 4.3.14, vedrørende dispensasjon til fradeling av ny boligtomt og plassering av ny bolig. Hensynet bak reguleringsplanen er vurdert til å bli vesentlig tilsidesatt. En ny bolig på omsøkt tomt gi store terrenginngrep i form av høye skjæringer. (Tilsvarende søknad ble også avslått i 2005).

Vedtaket er i brev av 30.4.14 påklaget av søker. Klagen går ut på søker ikke er enig i plan- og bygningssjefens vurdering i at det ikke foreligger forskjellsbehandling i forhold til de saker det er vist til i søknaden og avslaget. Det foreligger protester fra 3 naboer.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer noen nye momenter i klagen som ikke er vurdert tidligere. Fortsatt er de saker søker viser til rene byggesøknader. Innenfor planområdet 2 dispensasjoner til bygging på opprinnelig regulert tomt og et avslag på fortetting, samt 3 dispensasjoner i annet planområde. Dvs. ingen fradelingsaker.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 3.4.14.
Klagen fra søker datert 30.4.14 tas ikke til følge.
Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

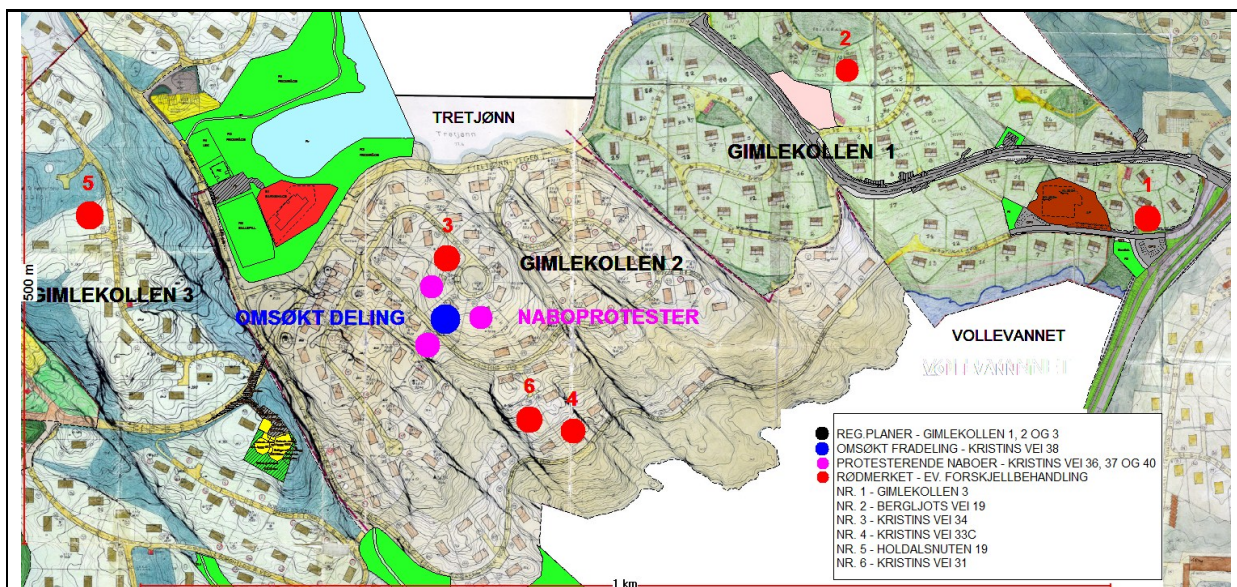
Trykte vedlegg:

- 1 Søknad av 5.12.12
- 2 Brev av 22.9.13
- 3 3 Protester
- 4 Plan- og bygningssjefens avslag av 3.4.14
- 5 Klage på vedtaket av 30.4.14

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Gimlekollen 2, godkjent 10.3.1964. Formål boligbebyggelse.

Aktuelle bestemmelser angir:

- § 1. *Det regulerede området skal innenfor reguleringsgrense bebygges som angitt i planen m.h.t. husplassering og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.*
- § 2. *Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse. Den skal bestå av 1 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter samt rekkehus. Etasjeantallet er for den enkelte tomt avmerket på reguleringskartet.*
- § 5. *Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. (etc).*
- § 6. *Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige endringer av tomtegrensene.*
- § 8. *For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe for en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det mest mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc. Dog skal takvinkelen på 1- og 2-etasjes hus ikke overstige 23°.*

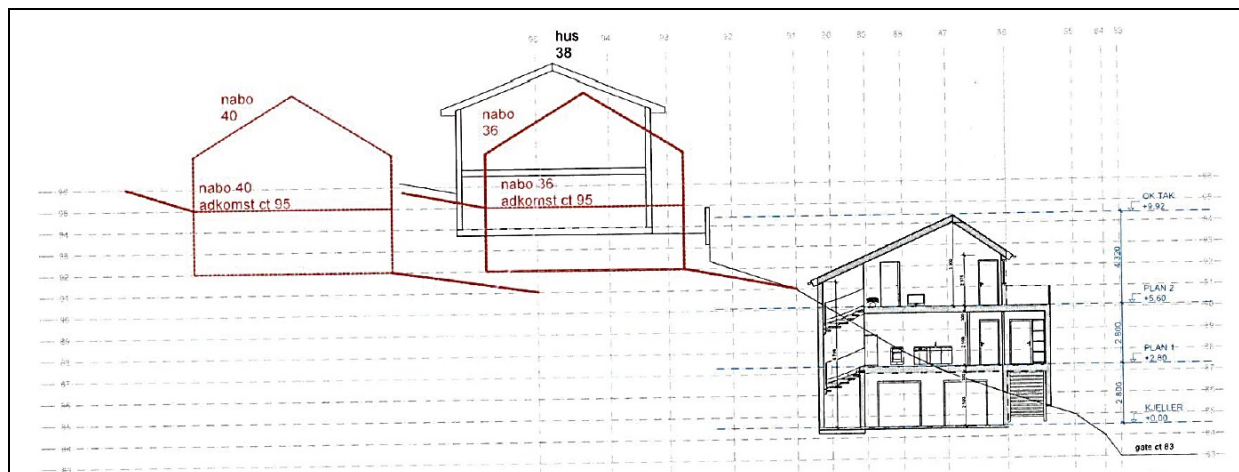
Tomtegrenser er ikke formelt angitt i tegnforklaringen, men ut i fra bestemmelsene, merk spesielt § 6, så må tomtegrenser helt klart anses være regulert.

Søknaden

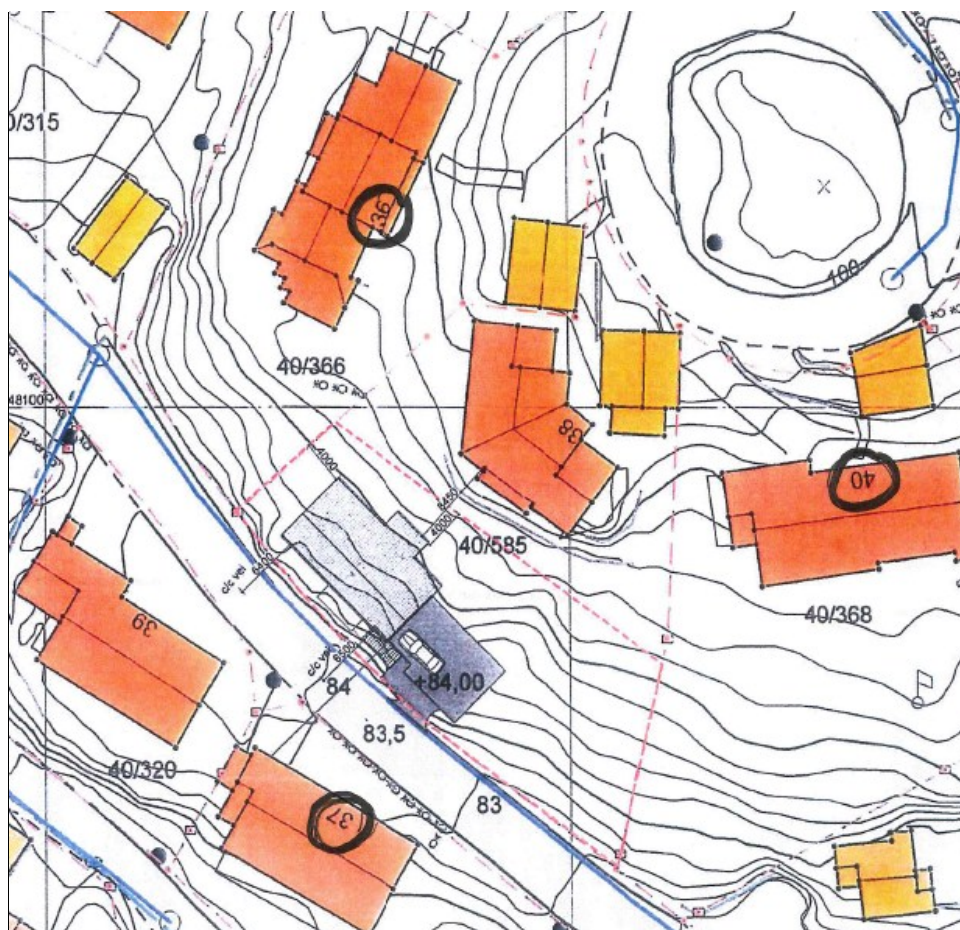
Søknad mottatt 10.12.12, komplett 7.9.13, gjelder dispensasjon til plassering av ny bolig og fradeling av ny boligtomt fra boligeiendommen 40/585, Kristins vei 38. Adkomst vil være ved ny avkjørsel til Kristins vei og vann- og avløp er tenkt tilknyttet offentlig anlegg.

Søkers begrunnelse for dispensasjon er at det, (etter avslag i 2005 begrunnet med store terrenginngrep), er gitt flere dispensasjoner til andre boliger på Gimlekollen. Forskjellen fra 2005 er at nå har bolig og biloppstillingsplass byttet plass.

Det foreligger protester, jf. situasjonsplan og eget avsnitt.



Nabohus i Kristinsvei 36 og 40 med rødt og tiltakshavers bolig i nr. 38 med svart



Protesterende naboer avmerket

Uttalelser fra annen myndighet

I forbindelse med klagebehandlingen er det innhentet uttalelser.

Vest-Agder fylkeskommune angir den 15.8.14 at de er enige i plan- og bygningssjefens vurdering. Det fremstår som om en eventuell dispensasjon vil innebære større terrenginngrep og fortetting på Gimlekollen bør fremkomme av en reguleringsprosess som ivaretar bokvalitet og sikrer forutsigbarhet for alle parter.

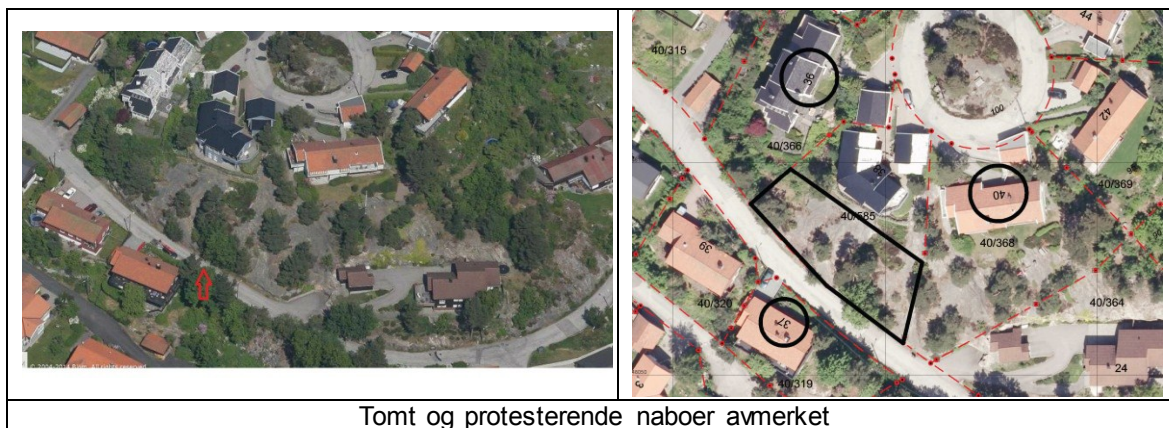
Fylkesmannen i Vest-Agder angir den 27.8.14 at det som i dette tilfelle, i områder med høyt utbyggingspress er spesielt viktig å styre utviklingen etter godkjente planer. Denne sak ser ut

til å medføre betydelig inngrep i fjellet for å kunne bebygge tomten, noe som kan bryte med områdets øvrige karakter. Miljøvern avdelingen støtter derfor gitt avslag.

Protester og tilsvar fra søker

Det foreligger protester fra nærmeste naboer i Kristins vei 36 og Kristins vei 40, samt fra gjenboer på nedsiden i Kristins vei 37. I hovedsak vises det til sjenanse i form av store naturinngrep. Søker kan ikke se at ny bolig vil gi vesentlige ulemper for naboene.

Plan- og bygningssjefen viser ellers til vedlagt avslag av 3.4.14.



Tomt og protesterende naboer avmerket

Plan- og bygningssjefens vedtak av 3.4.14.

Søknaden er gitt avslag da hensynet bak plan og bestemmelser er ansett til å bli vesentlig tilsidesatt. Og uansett så vil ulempene ved en dispensasjon måtte vurderes som klart større enn fordelene.

De saker søker viser til ligger enten i annet planområde eller på opprinnelig regulert tomt og innebar ikke fradeling. I tillegg er det gitt avslag på hus nr. 2 på en tomt. Det vises til vedlagt avslag, der det fremkommer at gitt avslag heller ikke medfører usaklig forskjellsbehandling.

Klage

Det er gitt utsatt klagefrist og søkers klage av 30.4.2014 anses derfor rettidig mottatt.

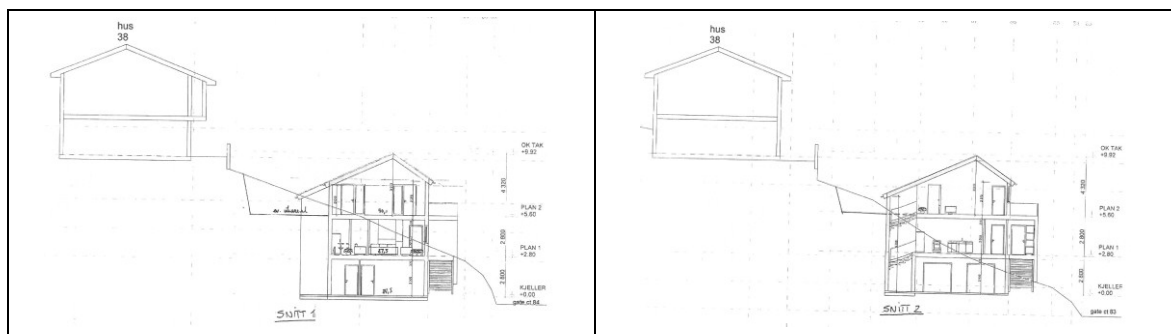
Klagen er kun en gjentakelse av søknaden og går ut på at søker ikke er enig i plan- og bygningssjefens vurdering av de saker som det anføres forskjellsbehandling i forhold til.

Utsatt iverksetting av vedtak

Uaktuell problemstilling

Plan- og bygningssjefens vurdering

Eneste argument i søknaden var forskjellsbehandling, noe det er redegjort for ikke foreligger. Klagen tilfører ikke saken noen nye momenter som ikke er vurdert tidligere, og går kun ut på at klager ikke er enig i plan- og bygningssjefens begrunnede redegjørelse for at det ikke foreligger usaklig forskjellsbehandling. Men en eventuell dispensasjon vil i dette tilfelle helt klart kunne gi grunnlag for fremtidig presedens.



Dispensasjon til ny bolig gi svært store terrenginngrep i form av inntil ca. 6 m fjellskjæringer, (ca 9 m bak boligen medtatt utsprenging for å få uteareal).

Da parsellen består av sterkt skrånende fjell så vil det være meget så vanskelig å få til en god terrengtilpasning. Dette slik at en hver bebyggelse på parsellen må anses bryte med stedlige forhold og omgivelsene slik at det vil være en helt klar overvekt av ulemper som taler mot bebyggelse på denne. Tomten må anses være dårlig egnet til bebyggelse, og når det foreligger naboprotester så bør det ikke gis dispensasjon.



Plan- og bygningssjefen anbefaler at byutviklingsstyret ikke tar klagen til følge.

— — —

Sak 176/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.09.2014

Vedlegg

Bjørndalen - teknisk justering av reguleringsplan

Hamreheia områdeplan - delegert myndighet

Mindre endring av reguleringsplan - Lauvåsen B4.2C - vedtak



Arkivsak-dok. 201400006-24
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
18.09.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 18.09.2014

- 101/14 Bjørndalen – teknisk justering av reguleringsplan. Plan- og bygningssjefens skriv 28.08.2014. Trykt vedlegg.
- 102/14 Kom med merknader til forslag til områderegulering for Hamreheia. Plan- og bygningssjefens skriv 05.08.2014. Trykt vedlegg.
- 103/14 Mindre endring av reguleringsplan – Lauvåsen B4.2c, vedtatt 08.04.2010 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 02.09.2014. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær