

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 10-05-2012

Møtedato Torsdag d. 10. maj 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Innholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.04.2012.....	3
Torvet parkeringsanlegg. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	5
Tollbodgata 3-7, detaljplan, plan nr. 1231 - offentlig ettersyn.....	24
Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan.Klagesak.....	32
Gnr.83 bnr.5 - Buane - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fr	37
Hamreheia 78 - 152/406 - søknad om rammetillatelse-/dispensasjon - oppføring av tomannsbolig....	42
Hånestangen 10 - Klage på avslag - søknad om dispensasjon fra formål i plan.....	55
Skudeviga 17 - 4/190 - Flekkerøy - Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtom	60
Kristiansand gjestehavn/småbåthavn - detaljplan. Sluttbehandling.....	67
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.05.2012.....	82
Behandling av navnesaker.....	84

Sak 95/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.04.2012

Vedlegg

Protokoll 26.04.2012



Dato: 24.04.2012
Saksnr.: 201200006-37
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.04.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 26.04.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 96/12: Torvet parkeringsanlegg. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

2. Alt 3 plan u_bakken

3. Alt 3 bestemmelser

1 Alt 3 plan Gate

15. Uttalelser

14. Alt. 2 illustrasjoner heis trapp

13. Alt.2 bestemmelser

12. Alt. 2 plankart

11. Alt. 1 ill. trapp heis ved Postgården (2)

10. Alt. 1 ill. trapp heis ved Postgården

9. Alt. 1 ill. trapp heis ved Sparebanken (2)

7. Alt. 1 ill. trapp heis ved Sparebanken

6. Alt. 1 illustrasjoner heis trapp

5. Alt.1 bestemmelser.

4. Alt1_plankart-torvet-parkeringsanlegg_2011-12-22

Dato: 24.04.2012
Saksnr.: 201010673-70
Arkivkode O: PLAN: 1279
Saksbehandler: Ingvald Kårikstad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
10.05.2012
23.05.2012

Torvet parkeringsanlegg. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

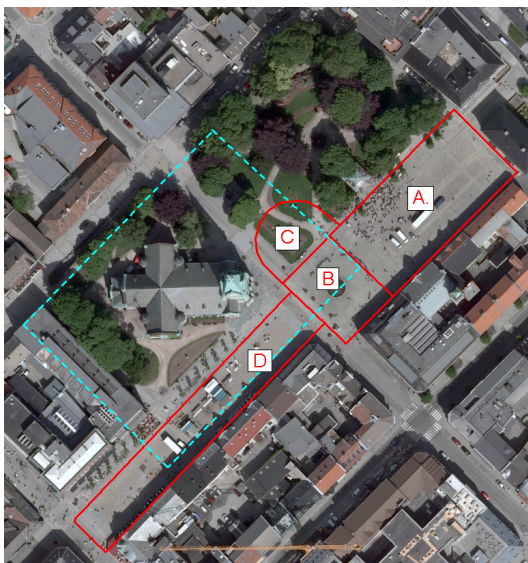
Parkeringsanlegget under torvene er planlagt i to alternative reguleringsplaner som begge har kjøreatkomst fra en nordvendt sentral rampe i Festningsgata.

Alternativ 1 er et konvensjonelt anlegg med kjørerampe mellom etasjene med 400 plasser i 3 etasjer under Øvre Torv og 200 plasser i to etasjer under Nedre Torv. Kjørerampen mellom etasjene ligger under søndre hjørne av Wergelandsparken. Gangatkomster er vist inne i parken, ved Markens gate og inne i kvartallene 32 og 33.

Alternativ 2 er et automatanlegg under Øvre Torv med inntil 600 plasser. Gangatkomstene er vist på Øvre Torv langs parken og inne i kvartal 33.

Formålet med anlegget er å skape et sentralt offentlig tilbud av god kvalitet for å stimulere utviklingen av handel, arbeidsplasser og kultur i Kvadraturen. Det er ikke begrunnet ut fra et prekært kapasitetsproblem. Anlegget er ikke i strid med overordnede planer.

Gammel kirkegård



Illustrasjonen viser omfanget av gammel kirkegård med blått og anlegget med rødt. Felt A berører ikke kirkegården. Felt B berører 600 m² av kirkegården, felt C 600 m² og felt D 1400 m².

Et konvensjonelt anlegg under begge torvene med 600 plasser krever A+B+C+D. Anlegget begrenset til Torvet med 400 plasser krever A+B+C.

Et automatanlegg på 600 plasser krever A+B. Anlegget begrenset til 400 plasser krever A og går klar av kirkegården.

Vernehensyn / innsigelse

Sterke vernehensyn er knyttet til torvene, parken, gammel kirkegård og tilstøtende bebyggelse som Riksantikvaren har betegnet å være av nasjonal verdi og interesse. Fylkeskonservatoren varslet derfor innsigelse mot planen. Etter offentlig ettersyn er **innsigelse** fremmet knyttet til Wergelandsparken og Nedre Torv.

På Øvre Torv kan et automatanlegg (A) med 400 plasser anlegges klar av innsigelse. Det kan utvides til 600 plasser (+B 600 m² kirkegård) uten innsigelse dersom de antikvariske forholdene knyttet til gammel kirkegård ivaretas.

Innsigelsen rammer et konvensjonelt anlegg under Øvre Torv grunnet behov for kjørerampe mellom etasjene inne i parken. Uten denne rampa plassert under parken blir anlegges redusert til ca 260 plasser. Innsigelsen rammer også et anlegg under Nedre Torv.

Innsigelsen er begrunnet i utilbørlige inngrep i Wergelandsparken, forholdet til gravene som vitenskaplig kildemateriale og bekymring knyttet til omfattende graving og spunting nær Domkirken.

Innsigelsen skal opp til politisk behandling i hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø 02.05.2012. Vedtaket vil bli ettersendt.

Kjøreatkomst

Kjøreatkomsten har vært vurdert i 19 alternativer før en anbefalte rampen i Festningsgata. Løsningen forutsetter fjerning av dagens rampe til Norske Folk gården, Gyldenløves gate 14, som må få ny atkomst via parkeringsanlegget under Gyldengården og ny løsning av varelevering og søppelhenting. Eier av gården ønsker å beholde dagens ordning.

Kostnader

Anleggets kostnader har skapt en del diskusjon. Fritatt for mva. er det konvensjonelle anlegget beregnet til kr. 836.000 redusert til kr. 740.000 pr plass med forenklede gangatkomser (3 etasjer), anlegget utført i åpen grop med søyler i parkeringsrommet.

Det automatiske anlegget er beregnet til kr. 695.000 redusert til kr. 660.000 pr plass med forenklede gangatkomster (1 etasje) og åpen grop. Søyler spiller mindre i et automatisk anlegg grunnet at publikum bare har atkomst til en liten del av anlegget.

Opplysninger fra nyere anlegg bygd i Sarpsborg og København gir ikke grunnlag for å tro at prisen er urealistisk høy.

Driftkostnaden med det automatiske anlegget er noe høyere slik at økonomisk står anleggene nogenlunde likt.

Teknisk direktørs innstilling

Det anbefales at planen holder åpen for både et konvensjonelt og automatisk anlegg begrenset til Øvre Torv. Et konvensjonelt anlegg på 400 plasser eller et automatisk anlegg på opptil 600 plasser kan anlegges. Det må legges til en setning i rekkefølgekravet knyttet til gravrester i bestemmelsenes §10 som betinger at før det gis igangsettingstillatelse til bygging og anleggsarbeid må arkeologisk avklaring av berørt del av gammel kirkegård være avklart. Setningen lyder:

"Forholdet til gravene som vitenskaplig kildemateriale av stor betydning for byhistorien skal være avklart."

Ny plan, alt. 3, er tilpasset et åpent valg av konvensjonelt eller automatisk anlegg. Planen viser alternative gangatkomster ved parken og bestemmelsene er omarbeidet.

Det automatiske anlegget kan på dette grunnlaget gjennomføres uten innsigelse. Det konvensjonelle anlegget må avklare innsigelsen til anlegg i Wergelandsparken ettersom hele Øvre Torv og del av parken behøves for å få plass til 400 plasser. Den aktuelle del av parken har ingen store trær og vil avhengig av valgt plassering av gangatkomst kunne tilbakeføres til sin nåværende tilstand etter at anlegget er ferdig.

Anlegget under Nedre Torv anbefales at utgår da det har en svært dårlig standard med en blind korridor i to etasjer som berører en stor del av gammel kirkegård. En har sett på muligheter til å bedre standarden ved en enveiskjørt kjøreforbinelse mellom U1 og U2 samt et fortau langs anlegget. Kjøreforbindelsen fjerner ca 40 plasser og øker kostnaden pr plass

med ca 30%. Dersom muligheten for anlegget legges inn uten å bli realisert vil dette kunne virke hemmende på utviklingen av Kvadraturens viktigste rom – Nedre Torv. Dersom Bystyret ønsker Nedre Torv tatt med i planen bør gangatkomsten ved Sparebankbygningen velges. Vedtakets punkt 1 bør da få følgende tillegg:

”Reguleringsplanen tar også med parkeringsanlegget under Nedre Torv med gangatkomst via kvartal 32 og ved Sparebankbygningen. Reguleringsbestemmelsene suppleres med bestemmelser knyttet til anlegget og med eventuell forbindelse til kvartal 32.”

Grunnet innsigelsen knyttet til Wergelandsparken og Nedre Torv kan den foreslåtte planen ikke egengodkjennes med mindre den avgrenses til et begrenset automatanlegg (400 plasser) under Øvre Torg. Automatanlegg er imidlertid mindre hensiktsmessig i dette tilfellet. Meningen med et p-anlegg under Torgene er at det skal gi et vesentlig bidrag til vitalisering av Kvadraturen som handlesenter. Det vil ikke skje fordi et automatanlegg i praksis er rettet mot langtidsparkering og ikke mot å dekke kundenes parkeringsbehov etter og mellom butikkbesøk. Teknisk direktør vil ikke anbefale å gå videre med så trange rammer for prosjektet. Det må derfor foretas megling for å avklare forholdet til fylkeskommunen.

Ungdomsutvalgets og fylkeskommunens forslag om bedre visning til dagens anlegg bør følges opp.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljreguleringsplan med bestemmelser for Øvre Torg parkeringsanlegg sist datert 23.04.2012. Anlegget kan utføres som et konvensjonelt eller automatisk anlegg.
2. Parkeringsselskapet i samarbeid med private aktører bør se på mulighet til å bedre bruken av dagens parkeringsanlegg ved bedre visning.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

- Plankart alt. 3 – konvensjonelt / automatisk anlegg - 23.04.2012.
- Planbestemmelser alt. 3 - 23.04.2012.
- Plankart alt. 1 – konvensjonelt anlegg - 01.12.2011.
- Planbestemmelser alt. 1 - 01.12.2011.
- Illustrasjon gangatkomst alt. 1 – 01.12.2011.
- Plankart alt. 2 – automatisk anlegg - 01.12.2011.
- Planbestemmelser alt. 2 - 01.12.2011.
- Illustrasjon gangatkomst alt. 2 – 01.12.2011.
- Uttalelser til offentlig ettersyn

Utrykte vedlegg:

- Planbeskrivelse og KU – 01.12.2011.
- Grunnlagmateriale – dokument 201010673 – 65.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplanen fremmes av By- og samfunnsenheten på vegne av Kristiansand kommune. Planen er en oppfølging av et forprosjekt og fremmes i flere alternativer som dekker alternative omfang av anlegget samt alternative driftsformer, konvensjonelt anlegg med kjøreramper mellom etasjene eller et automatanlegg.

Parallelt med reguleringsprosessen blir alternative eier- og driftsmodeller, offentlig og / eller privat, vurdert i egen sak.

Begrunnelsen for bygging av anlegget er å vitalisere bylivet i Kvadraturen både næringsmessig og kulturelt. Kommunen har lagt vekt på å skape et sentralt og attraktivt parkeringsanlegg med god og innbydende tilgjengelighet for allmenheten.

Dagens situasjon

Planalternativene dekker til sammen begge torvene, del av Wergelandsparken, to kvartaler i Festningsgata mellom Skippergata og Rådhusgata samt en kort strekning av vestre kvartal i Rådhusgata. Deler av området er tidligere kirkegård.

Øvre Torv, Nedre Torv og Wergelandsparken med omliggende kvartaler og viktige enkelt-elementer som Domkirken, Rådhuset og Brannvakta, utgjør selve kjerneområdet i Kvadraturen og renessansebyen Kristiansand. Riksantikvaren har slått fast at området har nasjonal verdi og interesse.



Den avtrappede formen i plan skaper en fin romfølelse og er omkranset av bebyggelse hovedsakelig med sentrale offentlige funksjoner. Andre funksjoner som torvhandel, restaurantliv og arrangementer er også viktige for byens offentlige liv.

Praktisk talt hele området er regulert til gågate.

Torvområdene, med sine forskjellige karakterer, og Wergelandsparken utgjør til sammen et vakkert byrom, med en åpen og luftig karakter. Så godt som all omkringliggende bebyggelse er bevaringsverdig.

Gulvet i dette rommet utgjør en viktig del av helheten, og det har stor betydning for opplevelsen av dette kulturmiljøet hvordan gatelegemet behandles. På Torvet er gulvet en kombinasjon av det opprinnelige belegget med kårabistein supplert med granittheller i de viktigste gang-traséene.

Området er sårbart ut fra hensyn til bevaring, arkitektur og funksjon.

Hele det berørte området, med unntak av mulig gangatkomst inne i kvartal 32, er offentlig eiendom.

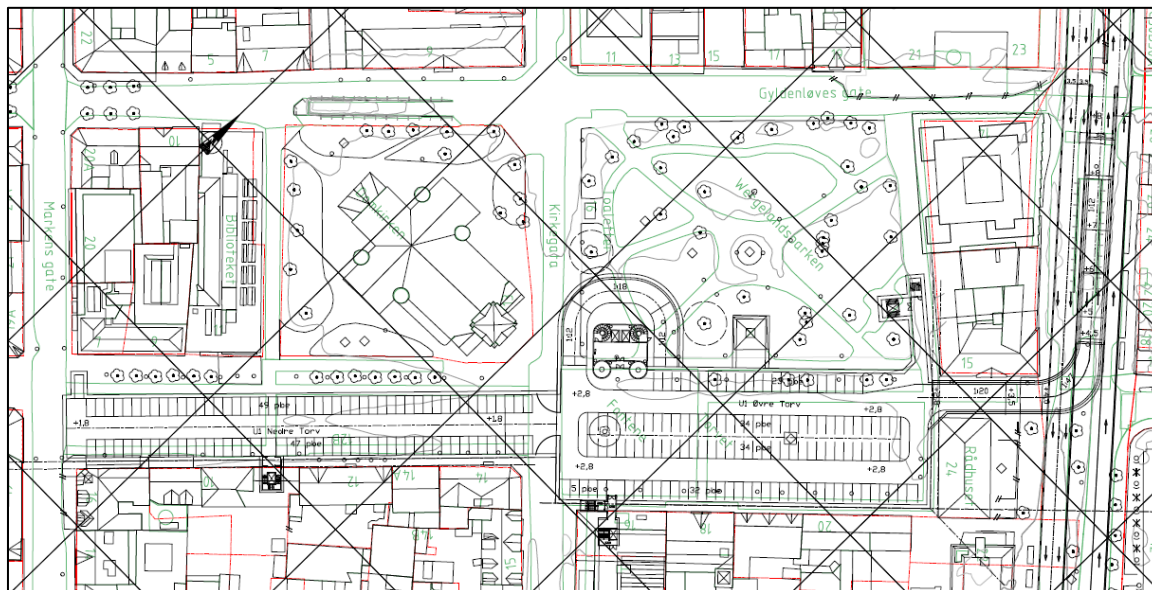
Planens innhold

Torvene og parken reguleres på gatenivå og under bakken. På gatenivå beholdes dagens bruk som torv og park. Arealet under bakken er regulert til parkeringshus. Gangatkomstene med heiser og trapper er regulert til bebyggelse for de utendørs anleggene og som kombinert bebyggelse og anlegg for atkomstene inne i kvartal 32 og 33.

Dersom det anlegges gangatkomst i Rådhusgata ved Postgården er den berørte del av gata foreslått regulert som gågate.

Parkeringsanlegget er utformet i to alternativer:

Alt.1- konvensjonelt anlegg består av ca 400 plasser i 3 etasjer på Øvre Torv og ca 200 plasser i 2 etasjer på Nedre Torv. Atkomsten er fra Festningsgata og forbindelsen mellom etasjene via karusell-rampe under søndre hjørne av Wergelandsparken.

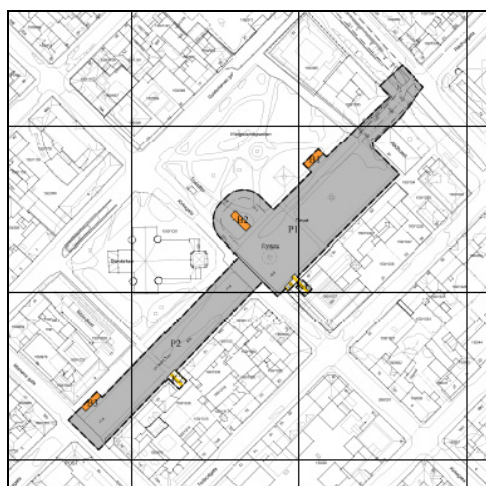


Plan over parkeringsplassene

Gangatkomst er via to anlegg i kanten av parken til U3 og et anlegg på Nedre torv ved Sparebankbygget (alt. 1A) eller i Rådhusgata ved Postgården (alt. 1B) til U2. I tillegg er det atkomst via kvartal 32 og 33.



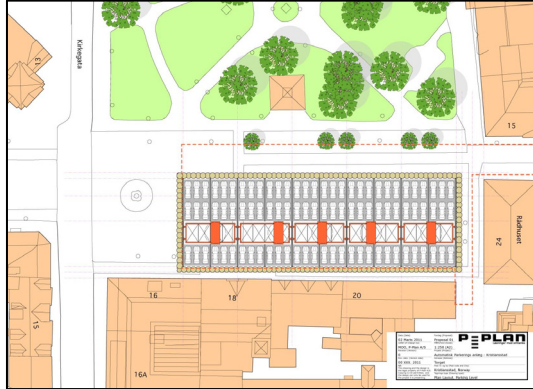
Illustrasjon gangatkomster i parken



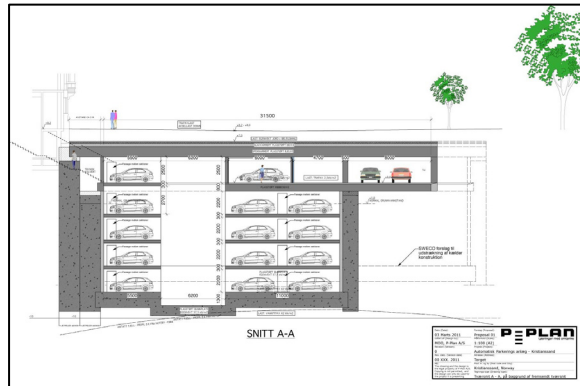
Gangatkomster ved parken og Markens gate

Anlegget på Øvre Torv berører 1200 m2 av gammel kirkegård. På Nedre Torv berøres 1400 m2.

Alt.2- automatisk anlegg består av 600 plasser på Øvre Torv. Atkomst er fra Festningsgata. Gangatkomst er via to anlegg på Øvre Torv langs parken og via kvartal 33 til U1. Et anlegg på 400 plasser berører ikke kirkegården. 600 plasser berører 600 m2 av kirkegården.



Plan med 400 plasser



Snitt



Inngangsparti

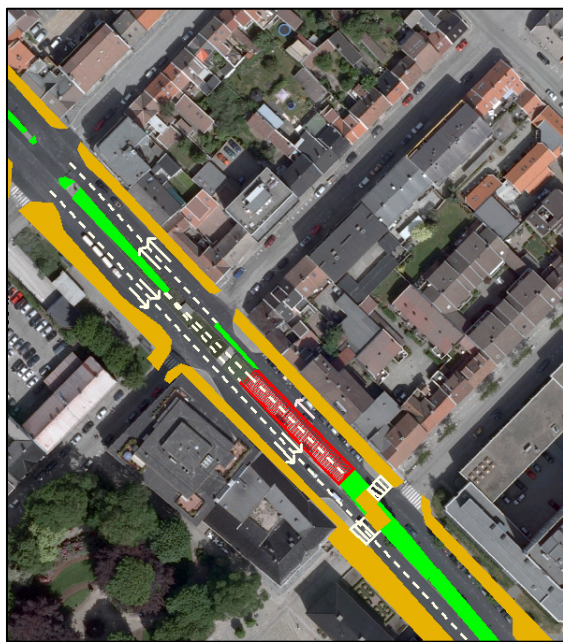


Gangatkomster

Planbestemmelsene omhandler hensyn til:

- Torvenes og parkens bruk og utseende
- Krav om utomhus / teknisk plan
- Parkeringsanleggets plassering, standard, universell utforming og overdekning
- Gangatkomsternes plassering, utforming og bruk
- Samferdselsanleggenes bruk
- Anleggsfasens håndtering av gravfelt, riggområde, støy, atkomst, skader på bygninger, grunnvann, trær og anleggsmetode
- Rekkefølgekrav om planer for utomhus, tekniske anlegg, rigg, Festningsgata, atkomst varelevering og søppel for Gyldenløvesgate 14, håndtering av grav-rester, fremdrift og ferdigstillelse av anleggene.

Trafikk



Kjøreatkomsten er lagt via en nordvendt kjørerampe i midten av Festningsgata der dagens rampe til kjelleren under Gyldenløves gate 14 (Norske folk-gården) ligger. Denne må fjernes og ny atkomst legges via kjeller under Gyldengården som tidligere tilrettelagt. Rampa til parkeringsanlegget er forskjøvet litt østover slik at det i Festningsgata er plass til et felt nordover og to felt sydover derav et bussfelt.

Festningsgata er regulert som kjørevei, fortau, innkjøringsrampe og annen veigrunn. Langs Gyldenløves gate 14 er regulert fortau / bolig i tråd med gjeldende regulering og bruk.

Kostnader

Anleggene er oppgitt til å være fritatt mva.

Et konvensjonelt anlegg under Øvre Torv med 390 plasser var i Forprosjekt (mai 2011) beregnet til kr. 836.000 pr plass, ekskl.mva. Forenkling av gangatkomstene iht foreliggende planforslag medfører en besparelse på kr. 47.000. Bygging i åpen grop er anslått til å spare kr. 19.000 pr plass. Innvendige søyler med 4 plasser mellom søylene sparer kr. 34.000 pr plass.

Medregnet disse endringer kan utbyggingskostnaden reduseres til ca kr. 740.000 pr plass.

Et automatanlegg på 420 plasser var i Forprosjektet beregnet til kr. 695.000 pr plass, ekskl.mva. Bygging i åpen grop sparer ca kr. 18.000 pr plass. Endring av gangatkomst vil ha mindre effekt enn for et konvensjonelt anlegg grunnet bare en etasje. Søylefrihet spiller mindre rolle i automatanlegget. Reviderte kostnader er anslått til ca kr. 660.000 pr plass.

Kalkylene er sammenliknet med kostnader for nyere anlegg utført i Sarpsborg og København. Sammenlikningen gir ingen grunnlag for å tro at Swecos beregning er urealistisk høy.

Driftkostnadene viser noe høyere utgifter for et automatisk anlegg. Dette bekreftes av opplysninger fra København.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Trafikkregistreringer gjennom de senere år viser stor vekst på hovedveinettet, særlig på E18. Inn og ut av Kvadraturen viser tellinger ingen vekst eller en svak nedgang de siste 3 tiårene. En vesentlig årsak til dette er at næringsarealene er spredt over et større område og skaper et større transportbehov ettersom reiseavstander blir lengre og kollektivdekning dårligere. Biltrafikken vokser, gang, sykkel og kollektivtrafikk reduseres.

Kvadraturen framstår som et gunstig sted å etablere ny næring særlig innen handel, kontor og kultur. Det gir en mer klimavennlig transport samtidig som bykjernen vitaliseres. Aktuelle etablerere er tydelige på at dette krever et bedre tilbud for kundeparkering sentralt i Kvadraturen.

Kommuneplanen

Planen gir bestemmelser om maksimale antall parkeringsplasser knyttet til nye bygg. Den åpner i tillegg for utvikling av større felles parkeringsanlegg i Kvadraturen.

Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050

Lokalisering av arbeidsplasser i Kristiansand sentrum er optimalt i forhold til å redusere klimautslippene. Planen påpeker behov for godt tilrettelagt parkering.

Kommunedelplan for Kvadraturen

Planen foreslo bl.a. parkering under torvene. Fylkeskommunen reiste innsigelse. Det er avtalt med fylkeskommunen at innsigelsen håndteres i reguleringsplanen. Bestemmelsen om parkering under torvet er derfor tatt ut av kommunedelplanen.

Reguleringsplaner

Forslaget til reguleringsplan overlapper del av følgende 7 reguleringsplaner:

- Murbyplanen av 17.06.1998. Regulert torv opprettholdes.
- Torvområdet, alt.1 av 16.06.1993. Regulert torv opprettholdes.
- Rådhuskvartallet / kvartal 39 av 25.11.2009. Gangatkomst innpasses.
- Markensgate mellom Tollbodgt.– Rådhusgt av 13.09.2006. Gågate opprettholdes.
- Kvartal 32 av 26.01.2011. Gangatkomst innpasses.
- Kvartal 27 – Norske folk gården endret 30.11.1995. Kombinert bruk fortau og bolig langs Festningsgata opprettholdes.
- Kvartal 21 –Meieritomta av 18.06.2008. Fortau langs Festningsgata opprettholdes. Endret atkomst og varelevering for Norske folk gården innpasses.

Forslaget grenser mot følgende 2 reguleringsplaner:

- Kvartal 16,17,18, 22,23, 24, 28, 29, 30 og 35 av 29.08.1990.
- Kvartal 34. Del av Tinghuset av 20.06.1974.

Tidligere saksgang

Bystyret fattet vedtak om forprosjekt for parkering under torvene 17.12.2009. Dette ble fulgt opp med bevilgning til utarbeidelse av reguleringsplan under budsjettbehandlingen desember 2010.

Planen er etter konferanse med fylkeskommunen vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter Plan- og bygningsloven. Det er hensyn til nasjonale kulturminneinteresser i by som utløser kravet.

Kjøreatkomst til anlegget har alltid fremstått som problematisk. 17 alternativer ble i utgangspunktet gjennomgått. 4 av dem, fra Kirkegata, Festningsgata, Tollbodgata og Dronningens gate, ble vurdert som aktuelle.

Offentlig ettersyn - planprogram

Varsel om oppstart av planarbeidet med planprogram og 4 alternative atkomster ble utlagt til offentlig ettersyn 21.12.2010 – 01.02.2011. Det kom inn 16 uttalelser som er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen vurderte 3 innsigelser knyttet til konflikt med buss for alternativene med atkomst fra Festningsgata og Tollbodgata og for alle alternativene grunnet nasjonale kulturminneinteresser knyttet til torvet.

Den Norske Kirke (Agder og Telemark bispedømmeråd) varslet innsigelse knyttet til atkomst i Kirkegata.

Byutviklingsstyret behandlet planprogrammet 17.02.2011 og vedtok en utvidelse med ny løsning i Festningsgata som ivaretar bussen samt et nytt privat forslag med enveiskjørt gate fra Vestre havn til Festningsgata. Utvidet planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.04 – 27.05. 2011. Det kom inn 6 uttalelser som er gjengitt i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen trakk innsigelsen til Festningsgata men opprettholdt varsel om innsigelse knyttet til atkomst fra Tollbodgata og kulturminner.

Den Norske Kirke opprettholdt varsel om innsigelse knyttet til Kirkegata.

Basert på forprosjekt utarbeidet av Via Nova og Sweco behandlet Formannskapet en sak som orienterte om reguleringen og alternative gjennomføringsmodeller i møte 25.05.2011 og fattet vedtak som anbefalte at atkomsten burde tas fra Festningsgata og at alle alternative løsninger av parkeringshuset, konvensjonelt, automatisk og gjennomkjørbart burde vurderes videre.

Byutviklingsstyret behandlet utvidet planprogram og alternative atkomster i møte 23.06.2011 og vedtok :

1. Byutviklingsstyret vedtar revidert planprogram, datert 01.06.2011.
(5/4)

2. Byutviklingsstyret anser vurderingen av atkomstalternativene i saksfremlegget som tilstrekkelig, og ber administrasjonen utarbeide reguleringsplanen med utgangspunkt i atkomst fra Festningsgata.
(5/4)

Vedtaket ble fulgt opp med utarbeidelse av kombinert planbeskrivelse og konsekvensutredning, alternative planer og bestemmelser. Planene ble utformet på gateplan og underjordisk plan. Det ble utarbeidet forslag til konvensjonelt anlegg og automatisk anlegg. Gjennomkjørbart anlegg ble anbefalt droppet grunnet lang parallelført atkomstvei, høye kostnader og problemer med gangatkomst og rømning mot parken.

Gangatkomster

Det er lagt stor vekt på gangatkomstenes utforming og plassering. I torv-rommet er disse de eneste synlige byggverkene når anlegget er ferdigstilt. Arkitektfirmaet Trollvegg har vært engasjert. Det er foreslått en glassbygning på 4 x 10-12 meter og 3,6 meter høy som inneholder trapp og to heiser. For det konvensjonelle anlegget går atkomsten ned til U3 og har vindeltrapp for branninnsats i tillegg. For automatanlegget går atkomsten bare ned til U1 og kan utelate separat trapp for branninnsats.

Krav til rømning og branninnsats er at maksimum avstand fra trapp til fjerneste del av parkeringsanlegget skal være maksimum 50 meter.

Vedleggene viser illustrasjoner av alle gangatkomstene.

Offentlig ettersyn planforslag

Byutviklingsstyret behandlet saken i møte 22.12.2011 og vedtok følgende:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Torvet parkeringsanlegg sist datert 01.12.2011 med bestemmelser sist datert 01.12.2011 ut til offentlig ettersyn i to alternativer.
(8/1)
2. Det vurderes løsninger både med og uten søyler.
(Enst)
3. Før utleggelse inkluderes i planen alternative adkomstløsninger nærmere

Markens.
(Enst)

4. Gjennomføringsmetode for anlegget avklares i byggesaken.
(Enst)

Vedtaket punkt 2 og 4 er fulgt opp med en vurdering av økonomi, brukbarhet og praktiske forhold. Det vises til sluttvurderingen.

Vedtaket punkt 3 er fulgt opp ved at det er vurdert to nye gangatkomster, en på Nedre torv ved Sparebankbygget og en i Rådhusgata ved Postgården. Anlegget ble grunnet bedre rømning forlenget fram til midten av Markens gate slik at underjordiske kabler og ledninger kan passere. I Rådhusgata ble del av gata fram til Dampbakeriets kjøreatkomst lagt ut til gågate. Reguleringsplanen ble utvidet for å gi mulighet for fortau langs anlegget under Nedre torv om ønskes.

Illustrasjoner av anleggene er vist i vedlegg.

Justerte planer ble lagt ut til offentlig ettersyn i tiden 24.02 – 13.04.2012. Det kom inn 16 uttalelser.

Fylkesmannen i Vest Agder – brev av 27.03.2012

Anlegget legger til rette for mer privatbilisme i Kvadraturen i strid med Kommuneplanen og Regional plan for Kristiansandsregionen. Ønsker mer utførlig omtale av parkeringsdekning og kapasitet i Kvadraturen. Er det hensiktsmessig å utvide kapasiteten? Bør det settes rekkefølgekrav om avvikling av andre parkeringsarealer når anlegget er ferdig?

Plan- og bygningsetatens kommentar

Anlegget er ikke i strid med kommuneplanen og regional plan. Kvadraturen har i dag rimelig parkeringsdekning og ledig kapasitet i sentrale anlegg. Begrunnelsen for å bygge anlegget ligger i hovedsak på å stimulere virksomheten i Kvadraturen ikke å dekke en prekær kapasitetsituasjon.

Det er ikke stilt rekkefølgekrav om fjerning av andre plasser. På gate vil det bli en reduksjon knyttet til miljø, trafikksikkerhet og fremkommelighet for buss begrunnet ut fra konkrete situasjoner. Bruk av arealer utenom gate til parkering vil være styrt av ny bruk av arealene – f. eks Euroterminalen, havnearealene.

Domkirken Menighet – brev av 20.03.2012

Peker på verneverdier knyttet til gammel kirkegård som representerer en del av byens historie og viktig kildemateriale. Et automat-anlegg begrenset til 400 plasser anbefales slik at inngrep i kirkegården unngås. Flytting av gravrester må skje på spesielle premisser og vil forsinke og fordyre anlegget.

Domkirken som landsdelens hovedkirke vil ha glede av anlegget. Menigheten er en "grønn menighet" og er opptatt av redusert biltrafikk. Det bør derfor utføres en behovsanalyse før et anlegg i denne størrelse gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Eventuelle inngrep i kirkegården må gjøres forsvarlig med deponering i vigslet jord. En eventuell behovsanalyse vil være en naturlig del av en gjennomføring av anlegget.

Statens vegvesen – brev av 28.03.2012

Ønsker rampa i Festningsgata forlenget fram til midten av Gyldenløves gate i tråd med tidligere tegning. Venstresving ved kryss Festningsgata / Skippergata bør vurderes ved utarbeiding av byggeplan.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Rampas lengde vil bli avklart i byggeplanen. Siktproblemer knyttet til sikkerhetsgjerdet rundt rampa gjør at en ønsker denne så kort som mulig. Det er ønskelig å fjerne muligheten til å svinge inn i Gyldenløves gate fra rampa. Dette kan løses ved en lav trafikkdeler som ikke skaper siktproblemer. Planen er endret i tråd med vegvesenets ønske. Venstresvingfelt ved Skippergata er ønskelig separat sett, men må avklares i byggeplanen i forhold til gangfeltet.

Christianssands Byselskap – brev av 03.04.2012

Har innsigelser til planen som helhet. Torvene er byens flotteste byrom og har stor betydning for byens befolkning. Heis / trappehusene vil virke forstyrrende enten de plasseres i parken eller i torvrommet.

Stiller seg undrende til behovet for anlegget ettersom Kristiansand Parkeringselskap påpeker stor overkapasitet i byens parkeringsanlegg.

Viser til innsigelse fra Riksantikvaren.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Heis / trappehusene er en nødvendig forutsetning for bygging av anlegget og er lagt så diskret som mulig. De er visuelt sett et uønsket element i området. På den annen side vil publikumtrafikken til og fra anlegget ha en vitaliserende effekt på torvene.

Det foreligger ingen innsigelse fra Riksantikvaren.

Kristiansand Næringsselskap AS – brev av 12.04.2012

KNAS uttaler seg med utgangspunkt i rollen som mulig utbygger. Selskaper Torvet parkering AS er etablert og kontakt med aktuelle private interesser opprettet.

Mener at et automatisk anlegg er uaktuelt for handelsparkering ettersom det er mer rettet mot langvarig parkering av faste brukere. Konsenterer seg derfor om det konvensjonelle anlegget.

Inn- og utkjøring som er valgt virker fornuftig.

Ønsker gangatkomst B2 flyttet fra Wergelandsparken til området ved Biblioteket for å komme nærmere Markens gate.

Er kritisk til planbestemmelsenes mange detaljerte føringer som kan sprengte de økonomiske rammene:

- § 2: Atkomst B2 ved Wergelandsparken er unødvendig.
- § 4.2 Standard på anlegget. Kravet om søylefritt anlegg, 2,5 m parkeringsbåser, 6,3 m midtgang og stigning på maks 1:12 bør utgå av bestemmelsene og heller vurderes i lys av fysisk og økonomisk mulighetsrom.
- § 4.3 Universell utforming. Detaljerte krav om høyder og krav om antall plasser på 4% kan medføre dårlig økonomi og umuliggjøre realisering av anlegget. Det beslaglegger de beste plassene og gir erfaringsmessig dårlig inntjening.
- § 4.4 Overdekning. Kravet om 1 meter overdekning er meget fordyrende og bør ikke være et absolutt krav. Det bør være åpning for alternative vurderinger.
- § 9.5 setter krav om "opp-ned" gjennomføring som er sterkt fordyrende og bør utgå.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Dersom et automatisk anlegg velges må antall innkjøringsbåser økes fra 1 pr 100 plasser til 1 pr 50 plasser for å fungere godt for handelsparkering. Dette er ivare tatt i planen.

Utviklingen i andre deler av verden viser en klar dreining mot denne type anlegg og gjør ikke utelukkes i utgangspunktet.

Gangatkomstene er plassert for å dekke krav til 50 meter avstand for rømning og branninnsats. I tillegg ivarettas publikums mulighet for å komme fort ut i friluft. Flytting av B2 til Biblioteket medfører sannsynligvis plassering i Domkirkeparken. Domkirken har ikke ønsket dette. Det skaper lengre gangavstander inne i anlegget og etterlater deler som ikke er dekket av brannkravene.

De øvrige kravene til universell utforming og byggemetode er vurdert i oppsummeringen i slutten av saken. Dimensjonering og overdekning er foreslått beholdt uendret.

Kristiansand Ungdomsutvalg – brev av 12.04.2012

Går i mot bygging av anlegget ut fra at det er nok biler i byen, folk går og sykler for lite i dag, flott med et bilfritt sentrum. Det bør satses på et bedre kollektivtilbud.

Kvadraturen har nok plasser. Det bør satses på en bedre informasjon om disse. Hvis det skal bygges et nytt anlegg bør dette ligge i utkanten av sentrum.

Plan- og bygningsetatens kommentar

En bred samferdselspolitikk som ivaretar andre transportformer som sykkel, gange og buss er viktig. Bedre utnyttelse av de parkeringsressursene vi allerede har med bedre informasjon er et godt forslag.

Vest Agder fylkeskommune – brev av 27.03.2012

Påpeker at kommunen har en ekspansiv parkeringspolitikk. Etterlyser tiltak for bedre utnyttelse av eksisterende anlegg – f. eks. et visningssystem på innfartsårene.

Et hovedproblem er om Kvadraturen har behov for anlegget eller ei. Mener fortsatt at de bør plasseres på innfartsårene og Kvadraturens fire hjørner.

Dersom anlegget under torvet blir realisert gis følgende råd:

- Antall plasser i Kvadraturen bør ikke øke
- Visningssystem bør etableres før anlegget bygges
- Miljøkrav bør stilles knyttet til trærne i parken og sikring av grunnvannet.
- Kan gangatkomster flyttes inn i tilstøtende bygninger?

Det gis en gjennomgang av vernehensynene knyttet til området som konkluderer med at både enkelt-elementene og den intakte byplanen gjør området til en av de best bevarte renesansebyene i Europa, et kulturmiljø av nasjonal betydning. Fylkeskonservatorens opprettholder sitt generelle faglige råd om å legge bort planene om parkering under byens torv, Kvadraturens hjerte.

Planen er vesentlig forbedret siden meldingsstadiet ved at:

- Atkomst fra Kirkegata er falt bort
- Det gamle dekket på Øvre Torv skal tilbakeføres
- Gangaksene gjennom parken skal opprettholdes
- Utomhusplan skal forelegges antikvarisk myndighet hvor utforming og plassering av gangatkomster er et vesentlig emne
- Risiko- og sårbarhetsanalysen konkluderer med liten risiko for skade på tilstøtende bygninger
- Dagens kvaliteter eller bedre i forhold til bruk, framkommelighet og antikvariske forhold opprettholdes

Alternativ 1 (maksimumforslaget) fremmes det **innsigelse til med henvisning til konflikt med nasjonale kulturminneinteresser**. Begrunnelsen er utilbørlige inngrep i

Wergelandsparken både fysisk og visuelt. Forholdet til gravene på den nedlagte kirkegården som vitenskapelig kildemateriale er ikke godt nok ivare tatt i dette alternativet. Bekymring knyttet til omfattende graving og spunting nær Domkirken.

Alternativ 2 i to varianter – en med 400 p-plasser og en med 600 er vesentlig mer skånsomt enn alt. 1. Det er mindre arealkrevende og kan etableres uten å berøre Domkirke, kirkegården eller Wergelandsparken i utgaven med 400 plasser. Alternativ 2 med 400 p-plasser plasser nærmest rådhuset klar av kirkegården syntes å være det beste med hensyn til varighet av anleggsfasen, inngrep, og forholdet til aktivitet på torvene.

Anlegget med 600 plasser berører kirkegården. **Til dette alternativet fremmes innsigelse** inntil forholdet til gravene som vitenskapelig kildemateriale av stor betydning for byhistorien er avklart.

Det gjøres oppmerksom på at uttalelsen er administrativ og skal behandles politisk 02.05.2012 i hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø hvor innsigelsen kan bli trukket eller utvidet. Vedtaket vil bli ettersendt.

Plan- og bygningsetatens kommentar.

Anlegget under Øvre Torv kan bygges ut delvis uten innsigelse. Ved full utbygging av Øvre Torv bør det legges til en rekkefølge-bestemmelse om arkeologisk avklaring av gravene.

Gjenoppretting av dagens belegg er sikret med bestemmelse.

Endelig plassering av gangatkomstene bør avklares under utomhusplanen med utstikking og befaring. Den transparente utformingen bør sikres mot plakater og annen visuelle forstyrrelser. Bestemmelsen er rettet tilpasset dette.

Visningssystem til dagens anlegg bør følges opp.

Syd - Kvadraturen Vel – brev av 10.04.2012

Beboerne påpeker følgende uheldige ringvirkninger:

1. Byhistoriske hensyn: vern av renesansebyen. Blant de best bevarte renesansebyene, byens kjerne, 2000 – 3000 graver berøres, gammeldags byutvikling.
2. Kvadraturen har svimlende høy parkeringskapasitet fra før. 8300 plasser hvorav en tredjedel offentlig. Skaper økt trafikk. 500 plasser pr 1000 arbeidsplasser.
3. Overkapasitet i eksisterende anlegg. Lavt belegg på flere sentrale anlegg og høyt belegg på gateparkering. Det vises til Parkeringsselskapets handlingsplan for 2012 – 2015 som bekrefter dette. Bør tilrettelegge for miljøvennlig transport. Deler av gateparkering bør fjernes for å gi plass for reelle miljøgater.
4. Gateparkering i bosonene beholdes beboere.

Skal byen utvikle seg til en storby må mer bruk av kollektiv, sykkel og gange satses på.

Parkering bør legges i randsoner og ved innfartsårer. Utviklingen har ført til at det nesten ikke bor barn i Kvadraturen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Et formål med anlegget under torvet er å øke andelen av parkeringstilbudet som er offentlig tilgjengelig.

Fortidsminneforeningen – brev av 12.04.2012

Stiller seg kritisk til et anlegg som omfatter vesenlige inngrep i Kvadraturens mest sårbare område. Behovet for flere plasser er ikke tilstede. Tror ikke det er et "være – ikke være" for handelen. Vi bør satse på bymessige og kulturhistoriske kvaliteter. Etterlyser analyse av parkeringsbehov og lokalisering.

Parkeringsselskapets registreringer av belegg viser tilfredstillende dekning. Sannsynlig at anlegget vil for en stor del bli brukt til faste plasser knyttet til arbeidsreiser i strid med nasjonale anbefalinger. Kvadraturens størrelse tilsier parkering i periferien betjent med buss som pendler.

Gravfeltet rundt Domkirken er en sentral historisk kilde som graves opp og deponeres som fyllmasse. Dette er et uttrykk for en brutal historieløshet. Både kjøreatkomst og gangatkomst er fremmedelementer i det historiske bymiljøet som torvområdet utgjør.

Dersom byen skal konkurrere må den satse på å få bilen ut av det historiske sentrum og tilby et miljø av varierte aktiviteter og virksomheter, herunder selvfølgelig også handel.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Det vil bli foreslått et rekkefølgekrav knyttet til kirkegården som ivaretar kirkelige og antikvariske hensyn.

Gangatkomstene på Øvre Torv vil være et visuelt inngrep men vil på den annen side skape vitaliserende persontrafikk i området.

Christianholm eiendom – brev av 13.04.2012

Kvartal 32 er planlagt med parkering i U2 og atkomst via tunnel fra anlegget under kvartal 38 Sanden. Det har vært foreslått å ta atkomsten fra et eventuelt anlegg under Nedre Torv via Rådhusgaten 14. En ber derfor om at det tas med en bestemmelse om at høydene så langt som mulig skal koordineres.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Etasje høydene i anlegget under torvene er i stor grad styrt av overdekning, konstruksjon og krav til fri høyde. Dersom anlegget under Nedre Torv blir realisert bør en sammenbinding som foreslått vurderes.

Christianholm eiendom – brev av 13.04.2012

Viser til tidligere forslag om anlegg med høy brukervennlighet og trafikkavvikling som ble fremmet på vegne av en gruppering av eiendomsutviklere, entreprenører og konsulenter som dessverre ikke ble tatt med i den videre vurdering.

Syntes fremdeles at forslaget er godt og burde vært tatt med og stiller oss undrende til at admimistrasjonens argumenter mht. gjennomføringmulighet. Kostnadene vil trolig være tilsvarende eller rimeligere en det konvensjonelle anlegget.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Forslaget ble behandlet av Byutviklingsstyret i møter 17.02.2011, 23.06.2011 og 22.12.2012 og i Formannskapet 25.05.2012. Det ble etterlyst videre dokumentasjon av kostnader fra forslagstiller uten at dette framkom. Kommunen ba sin konsulent om å foreta en vurdering av kostnadene som viste en betydelig merutgift hovedsakelig grunnet anleggets vesentlig større omfang.

Kvadraturen Gårdeierforening AS og Kvadraturforeningen – brev av 13.04.2012

Ønsker et anlegg av denne størrelsen velkommen som en nødvendig forutsetning for utvikling av Kvadraturen som en arena. Anlegget bør være tilpasset handelsparkering med enkel atkomst, lyst og trivelig med oversiktlig og enkelt trafikkmønster. Tror ikke et automatisert anlegg er veien å gå og fraråder dette.

Alternative 1 er veien å gå. Er ukomfortabel med innkjøringen og ber om at en plandelt løsning vurderes med innkjøring til U1 og utkjøring fra U2. Gangatkomst via Biblioteket bør også vurderes.

Planens bestemmelser bør ikke gjøres så detaljerte at de gjør gjennomføring urealistisk

Plan- og bygningsetatens kommentar

Plandelt utkjøring var del av forslaget som ble vurdert i 1988. Rampen blir litt smalere men vesentlig lengre. Den får problemer med det gamle underjordiske anlegget ved Gyldengården som strekker seg under Festningsgata til fortauet på østsiden. De lange sikkerhetsgjerdene skaper omfattende sikthindringer som påvirker trafiksikkerheten. Gangatkomst i Biblioteket ble sett bort fra grunnet omfanget med to heiser, publikumtrapp og egen innsatstrapp for brannmannskap.

PricewaterhouseCoopers AS på vegne av Kambrium – brev av 13.04.2012

Ønsker ikke rampe til anlegget fra Festningsgata. Det vises til at dagens rampe til Gyldenløves gate 14 har frihøyde 4 meter og betjener personbiler, varelevering og søppelhenting. Foreslått atkomst via Gyldengården gir ikke mulighet for store kjøretøy. Ønsker rekkefølgebestemmelse om at det stilles ny parkeringsplasser til rådighet for Kambrium før nytt anlegg tas i bruk.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Ny atkomst for personbiler kan tas via anlegget under Gyldengården. Dette ble tilrettelagt allerede ved bygging av det gamle parkeringsanlegget under Festningsgata på 70-tallet. Varelevering og søppelhenting må tas fra gate i Gyldenløves gate. Det meste av dette tas fra Festningsgata i dag. Eventuelle erstatningskrav må avklares under forhandling om erverv av eiendom og rettigheter.

Den Norske Kirke – brev av 13.04.2012

Bortfall av forslaget om nedkjøring via Kirkegata gjør at tidligere varslet innsigelse bortfaller. Ønsker å delta i arbeidet med plassering av gangatkomster grunnet at de er del av kirkens nærmiljø.

Inngripen i gammel kirkegård må gjøres med respekt og størst mulig hensyn til de kulturmessige verdier. Det vises til fylkeskonservatorens oppfølging. Anleggsfasen må ta hensyn til gudstjenester og andre kirkelige handlinger med hensyn til støy og atkomst.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Gangatkomstene vil bli fulgt opp i arbeidet med utomhusplanen. Inngripen i Kirkegården må ivaretas både ut fra kirkelige og antikvariske forhold.

Næringsforeningen – brev av 12.04.2012

Behovet er stort for et sentralt beliggende p-anlegg som er nødvendig for å gi denne delen av byen sin nødvendige bruk og vekst. Næringsforeningen er opptatt av at både handel og kontorarbeidsplasser kan utvikle seg i Kvadraturen.

Er skeptisk til det automatiserte anlegget som ikke er tilpasset korttidsparkeren og mener at en bør konsentrere seg om det konvensjonelle anlegget i full størrelse.

Det vises til Byutviklingsstyrets tilleggs punkter knyttet til gjennomføringsmetode, byggeteknikk og atkomstløsninger. Planen bør ikke bli så omfattende at den ikke lar seg gjennomføre.

Atkomst via Biblioteket bør legges til rette.

Det er viktig å få en løsning uten letekjøring med riktig takhøyde, lyst, oversiktlig, etterskuddsbetaling.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Tilleggs punktene er vurdert økonomisk av konsulent og vil bli utdypet i oppsummeringen.

Inger-Britt Vinje, Festningsgata 26 – brev av 12.04.2012

Etterlyser modell og tegninger som gjør det tydelig hvordan gatebildet og miljøet påvirkes praktisk og estetisk.

Kårikstad opplyste at anlegget medfører 4000 – 6000 inn / utkjøringer pr døgn. Støy og forurensning er ikke beregnet. Dagens trafikk i Festningsgata er ikke oppgitt. En økt konsentrasjon av eksos og svevestøv på et begrenset område er et stort problem.

Allerede i dag har Festningsgata kjøproblemer i rushtiden som vil bli forsterket av anlegget.

Ettersom det allerede er nok parkeringsplasser er spørsmålet hvordan anlegget kan forsvares når det innebærer så store økonomiske kostnader og har så usikre positive og så mange negative konsekvenser.

Plan- og bygningsetatens kommentar

Anlegget er anslått til å få en trafikk på 2500 – 3500 biler inn / ut i døgnet. Deler av denne trafikken er i Festningsgata i dag og deler er ny trafikk.

Festningsgata har en trafikk på ca 9000 biler i døgnet i dag ved rampa. Krysset ved Skippergata har allerede avviklingsproblemer om morgenen nordfra i dag. Dette vil øke grunnet generell trafikkvekst. Parkeringsanlegget vil forsterke denne utviklingen.

Støy er beregnet til å gi en økning på 0,8 dB som er knapt hørbart på dette trafikknivået.

Byggeplanene må gjøres en mer detaljert vurdering av de akustiske forholdene omkring oppkjøringsrampa.

Endringer etter offentlig ettersyn

- Rampa i Festningsgata er forlenget som vist på de tekniske tegningene i tråd med Vegvesenets ønske.
- Planene er slått sammen slik at valg av konvensjonelt eller automatisk anlegg er åpent.
- Bestemmelsene er supplert slik at endelig plassering av gangatkomster bestemmes i utomhusplan etter utstikking. Dessuten forbud mot plakater og lignende på de transparente veggene.
- Bestemmelsen om byggemetode er tatt bort.

Medvirkning

Ved oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram ble det avholdt møter med bl. a. Den norske kirke, Vest Agder fylkeskommune, Statens Vegvesen, eiere av kvartal 32 og Gyldenløves gate 14.

Det er avholdt møte med Vest Agder fylkeskommune under offentlig ettersyn.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Det ble avholdt møte 14.12.2011.

Parkvesenet og ingeniørvesenets innspill til plan er ivaretatt ved deltakelse i egen prosjektgruppe for planen.

Oppmålingsvesenet gjør oppmerksom på at grunnen eies av kommunen men er umatrikulert.

PLAN- OG BYGNINGSTEATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen er formet i flere alternativer slik at det er mulig å foreta endelige valg under sluttbehandlingen. Nedenfor er de viktigste valgene beskrevet, begrunnet og gitt en anbefaling.

Alt. 1 - Konvensjonelt anlegg

- Tar mer plass. 600 plasser krever begge torvene og del av parken i tillegg og berører 2600 m2 av gammel kirkegård. Anlegget bli svært langt, ca 350 meter fra toppen av rampa i Festningsgata til enden av Nedre Torv.
- Nedre Torv gir et lite brukervennlig anlegg med blindkorridor i to etasjer. En enveiskjørt rampe fra U1 til U2 vil kunne bedre på dette, men krever ca 40 plasser og blir ca 30% dyrere pr plass.
- Er dyrere å anlegge men noe billigere å drive.
- Publikum skal ned 3 etasjer som normalt virker avvisende på mange.
- Gangatkomst nær Markens gate vil bare i begrenset grad være av interesse ettersom det meste av tilbudet ligger på Øvre Torv. Erfaringsmessig velger brukerne korteste vei til friluft.
- Av de to gangatkomstene ved Markens gate er alternativet ved Sparebankbygget å foretrekke selv om det reduserer og deler opp en viktig del av torvarealet. Gangatkomsten ved Postgården blir ca kr. 9 mill. dyrere.

Konklusjon: Dersom konvensjonelt anlegg er aktuelt bør dette begrenses til 400 plasser under Øvre Torv. Anlegget under Nedre Torv er for lite brukervennlig. Betydningen av gangatkomst nær Markens gate er begrenset til en liten del av anlegget. Gangtrafikk i dagen over torvene er i seg selv et positivt trekk i bybildet.

Alt. 2 - Automatisk anlegg

- Tar lite plass. 600 plasser kan innpasses på Øvre Torv og berører 600 m2 av gammel kirkegård. Et anlegg på ca 400 kan anlegges uten å berøre kirkegården.
- Er 10 - 15 % billigere å anlegge men noe dyrere å drive.
- Publikum skal bare ned til U1.
- Bygger på velprøvd teknologi gjennom 40 år.
- Berører ikke Wergelandsparken.
- Fotgjengerstrøm på gateplan over torvene gir en positiv vitaliserende effekt.

Konklusjon: Det bygges lignende anlegg i våre naboland. I Århus vil et automatanlegg med 1000 plasser beregnet på offentlig bruk stå ferdig i 2014.

Søylefritt parkeringsrom

Dette gjelder hovedsakelig det konvensjonelle anlegget. Automatanlegget har større frihet i utformingen ettersom publikum bare har adgang til en begrenset del av anlegget. Kostnaden er grovt beregnet til kr. 34.000 mer pr plass basert på 4 biler mellom hver søyle. Dette må vektas mot brukervennlig anlegg og resulterende høyere belegg. Lokal erfaring med dype anlegg er ikke god. Et besøk på det søylefrie anlegget ved Kilden illustrerer godt forskjellen i kvalitet. Ulempen er permanent. Bestemmelsen anbefales opprettholdt.

Gjennomføringsmetoden i reguleringsbestemmelsene

I dag er deler av Øvre Torv stengt mens Rådhuskvartallet bygges ut. Dette skaper begrensede problemer. Oppgraving av torvene i stort omfang mens tilstøtende eiendommer er i bruk med bl. a. 450 arbeidsplasser i Rådhuskvartallet er en vesentlig større konflikt og bør søkes begrenset. Besparelsen ved å bygge i en fase med åpen grop er beregnet til kr. 19.000 pr plass. Ulempen er midlertidig. Bestemmelsen er tatt bort.

Vi står overfor en oppgave hvor et legeme på 35 – 65.000 m³ skal graves ned på ei svært sentral og sårbar tomt. De øvrige reguleringsbestemmelsene anbefales opprettholdt. Dersom tekniske løsninger i byggsaken illustrerer at de er for stramme kan de slakkes ved en begrunnet dispensasjon.

Biologisk mangfold

Berøres ikke av tiltaket.

Kulturminner

Området er vurdert av Riksantikvaren til å ha kulturminneinteresse av nasjonal verdi. Det gjelder selve plassen med torvene og parkene samt praktisk talt alle de tilstøtende bygningene.

I arbeidet med utforming av anlegget er dette hensynet vektlagt både visuelt og funksjonelt. Anlegget er dimensjonert til å tåle belastninger knyttet til bruk av torvene. Dagens belegg er krevd bevart.

De eneste synlige endringene er knyttet til gangatkomstene og fjerning av trær. De aktuelle trærne er allèen langs gang-sykkelveien på Øvre Torv i tillegg et tre i parken og et ved Sparebanken grunnet gangatkomster til et konvensjonelt anlegg.

Barn og unge

Hensynet er knyttet til sikkerhet under anlegget. Etter ferdigstillelse kan utomhusplanen legge til rette for omfattende aktiviteter for barn og unge.

Universell utforming

Er sikret i bestemmelsene. KNAS forslag om å vurdere disse i lys av økonomi vurderes som uaktuelt.

Risiko - sårbarhet

Tiltaket vil i sin helhet legges inn med laveste risikofaktorer.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Dette er helt avhengig av hvilken drift- og eiendomsform som velges og som vurderes i egen prosess. Uansett valget vil anlegget sannsynligvis gå i driftmessig underskudd i lang tid. Som forretning er den neppe god. Som infrastruktur må underskuddet vurderes i forhold til nytten.

Torvene er kommunal eiendom som det må inngås leieavtale for ved eventuell privat utbygging.

Senterutvikling

Hovedhensikten med anlegget er å skape et sentralt og synlig parkeringstilbud for kunder for å vitalisere Kvadraturen. Anlegget vil også skape gangtrafikk over torvene som i seg selv er positivt for byutviklingen.

Friluftinteresser

En ny opparbeidelse av torvarealene skaper mulighet til utvikling av ny tilbud.

Estetikk

Det er bare gangatkomstene som blir synlig. Disse er gitt en enkel og transparent utforming.

Forurensning

Støy i Festningsgata grunnet nyskapt trafikk skaper en beskjeden økning. De akustiske forhold omkring oppkjøringsrampen må vurderes under prosjekteringsarbeidet. Ventilasjon og smeltevann vil kun medføre beskjedne belastninger på ytre miljø.

Energi

Dersom parkeringsanlegget lykkes med å stimulere næringsutvikling i Kvadraturen vil dette medføre at resulterende transport skaper kortere reiseavstander og høyere andel kollektivtrafikk, gående og syklende.

Anbefaling og konklusjon

Plan- og bygningsetaten anbefaler at et automatisk parkeringsanlegg med opp til 600 plasser eller et konvensjonelt anlegg med 400 plasser reguleres inn under Øvre Torv.

Gangatkomster plasseres alternativt som vist i alt. 1 og 2. Det konvensjonelle anlegget krever at også arealet i parken må tas med og innsigelse avklares under megling.

Anlegget under Nedre Torv vurderes som for dårlig grunnet to blinde korridorer som ikke er forbundet med hverandre. Dersom anlegget under Nedre Torv tas med bør gangatkomst ved Sparebankbygningen velges.

Ingvald Kårikstad

Sak 97/12: Tollbodgata 3-7, detaljplan, plan nr. 1231 - offentlig ettersyn

Vedlegg

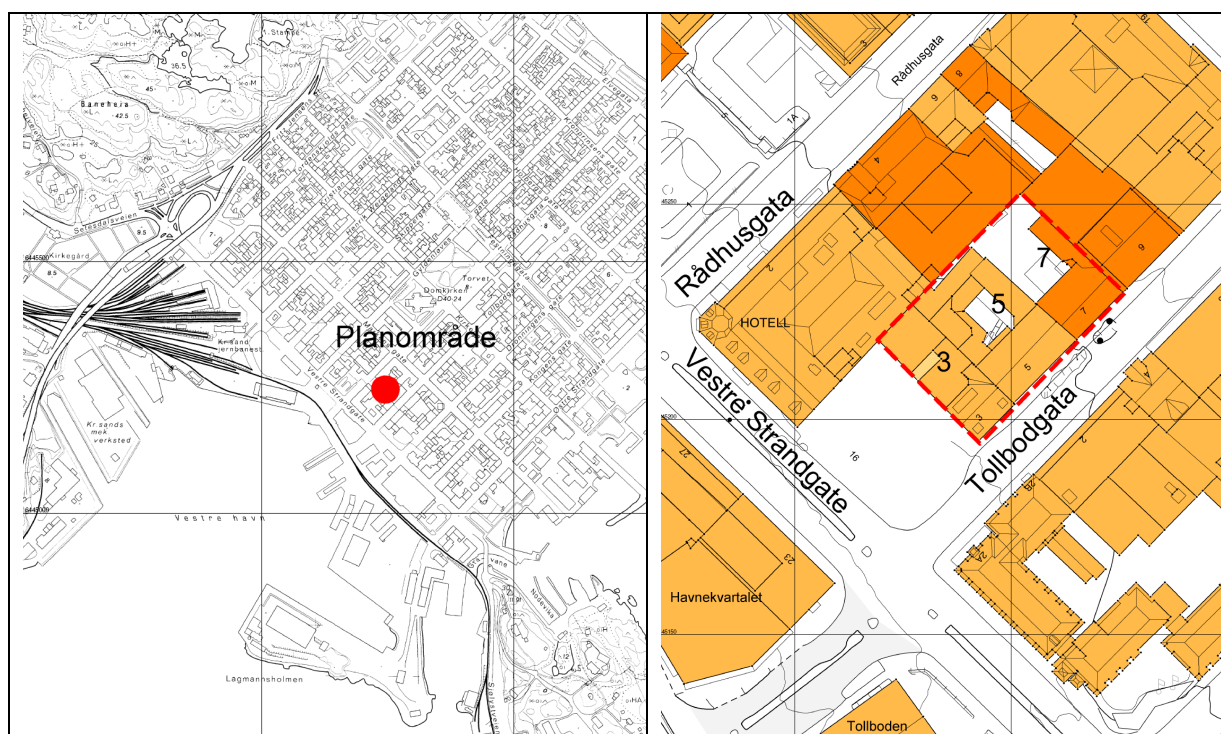
3. Planbeskrivelse sist datert 13.04.2012
7. Sol - skyggeanalyse
6. Informasjon om støyvarselkart
5. Støyvarselkart T1442 - Statens vegvesen
- 4 Sjekklister ROS
2. Reguleringsbestemmelser, sist datert 19.04.12
1. Plankart datert 22.03.2012

Dato: 19.04.12
Saksnr.: 200814869-29
Arkivkode O: PLAN: 1231
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Tollbodgata 3-7, detaljplan, plan nr. 1231 - offentlig ettersyn



Samandrag

- Tollbodgata 3-7 ligg i nedre del av Tollbodgata, ned mot Vestre Strandgate 16 (verne-regulert bygg som nylig har blitt bygd på 2 etasjar, tilhøyrande Ernst hotell).
- Planarbeidet starta som ein dominoeffekt av Vestre Strandgate 16, med ønske om tilsvarande auka høgde på verneverdige Tollbodgata 3.
- Det er ikkje presentert konkrete utbyggingsplanar.
- Sentrale problemstillingar er høgde, likebehandling i høve til nabo i Vestre Strandgate 16, bebygd areal og konsekvens for naboar i kvartalet (sol / skygge og støy frå nattlig uteliv).
- I det indre av kvartalet opnar planforslaget for gesims- og mønehøgde ca 9 – 13 meter meir enn murbyplanens 6 meter. I midtre delen av bakgården blir det foreslått ca 5 meter høgare enn murbyplanens 6.



V.str.gt 16

Tollbodgt. 3

Tollb.gt. 5

- Det er ikkje oppnådd enighet om:
 - o Gesimshøgde på hovedbygg Tollbodgata 5 som regulant foreslår ca 3 meter høgare enn verneverdige Tollbodgata 3. Det er 2,5 meter høgare enn murbyplanen.
 - o Bebygd areal (BYA) 95% for Tollbodgata 3 som regulant foreslår, mot murbyplanens 80%.
 - o Verneformål bare på halve gatebygningen i Tollbodgata 3.
- Status i kommuneplan/ kommunedelplan er sentrums- og bylivsområde. Planområdet inngår i murbyplanen med formål forretning og kontor, der Tollbodgata 3 i tillegg er regulert til vern. Formål i reguleringsplanen er sentrumsfunksjonar, ikkje bustad.
- Plan- og bygningsetatens vurdering og prioritering i ein lang prosess har vore å ivareta kulturhistoriske verdiar og gatemiljø (fasadeuttrykk), ivareta naboskap i kvartalet og å gi rom for utvikling. Vi meiner murbyplanens høgder fortsatt må gjelde for bygg ut mot gata. Det medfører ei fin avtrapping på grunn av stigninga i gata. Plan og bygning meiner også at alle tre eigedommane må oppfylle murbyplanens grense for bebygd areal 80%, for å sikre ivaretaking av eit historisk mønster i L-form for bakgårdsbebyggelse, og at verneformål for Tollbodgata 3 må gjelde heile bygningen langs gata.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Tollbodgata 3-7 sist datert 22.03.12, med bestemmelser sist datert 13.04.12 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Gesimshøyde for Tollbodgata 5 settes til kote 17,5 meter.
 - b. § 3.2 skal ha følgende ordlyd: *Eksisterende bygning markert som spesialområde tykk strek innenfor spesialområdet Tollbodgata 3, tillates ikke revet og er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.*
 - c. § 2.2: "for Tollbodgata 5–7 og 95% for Tollbodgata 3" fjernes

Gunnar Stavrum
Plan og bygningssjef

Ålaug Rosseland
planleggar

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 22.03.12.
2. Bestemmelser, sist datert 19.04.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 13.04.12
4. ROS sjekklister
5. Støyvarselkart T1442 - Statens vegvesen
6. Informasjon om støyvarselkart – Statens vegvesen
7. Sol/skyggeanalyse

Utrykte vedlegg: Murbyplanen med bestemmelser

BAKGRUNN FOR SAKA

Sweco Norge AS fremmar detaljregulering for Tollbodgt. 3-7 på vegne av grunneigarane representert ved Tefte eienom AS og Tollbodgaten 5 AS, i det vidare omtalt som regulant. Bakgrunn for planforslaget er godkjent reguleringsplan for Vestre Strandgate 16 og ønske om likebehandling og avbøtande tiltak. Det føreligg ikkje konkrete utbyggingsplanar.

Planinnhald

Formål i planen er forretning, bevertning, hotell, kontor, tenesteyting.

Det blir foreslått 95 % bebygd areal for Tollbodgata 3 mot murbyplanen 80% og gesims 14,5 meter for Tollbodgata 5 mot murbyplanens 12 meter. Det blir foreslått 5 – 13 meter auka bygningshøgde i bakgård, mot murbyplanens 6 meter. Det er ikkje krav til bilparkering. Støy frå utelivsverksemdene i planområdet er større problem enn biltrafikken. Sol er mest verdfull for bustader som er naboar til planområdet. Bygg i bakgård kan dempe støy, men og kaste skygge.

Dagens situasjon

Planområdet utgjør ca 1/5 av kvartalet mellom Vestre Strandgate, Markens, Rådhusgata og Tollbodgata. Dagens bebyggelse er 3 ulike bygg med gesimshøgder som varierer mellom ca 10,5 og 12,5 meter over fortausnivå.

Som fotoes her viser, er Tollbodgatas nordside mellom Kirkegata og Vestre Strandgate ei variert og trivelig gate. Variasjonen i fasadene, med mange eldre bygg og moderne opprusting av gata med treplanting og busstopp er med på å gi dette inntrykket.



Gammalt mønster i bakgård er ei L-form langs to nabogrenser som sparer ein del av tomte til ubebygd gårds plass. Murbyplanen fastlegg denne til 20% av tomtearealet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

Sentrumsformål.

Kommunedelplan 1998 – 2010 og 2011 - 2022

Bybebyggelse med handel i gatenivå og del av bylivssone, mest aktiv på kveldstid.

Kommunedelplanane sine bestemmelser seier at Murbyplanen skal gjelde.

Kommunedelplanens retningslinjer: Kvadraturen som by-/handels-/kontor-/kultur-/sentrum og møteplass.

Reguleringsstatus

Planområdet inngår i Murbyplanen der Tollbodgata 3 er regulert til vern. Formål er forretning og kontor.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid vart varsla 15.05.09 med frist 25.06.09. Det kom inn 6 merknader. Desse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Det er konflikt mellom bustad og nattleg uteliv.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget blei diskutert i samarbeidsgruppa 02.03.11. Merknadene er innfridd med unntak av oppdatering/kvalitetssikring av støyanalyse. Truleg er støyen utelivet produserer større problem enn biltrafikken.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Konsekvensutredning/ Planprogram

Planen medfører ikkje krav om planprogram og konsekvensutredning.

Miljøvern

Støy. Det er ikkje utarbeida eigen støyanalyse. Regulant har brukt Statens vegvesens støyanalyse for Kvadraturen.

Kvartalet inngår i byens kveldsbylivssone i revidert kommunedelplan. Planområdet er eit utelivsområde som grensar inntil og belastar bustader og hotellgjester i kvartalet med utelivsstøy.

Høge bygg i bakgården kan skjerme for støy, men vil fjerne noe sol og lys i uterom og på fasade hos naboar. For å redusere skyggeverknaden skal gesims trekkast inn 2 meter i øverste etasje mot Rådhusgata 4. Det vil også gi meir lys til Rådhusgata 6 og 8.

Krav om vannforsinkande grønne tak som eit miljøelement der det kan byggast flate tak, har blitt foreslått innarbeida i bestemmelsene, men er avvist av regulant.

Kulturminner

Tollbodgata 3 er regulert til vern, som i murbyplanen. Ny plan foreslår lov til å bygge ca 5 – 13 meter høgare bygg i bakgården enn dei 6 som kan byggast etter murbyplanen. Maksimal grense 80% for bebygd areal sikrar betre mulighet for vidareføring av eit historisk bebyggelsesmønster i L-form i bakgård. Regulant foreslår 95% for Tollbodgata 3.

Bebygd areal (BYA) 80 % er illustrert i vedlegg 7.



Estetikk

Dagens fasade ut mot Tollbodgata vil i hovudsak bli uendra. Tollbodgata 5 kan bli forbetra med ny høgare tredje etasje i formspråk tilpassa den historiske delen, jf. § 4 i forslag til bestemmelser som er basert på §7 i murbyplanen.

Universell utforming

Formåla i planen er bygg der byggeforskriftene ivaretek universell utforming. I tillegg har reguleringsbestemmelsene krav til universell utforming av uteopphaldsareal.

Transport, infrastruktur, kollektivtrafikk

Tollbodgata skal prioriterast for kollektivtrafikk og er opparbeida til formålet. Fortau kan ikkje nyttast til servering eller anna opphald i samband med aktivitet i bygningane.

Detaljplanen foreslår ingen avkjøring. Eksisterande underjordisk parkering har og skal ha atkomst frå Rådhusgata.

Parkering for tilsette og kundar må skje i parkeringsanlegg i nærleiken. Vareleveranse og renovasjon må skje frå gate, på opparbeida plass for formålet.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8

Planområdet har bare harde flater utan biologisk liv verdt å nemne.

Risiko- og sårbarhet, støy, forurensning

Utfylt sjekkliste avslører ingen analysebehov. Men kvartalet har bustader som må vernast mot støy frå uteliv. Bygg i bakgård kan dempe støy mot nabo. Men er hotell i bakgård til dette utelivet ein god forretningside? Det vil mest truleg bli to verksemder i konstant konflikt.

Barn og unges interesser

Generelt byrom. Særskilt tilrettelegging for barn og unge er ikkje aktuelt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører ingen belastning på kommunale budsjett.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS OPPSUMMERING

Hovudgrepet i planen er ivaretaking av kulturminneverdiar og gatemiljø kombinert med utviklingsmulighet i form av større byggehøgde i bakgård.

Regulant har ingen konkrete utbyggingsplanar i planområdet.

Planområdet er eit nattleg utlivsområde. Der er lite liv på dagtid. Hotell i bakgården kan bare vere aktuelt for folk som vil sove om dagen. Eller kan det bli tilleggsfunksjon til nabohotell? Bør hotell fjernast som formål i planen?

Bakgrunn for planforslaget er ønske om likebehandling og avbøtande tiltak etter at Vestre Strandgate 16 var bygd på 2 etasjar. Vestre Strandgate 16 var eit spesielt prosjekt som ikkje kan brukast som argument for generelle ønske om tilsvarande påbygg av andre verneverdige bygg. Det blir argumentert med at påbygg på nabobygg kastar skygge på Tollbodgata 3. Nattleg utlivsområde og kontor har marginal nytte av sol. Avbøtande tiltak er ikkje aktuelt.

Likebehandling i form av auka byggehøgde i bakgård kan tillatast. Det vil ikkje endre inntrykket av det verneverdige bygget eller gatemiljøet.

Byantikvarens råd om ikkje å tillate auka høgde på Tollbodgata 3 er følgt. Regulant har omsider akseptert det, men argumenterer likevel for auka høgde i planbeskrivelsen.

Etter svært lang tid med kommunikasjon mellom plan og bygningsetaten og regulant har me nå redusert uenighet til følgjande tre punkt:

- Vern av Tollbodgata3 bare frå gata til mønet.
- Bebygd areal 95% i Tollbodgata 3.
- Gesimshøgde 14,5 meter (kote 19,5) for Tollbodgata 5.

Regulant har akseptert at Tollbodgata 3 blir regulert med dagens høgde, men ønskjer at vern bare skal gjelde frå gata og til mønet. Kjem inspirasjonen til dette forslaget frå utbygginga av rådhuskvartalet? Plan- og bygningssjefen vil hevde at kvart prosjekt må vurderast for seg. Vi ser ingen vektige argument for å avgrense vern av Tollbodgata 3 til halve bygningen.

Regulants ønske om gesims 14,5 meter for gatebygg i Tollbodgata 5 meiner plan og bygning blir for stor skildnad til Tollbodgata 3. Her bør murbyplanens 12 meters gesims ikkje fråvikast. Det medfører ein fin høgdeskildnad på ca 0,5 meter mellom nr. 3 og 5, omtrent det same som stigninga i gata.

Plan og bygning meiner alle 3 eigedommane må oppfylle murbyplanens krav om ikkje meir enn 80 % av bebygd areal for å gi betre mulighet for å sikre ivaretaking av eit kulturhistorisk mønster for bakgårdsbebyggelse.

Ålaug Rosseland
13.04.12

Sak 98/12: Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan.Klagesak

Vedlegg

7. Plankart - vedtatt planendring
4. Utgående brev, melding om vedtak
3. Klage fra Arne Ragnvald Stray, Baneheiveien 18
2. Klage fra Frobusdalen & Omegn velforening - Henry Gundersen, Oddvar Moy, Olga Moy, Inger Nilssen
1. Klage fra Henry Gundersen, Frobusdalen 1, 4613 Kristiansand
8. Setesdalsveien 24A-Frobusdalen.Bestemmelser - vedtatt planendring
5. Saksprotokoll
9. Gartnerløkka 2011-09-05 4-illustrasjoner
6. Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan - sluttbehandling
5. Saksprotokoll



Dato: 30.03.2012
Saksnr.: 201010027-15
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Setesdalsveien 24A - Frobusdalen - forslag til endring av reguleringsplan.Klagesak

Sammendrag:

Byutviklingsstyret har vedtatt forslag til endring av reguleringsplan Setesdalsveien 24A - Frobusdalen i møte den 24.11.2011, sak 221/11. I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Det er for lite parkeringsplasser ifht boenheter.
- Hvorfor skal kommunen selv få tillatelse til parkering på bakkeplan når alle andre inn under opprinnelig reguleringsplan, må lage parkeringskjeller ? Nettopp parkering under bakken var noe av det mest sentrale i reguleringsplanen, fravikelse fra dette kan ikke ses som en mindre endring.
- Det er for dårlig vei fra Tordenskjoldsgate til Setesdalsveien 24A til å håndtere så mange nye boenheter.
- Ny konsekvensutredning vedrørende sol og lysforhold må gjennomføres
- Opprinnelig reg. plan må opprettholdes.

Plan- og bygningsetaten viser til at alle av de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet. Derfor er ble det under planprosessen utarbeidet flere alternative løsninger.

Vedtatte endringer og justeringer i forhold til gjeldende reguleringsplan er:

- Parkeringskjeller og felles avkjørsel for Bygg 1 og Bygg 3 tas ut av planen
- Det etableres tilstrekkelige inngangspartier med trapp og heisinstallasjoner for hver av bygninger. Inngangspartier er trukket noe tilbake og det er krav til lukkede inngangspartier. Inngangsdør skal ikke slå ut i tilstøtende veiareal.
- Type leiligheter og mulig bygningsform er tilpasset til gjeldende/vedtatt BRA (i samsvar med gjeldende plan).

- Første etasjer vil brukes til nødvendig parkeringsareal og boder. Leilighetene er blitt mindre. De minste er på 35,1m2 og de største leiligheter er på 50,6m2
- Antall leiligheter reduseres tilsvarende fra tidligere vedtatt 44 til 39.
- Det er ikke endringer i max. tillatt gesimshøyder, i forhold til naboeiendommer og vedtatt grønnstruktur rundt bebyggelsen.
- Det er ingen endring vedrørende sol og lysforhold mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.
- Det er ingen endring angående planlagt fullverdig offentlig vei inn til planområde.
- Det er tilstrekkelig med antallparkeringsplasser. I en detaljert teknisk plan kan situasjonen forbedres enda mer. Rv9 fra Gartnerløkka til Grimtorv skal oppgraderes til en kollektivgate. Kollektivtransport prioriteres og det skal bli etablert et nytt bussholdeplass like ved boligene.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagen setter fram argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byutviklingsstyret opprettholder tidligere vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Klagen på Byutviklingsstyrets vedtak om forslag til endring av reguleringsplan Setesdalsveien 24A - Frobusdalen tas ikke til følge. Saken sendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Klage fra Henry Gundersen, Frobusdalen 1, 4613 Kristiansand
2. Klage fra Frobusdalen & omegn velforening – Henry Gundersen, Oddvar Moy, Olga Møy, Inger Nilssen,
3. Klage fra Arne Rangvald Stray, Banehaven 18, 4613 Kristiansand
4. Utgående brev, melding om vedtak
5. Saksprotokoll, Byutviklingsstyrets møte den 24.11.2011, sak 221/11
6. Saksframlegg, sluttbehandling
7. Plankart – vedtatt planendring
8. Bestemmelser – vedtatt planendring
9. Illustrasjoner

Bakgrunn for saken :

Byutviklingsstyret har vedtatt forslag til endring av reguleringsplan Setesdalsveien 24A - Frobudalen i møte den 24.11.2011, sak 221/11. I etterkant har det kommet inn 3 klager på vedtaket.

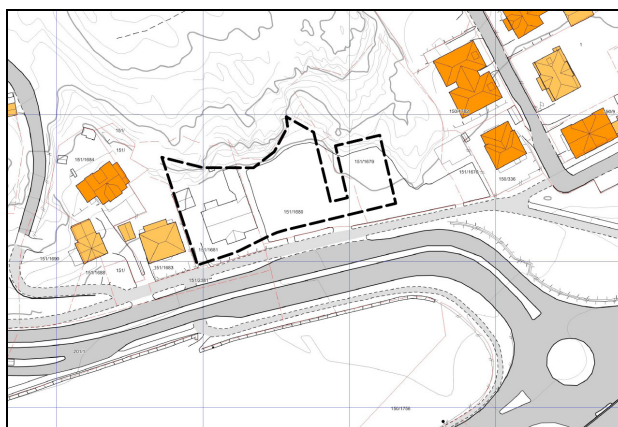
Klager:

1. Klage fra Henry Gundersen, Frobudalen 1, 4613 Kristiansand
2. Klage fra Frobudalen & omegn velforening – Henry Gundersen, Oddvar Moy, Olga Møy, Inger Nilssen,
3. Arne Rangvald Stray, Banehaven 18, 4613 Kristiansand

Klagene omhandler følgende forhold:

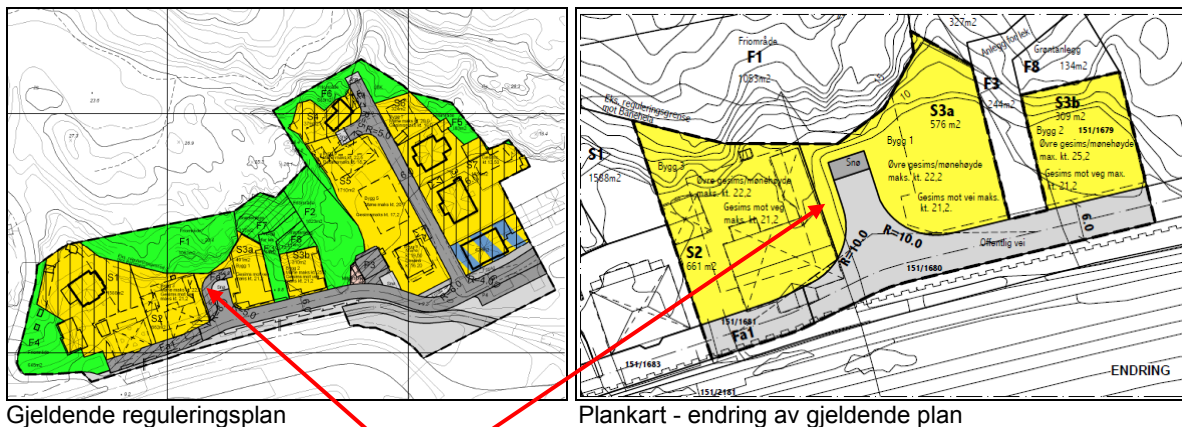
- Det er for lite parkeringsplasser ifht boenheter.
- Det er gitt tillatelse til parkering på bakkeplan. Dette vil være forslummende og lite estetisk i et område som er delvis bevaringsverdig.
- Hvorfor skal kommunen selv få tillatelse til parkering på bakkeplan når alle andre inn under opprinnelig reguleringsplan, må lage parkeringskjeller ? Nettopp parkering under bakken var noe av det mest sentrale i reguleringsplanen, fravikelse fra dette kan ikke ses som en mindre endring.
- Det er for dårlig vei fra Tordenskjoldsgate til Setesdalsveien 24A til å håndtere så mange nye boenheter. Dette vil kunne sette liv og helse på spill i krisesituasjon. Vinterstid med snø kan veien til tider være ufremkommelig. Svingen over tunnelmunningen er også meget uoversiktlig, og vil en dag utløse en alvorlig ulykke. Med større belastning på veien er jeg redd for betydelig økning i risiko for ulykker.
- Ny konsekvensutredning vedrørende sol og lysforhold må gjennomføres. Da den som foreligger er gjort på andre bygningskropper og plasseringer. Er dermed ikke representativ for de omsøkte byggninger. Den høyeste bygningen på 5 etasjer må legges lengst fra den bevaringsverdige delen av Frobudalen. Slik det er tenkt plassert, ødelegger de sol og lysforholdene i store deler av året.
- Opprinnelig reg. plan må opprettholdes.

Plan- og bygningsetatens vurderinger:



Illustrasjon – dagens situasjon

Plan- og bygningsetaten har i sin vurdering av hele situasjonen i område prøvd å finne en løsning som kan være både realistisk og praktisk, samtidig at det var og er viktig å ta hensyn til nærmeste naboer og nære omgivelser som en helhet.

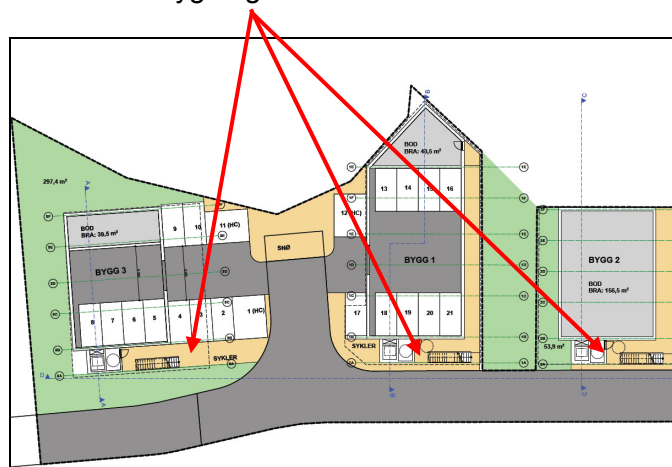


Gjeldende reguleringsplan

Plankart - endring av gjeldende plan

Endring: Parkeringskjeller og felles avkjørsel for Bygg 1 og Bygg 3 tas ut av planen

Endring: Det etableres tilstrekkelig inngangsparti med trapp og heisinstallasjoner (universell utforming) for hver av bygningene.



Plankart – illustrasjonsplan - inngangspartier

Det er ingen endringer i max. tillatt gesimshøyder, i forhold til naboeiendommer og vedtatt grønnstruktur rundt bebyggelsen.

- Eksisterende friområder som vises i gjeldende planen er fortsatt gjeldende.
- Max. gesimshøyder er fortsatt gjeldende.
- Krav om ny offentlig vei som vises i planen er en viktig forutsetning i realiseringen av planen.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye vesentlige opplysninger i saken, eller at klagen setter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket eller stille tvil ved skjønnsutøvelsen.

Sak 99/12: Gnr.83 bnr.5 - Buane - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fradeling av parsell

Vedlegg

5. e-post fra søker
4. situasjonskart
3. merknader til klage
2. Klage på vedtak
1. BUS-vedtak



Dato: 23.04.2012
Saksnr.: 201007947-19
Arkivkode O: GNB: 83,5
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Gnr.83 bnr.5 - Buane - Søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fradeling av parsell

Sammendrag:

Det vises til endret søknad om fradeling av parsell i samsvar med Byutviklingsstyrets vedtak av 26.01.2012 i sak nr. 12/12. Her ble administrasjonen gitt fullmakt til å godkjenne de endelige grensene. På grunn av at Fylkesmannen har påklaget vedtaket og på grunn av endret forslag til fradeling, velger plan- og bygningsetaten å legge det nye forslaget fram for behandling som et nytt førstegangsvedtak.

Fylkesmannen vil da få vurdert søknad om endret parsell og klage.

Området er uregulert, men i kommuneplanen avsatt som LNF-område med hensynssone kulturmiljø. Plan- og bygningsetaten mener at endret søknad viser en parsell som er vesentlig endret i forhold til tidligere og anbefaler at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fradeling av parsell som vist i endret søknad datert 06.03.2012. Det vises til PBL §§ 11-8, 1-8 og 19-2.

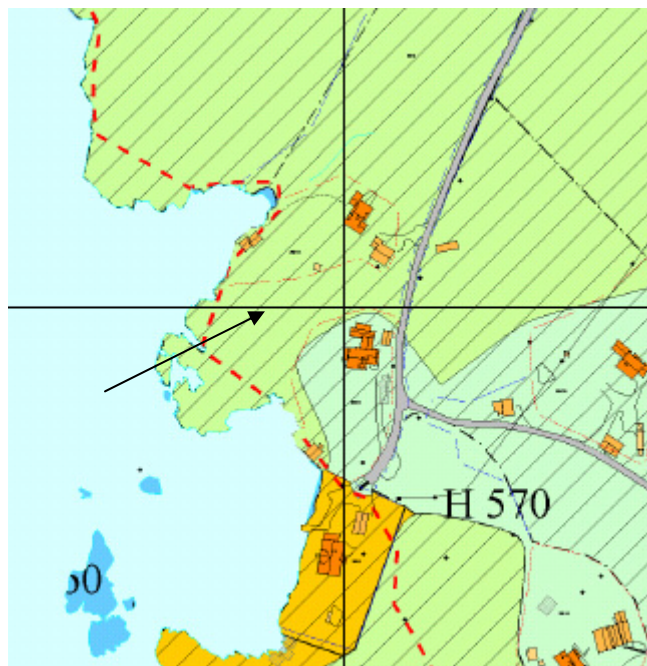
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

- Vedlegg: 1. BUS-vedtak datert 26.01.2012
2. Klage på vedtak fra Fylkesmannen datert 17.02.2012
3. Merknader til klage fra søker datert 19. mars 2012
4. Revidert situasjonskart datert 06.03.2012
5. E-post fra søker datert 20. april 2012

Bakgrunn for saken :

Oversiktskart og gjeldende plangrunnlag



Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsområde - nåværende" med hensynssone H570 "bevaring kulturmiljø".

Fram til 22.06.2011 var det kystsoneplanen som var plangrunnlag og da var området avsatt som "Byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Kommunens database for biologisk mangfold viser ingen spesielle treff for området.

Eksisterende forhold

Tomta som søkes fradelt er ubebygget bortsett fra en mindre brygge lengst øst, mot sjøboden og bryggeanlegget på naboeiendommen, gnr.83 bnr.44 - Buaneveien 64.

Søknaden

Adv. Tore Vestbakke søkte i brev av 21.september 2010 p.v.a. grunneier Bjørg Vigdis Stendahl Sørensen og 4 arvinger om fradeling av parsell for oppføring av fritidsbolig. Det ble søkt om 2 alternative parseller, parsell 1 og 2.

Protester

Det foreligger ikke naboprotester på parsell 1, som nå er den aktuelle parsellen.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune i brev datert 22.12.2011 og Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 23.12.2011.

Fylkeskommunen sier at nybygg på begge parsellene vil være i strid med landskaps- og friluftsinteressene som er knyttet til strandsonen, samt intensjonene i kommuneplanen og reguleringsplanen. De kan ikke se at det fremkommer forhold som klart ligger til rette for å gi en dispensasjon. Det frarådes at det legges til rette for bygging.

Miljøvernavdelingen mener at det er klart uheldig å legge til rette for nybygg. Bygging på parsell 2 vil bli i et regulert friområde og parsell 1 vil bli eksponert i kystlandskapet i LNF-område. En dispensasjon vurderes å kunne gi uheldige føringer for andre lignende saker. Slik det søkes om, vil det føre til negative konsekvenser for kystlandskapet over et større område. Det frarådes å gi dispensasjon.

Byutviklingsstyrets vedtak

Byutviklingsstyret behandlet søknaden i møte 26.01.2012 som sak nr. 12/12. Det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling av deler av foreslått parsell 1. Den nederste delen mot sjøen fradeles ikke. Eksisterende brygge og stiforbindelse ned til den skal

tilhøre den nye parsell. Det vises til lang saksbehandlingstid, og dette området lå i kystsoneplanen som byggeområde – lokalmiljø med bevaring før den nye kommuneplanen ble vedtatt. Området er allerede bygget ut, og det ligger inneklemt mellom andre eiendommer. Det er ingen naboklager. Det vises til pbl §§19-2, 11-6 og 12-4.

Plan- og bygningsetaten gis fullmakt til å godkjenne den endelige grensen. Klagen tas delvis til følge.

(6/3)

Klage på vedtak

Byutviklingsstyrets vedtak ble påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 17.02.2012. Det vises til at hyttebygging på parsellen vil bli eksponert i kystlandskapet samt at det vil virke negativt for allmenn ferdsel i området. Flere lignende enkeltdispensasjoner vil føre til negative konsekvenser for kystlandskapet.

Det anmodes om at klagen gis oppsettende virkning.

Utsatt iverksettelse

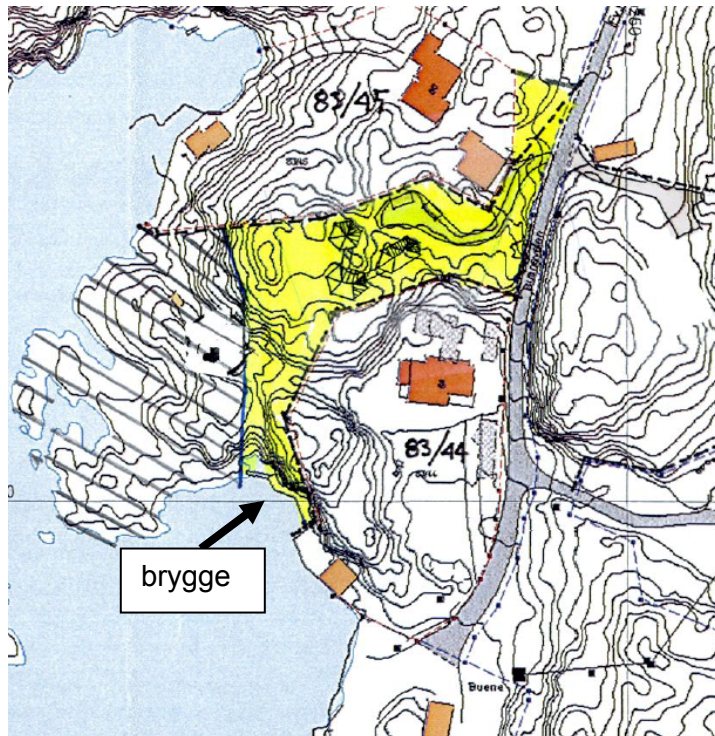
Plan- og bygningsetaten fattet vedtak om utsatt iverksettelse i brev datert 23.02.2012.

Tilsvar til klagen

Søker har kommentert klagen i brev datert 19. mars 2012.

1. det vises i klagen til at Byutviklingsstyret ikke har spesifisert den parsellen som ligger nærmest sjøen og som ikke skal omfattes av fradelingen. I kart datert 06.03.2012 er den nye grensen konkretisert.
2. Påtenkt hyttebygging vil ikke bli eksponert i kystlandskapet. Skissen viser 3 små kubeformede enheter.
3. Området på begge sider av omsøkt tomt er allerede utbygget. En fradeling som omsøkt vil kun resultere i at et allerede utbygget område blir marginalt fortettet.
4. Kommunen har i denne saken brutt viktige saksbehandlingsregler når det gjelder tidsbruk. Saken skulle vært behandlet under tidligere planregime under kystsoneplanen. En dispensasjon fra plankravet den gang ville vært vesentlig enklere å håndtere.
5. Det foreligger ikke naboprotest på denne delen av søknaden.

Ny søknad/nytt situasjonskart



På situasjonskartet til venstre datert 06.03.2012 har søker fulgt opp Byutviklingsstyrets vedtak og vist en løsning hvor den nederste delen mot sjøen ikke fradeles, bortsett fra en mindre stripe langs sjøen lengst øst, hvor eksisterende brygge beholdes som en del av parsellen. Administrasjonen ble av Byutviklingsstyret gitt fullmakt til å godkjenne en passende parsell.

Søker viser i e-post datert 20. april 2012 til revidert forslag til fradeling og mener at det ikke er nødvendig med nytt nabovarsel fordi forslaget innebærer en vesentlig mindre tomt enn tidligere.

På grunn av at Byutviklingsstyrets vedtak er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder og at søknaden endres i forhold til den opprinnelige søknaden, behandles den reviderte løsningen som

en ny søknad om fradeling av parsell.

Det er ikke søkt om dispensasjon på nytt fordi den reviderte søknaden er i samsvar med Byutviklingsstyrets vedtak av 26.01.2012 og den er vesentlig mindre omfattende enn søknaden av 21. september 2010, alternativ 1 hvor det ikke var protest.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Søker antyder i merknader til klagen at kommunen har brutt viktige saksbehandlingsregler når det gjelder tidsbruken og at en behandling under tidligere regime, hvor området i kystzoneplanen var avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi" ville vært vesentlig enklere å håndtere.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering hadde dette i utgangspunktet neppe gitt et annet resultat på dette stedet.

Endret søknad:

Den endrede søknaden viser en fradeling som er vesentlig redusert i forhold til den opprinnelige.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF-område med hensynssone kulturmiljø. Det betyr at området i utgangspunktet ikke skal bygges ut. Men omsøkte fradeling tar ikke med seg de viktige områdene ved sjøen, og antydning plassering for ny fritidsbolig er vist tilbaketrukket og relativt diskret plassert mellom de eksisterende bolighusene på stedet.

Konklusjon:

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Tiltaket kommer neppe i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold og landskapsinteresser. Fordelen ved å gi en dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt 06.03.2012.

Sak 100/12: Hamreheia 78 - 152/406 - søknad om rammetillatelse-/dispensasjon - oppføring av tomannsbolig

Vedlegg

Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser

Oversiktskart bebygd areal

Tegninger

Illustrasjoner

Protester og kommentar til disse

Søknad om tiltak - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Oversiktskart over planområdet



Dato: 10.05.2012
Saksnr.: 201114377-9
Arkivkode O: GNB: 152,406
Saksbehandler: André Berntsen

SAKSGANG
Byutviklingsstyret

MØTEDATO
10.05.2012

Hamreheia 78, 152/406 – søknad om rammetillatelse-/dispensasjon – oppføring av tomannsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse-/dispensasjon. Det søkes om tomannsbolig med grunnflate (BYA) på 194 m². Tiltaket utfordrer reguleringen mht. grad av utnytting, herunder bebygd areal¹, gesimshøyde², takvinkel³ og etasjeantall⁴. Tiltaket har et betydelig større omfang enn boligene som er godkjent tidligere og er i strid med forhold i reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3. Det foreligger en protest (samlet) fra de naboer som grenser til tiltaket. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning er ikke tiltaket sammenlignbart med tidligere godkjente bygg m/innvilget dispensasjon i området. Saken oversendes byutviklingsstyret for avgjørelse.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4, for oppføring av tomannsbolig i tre etasjer med BYA 194 m² (BRA 484 m²). Byutviklingsstyret finner ikke å kunne gi rammetillatelse fordi den omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynene som skal ivaretas av bestemmelsen-/reguleringen. Bygningen vil fremstå som dominerende i forhold til sine bygde omgivelser, og må reduseres i størrelse-/endres i form. Det vises til saksfremstillingen.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart over planområdet²
2. Situasjonsskart³
3. Utsnitt av reguleringsplan og bestemmelser⁴
4. Søknad⁵
5. Tegninger⁶
6. Protester-/ kommentar til disse⁷
7. Oversiktskart bebygd areal⁸
8. Illustrasjoner⁹

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SØKNADEN:

På vegne av Anne Karin og Kristen Ribe søkes det om tillatelse til oppføring av ny tomannsbolig på en til nå ubebygd tomt på Hamreheia 78. Eiendommen er regulert for bygging av bolig med inntil 2 boenheter, i reguleringsplan fra 24.10.1951. I denne forbindelse søkes det også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2, om takform-/vinkel, samt fra reguleringsbestemmelse §3 om bebyggt areal.

Søknad om rammetillatelse med dispensasjon er mottatt 25.11.2011. Revidert søknad er mottatt 14.3.2012. I revidert søknad er BRA for hele bygningen redusert fra 530 m² til 484 m² (46 m²).

BYGGETOMTEN:



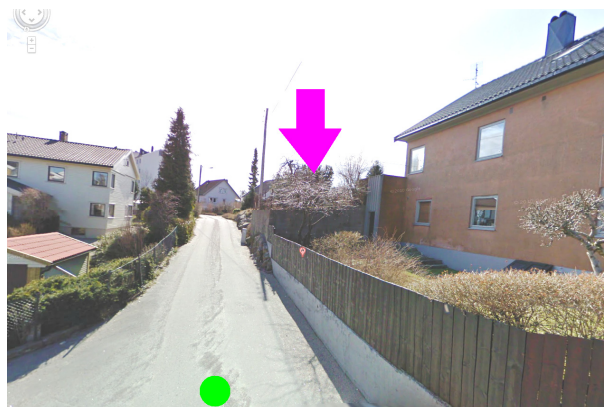
Figur 1 – Skrå-/ flyfoto av tomten (sirkel)



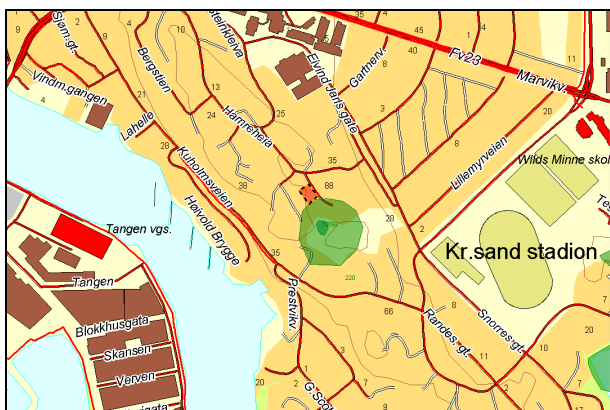
Figur 2 – Fig. 1 manipulert med bygningssymbol



Figur 3 – Foto av tomten tatt ved rød prikk på fig. 1. Fjellet i forgrunnen sprenges bort. Tomten er flatere i bakkant enn illustrasjonen gir inntrykk av. Bak fjellet som sprenges bort er tomten på nivå med atkomstveien vist på fig. 4.



Figur 4 – Foto tatt i kryss ved atkomstvei til eiendommen (grønn prikk på fig. 1)



Figur 5 – Oversiktskart, Lund – Hamreheia, tomten (rød prikant i senter av bildet) grenser til område med registreringer på biologisk mangfold (grønt område).



Figur 6 – Perspektiv av omsøkte tomannsbolig. Bilde sett fra atkomstvei vist på fig. 4. Standplass fig. 3 er til venstre for trappen i venstre kant av bildet. Mot veien bygges den ene boenheten med tre etasjer.

SPESIELLE FORHOLD:

Som et av hovedargumentene for å fravike reguleringsplanen har tiltakshaver-/ ansvarlig søker i søknadsprosessen vist til veileder fra dept. (MD og KRD) «*Grad av utnyttning, T-1459*» s. 65, 3. ledd, 2. punktum, om *reguleringsplaner før 1969*. Her skrives følgende, sitat: «*Reguleringsplaner behandlet og vedtatt så lagt tilbake i tid som før 1969 vil derfor vanligvis ikke være egnet som styringsverktøy for utviklingen av byggeområder i dag*», sitat slutt.

Bakgrunnen for konklusjonen til Dept. fremgår av de forutgående ledd under samme avsnitt. Byggeforskriftene av 15. desember 1949 gjaldt for planer vedtatt/stadfestet i perioden 1949-69. Byggeforskriftene var utferdiget i henhold til § 6 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924. Første norske standard for bygningers arealer og volumer, regler for måling, ble vedtatt 4. mai 1954 (NS 848). Standarden tok ikke standpunkt til hvilke arealer som skulle benyttes, f.eks. ved fastsetting av planbestemmelser. Byggeforskriftene av 15. desember 1949 inneholdt heller ikke regler for fastsetting og beregning av utnyttingsgrad.

Videre sier veileder T-1459, s. 8, 2. ledd, at grad av utnyttning fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnyttning er, sammen med reguleringsformål, det viktigste (vår understrekning) premisset for utviklingen av et område.

Derfor har Dept. tatt det forbehold at planer fra før 1969 vanligvis (vår understrekning) ikke er egnet fordi mange av disse planene ikke hadde/har bestemmelser om utnyttelsesgrad.

Planen for Hamreheia fra 1951 har imidlertid slike bestemmelser om grad av utnyttning som styringsverktøy. Området er ferdig utbygd og er følgelig ikke under utvikling. Dessuten; i den grad man likevel kan føre opp ny bebyggelse (som for omsøkte eiendom) skal denne innordne seg bygningsutforming (volum, takform, mønneretning m.v.) i samme gateflukt. Dette har bystyret vedtatt i 2011 som retningslinje i arealdelen til kommuneplanen for Kristiansand.

Den 11. oktober 2011 (sak 2011/87) kom Sivilombudsmannen med en uttalelse om forholdet mellom omregulering og dispensasjon fra reguleringsplan. Permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon. Utsikt og utsyn for naboer er relevante hensyn som skal ivaretas av reguleringsbestemmelsene. At man må påregne en viss utvikling i boligområder, slik at f.eks. 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 bestemmelser som fremgår av planen.

Avslutningsvis om etasjeantall; forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen, jf. T-1459, s. 64, 3. ledd. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift (Byggeforskrift 1949, bind I og II) på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Som kjent inneholder forskrift av 1949 ikke beregnings- og måleregler. Det er derfor ikke samsvar med nevnte hovedregel når ansvarlig søker viser til måleregler i TEK10 § 6-1, etasjeantall, som begrunnelse for at omsøkte bygning ikke kan regnes som tre etasjer.

Med henvisning til det ovennevnte legger plan- og bygningsetaten til grunn av plan nr. 29 Hamreheia fortsatt gjør seg gjeldende med tyngde.

GJELDENE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 29 for Hamreheia. Godkjent 24.10.1951. Formål bolig. For denne eiendommen er det angitt villamessig bebyggelse i inntil 2 etasjer med maks. 2 familieleiligheter. Grunnflate inntil 14% av tomtas nettoareal, men ikke større enn 120 m². Gesimshøyde inntil 7m, mønehøyde inntil 9m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 27,5 og 45 grader. Ens takvinkel må søkes gjennomført i samme byggerekke.

Omsøkte bolig er vist med BYA 194 m² på tegning A20-1 datert 5.3.12. En overskridelse på 62 % i forhold til planens øvre grense på 120 m².

I den grad planer stadfestet før 1969, jf. avsnittet ovenfor, angir tillatt arealgrense for bebyggelse på en eiendom, må bestemmelsen fortolkes ut fra innholdet i bestemmelsen og kommunens praksis fra byggesaker i det aktuelle området.

Utviklingen i området har gått i retning av en gjennomsnittlig BYA på 23 %. Se vedlegg. Omsøkte eiendom er på 571 m². Følger man gjeldende praksis kan tomten bebygges med en grunnflate på 131 m². En overskridelse på 9,2 % i forhold til planens øvre grense.

I tillegg kan det oppføres garasje-/ uthus og lignende med grunnflate inntil 30 m².

Grad av utnytting er, sammen med reguleringsformål, det viktigste premisset for utviklingen av et område. Derfor er det også krav om at enhver reguleringsplan skal definere disse to forholdene. Det er viktig at reglene om grad av utnytting og målreglene forstås og praktiseres likt, jf. T-1459.

Kommunen skal også sikre at all bebyggelse best mulig tar hensyn til de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, estetikk, bevaring av terreng og vegetasjon og at bebyggelsen ivaretar god fjernvirkning

Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende plan-/ eller kommunens praksis mht. bygningsvolum og takform, jf. sak 200901516 (Hamreheia 54). Saken gjelder liknende tiltak hvor byutviklingsstyret opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2010. Fylkesmannen stadfestet senere vedtaket.

NATURMANGFOLDLOVEN

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

Kommunens database for biologisk mangfold viser at omsøkte eiendom krysser grense til svært viktig område (ei tjønn med salamandere). Parkvesenet uttaler imidlertid at grensen for biologisk mangfold er grovmasket og tenker derfor å redusere denne. Nye undersøkelser synes å vise at amfibiene kan være borte.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

SØKNAD OM DISPENSASJON JF. PBL § 19-1:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1, jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplanen), er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om bebygd areal (§ 2) og takform/ høyder/ etasjeantall (§ 3). Paragraf 2 og 3 regulerer planens grad av utnytting.

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

«Begrunnelsen for å søke dispensasjon fra ovennevnte forhold i reguleringsbestemmelsene er at tiltakshaver ønsker å be bygge tomte med en boligbygg tilpasset familiens ønsker og behov, samt å gi den omsøkte boligen et arkitektonisk uttrykk tilpasset vår tid. Vi mener det foreligger følgende særlige grunner for at de omsøkte dispensasjoner skal kunne innvilges:

-  *Bebyggelse innen planområdet er i dag oppført med forskjellig form uttrykk, tilpasset forskjellige arkitektoniske epoker, etter at reguleringsplanen ble godkjent.*
-  *Saltak, flate tak, valmtak, mv. er med stor variasjon benyttet på eksisterende bygg i planområdet.*
-  *Bruk av flatt, eller tilnærmet flatt tak, vil ta mindre lys og utsikt fra omkringliggende eiendommer.*
-  *Utnyttelsesgraden for flere av (eller kanskje de fleste) boligeiendommene i planområdet, er høyere enn reguleringsplanen tilsier. Dette gjelder også for byggesaker godkjent så sent som i år (sak 201100039). En rask gjennomgang av kommunens kartverk viser at u-grad mellom 20 og 40 % ikke er uvanlig.*

- *Ny bebyggelse i tilstøtende større og mindre planområder på Hamreheia, har gitt utbygginger med tidstypisk arkitektonisk uttrykk og flate eller tilnærmet flate tak. Disse planene har også gitt langt høyere utnyttelse enn reguleringsplanen fra 1951 legger opp til.*
- *Overordnede politiske retningslinjer legger opp til høy utnyttelse av sentrale arealer med etablert infrastruktur. Hamreheia 78 er en sentralt beliggende eiendom.*

På grunn av at eiendommen Hamreheia 78 er en av få, hvis ikke den eneste, tomte i reguleringsområdet som enda ikke er utbygd, kan vi heller ikke se at innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet vil få særlige konsekvenser for områdets utvikling».

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

DISPENSASJONSVEDTAKET, JF. PBL § 19-2:

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette vilkåret må forstås som en dispensasjonssperre, jf. konklusjon, 4. ledd, side 7. Kommunen kan ikke gi dispensasjon for et tiltak som undergraver planen/bestemmelsen eller vesentlig tilsidesetter hensyn som skal ivaretas gjennom den. (Man må da eventuelt gå veien om reguleringsendring.)

I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene som ligger til grunn for den konkrete planen det er søkt dispensasjon fra og formålsbestemmelsen, vil altså være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Jo mer tungtveiende disse hensyn er, jo sterkere må de grunner som taler for en dispensasjon være. Kommer et tiltak i konflikt med to eller flere bestemmelser, vil de to grunnvilkårene sjelden være oppfylt.

De ulike planer og bestemmelser har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. En dispensasjon skal ikke undergrave plangrunnlaget eller hensikten bak en bestemmelse. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen. Hvis en ser bort fra midlertidig dispensasjon, jf. § 19-3, bør det normalt ikke gis dispensasjon for så omfattende avvik fra planen at de går utenfor rammen av det som kan karakteriseres som mindre endring etter § 12-14 andre ledd.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Selv om hensynene oppgitt av søker fremstår som relevante setter plan- og bygningsetaten spørsmål ved om de kan begrunne en dispensasjon av et slikt omfang som i denne saken. Vi viser til at eiendommen er omsøkt med en BYA som overgår alle andre bygg innenfor dette planområdet, og som dermed også går ut over kommunens tidligere dispensasjonspraksis.

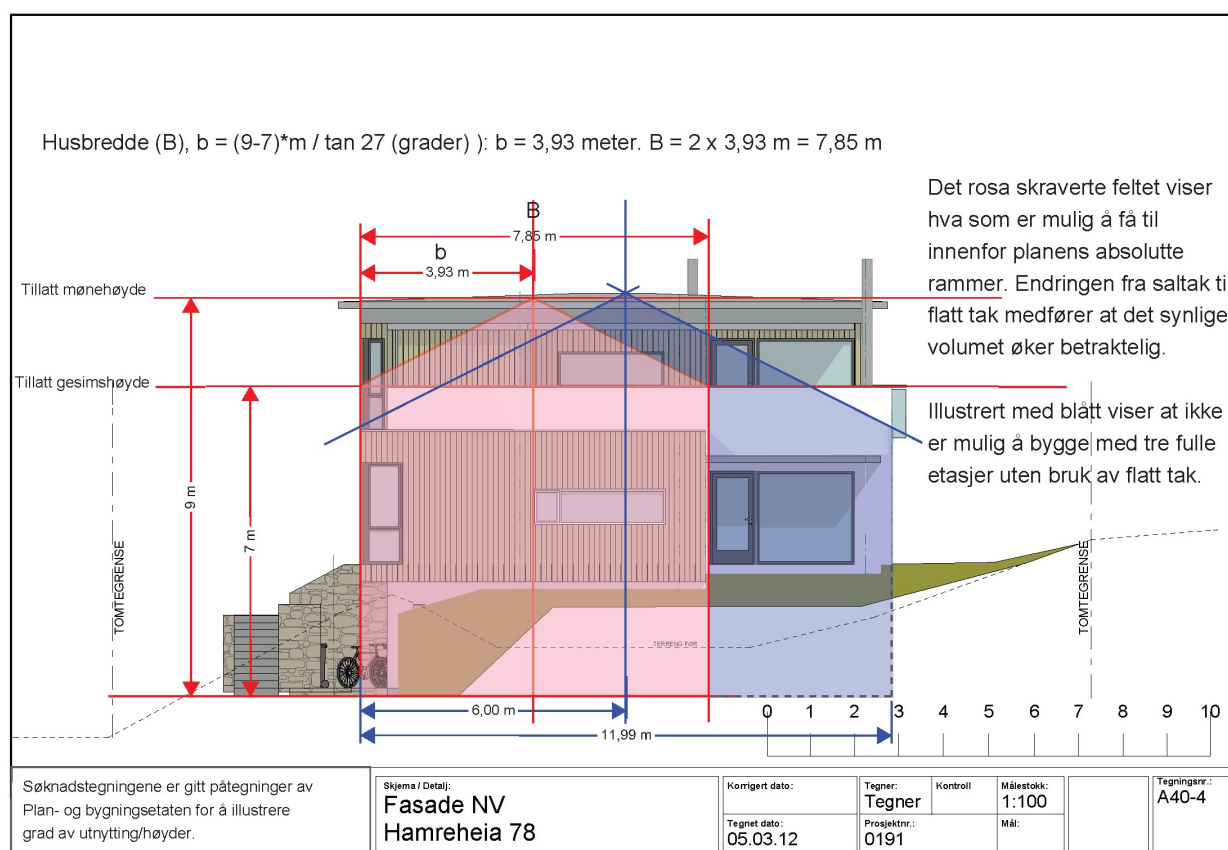
Grad av utnytting fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnytting er, sammen med reguleringsformål, det viktigste premisset for utviklingen av et område.

Hensynet bak reguleringsbestemmelsenes § 2 og § 3 er å styre omfanget av bebyggelsen, både størrelsen på bebyggelsen i seg selv og bebyggelsen i forhold til tomtearealet og helheten i boligområdet.

Da reguleringsplanen for Hamreheia ble utarbeidet i 1951 var det allerede oppført ca. 60 "våningshus" i planområdet (eneboliger og tomannsboliger). Bebyggelsen ble hovedsaklig oppført på 1930-tallet. I reguleringsplanen ble det lagt til rette for nye tomter med ca. 30 "våningshus", 1 boligblokk og 1 institusjon (ikke realisert). De eksisterende eiendommene hadde varierende størrelse, noen var betydelig større enn de nye tomtene som ble regulert inn med tomtestørrelse på ca. 0.5-1 mål.

Plan og bestemmelser angir begrensninger for bebygd areal, høyder, etasjeantall og antall boenheter for å sørge for enhetlig villamessig bebyggelse med mindre bygningsvolumer og dermed åpenhet/utsyn og gode lys- og solforhold i boligområdet.

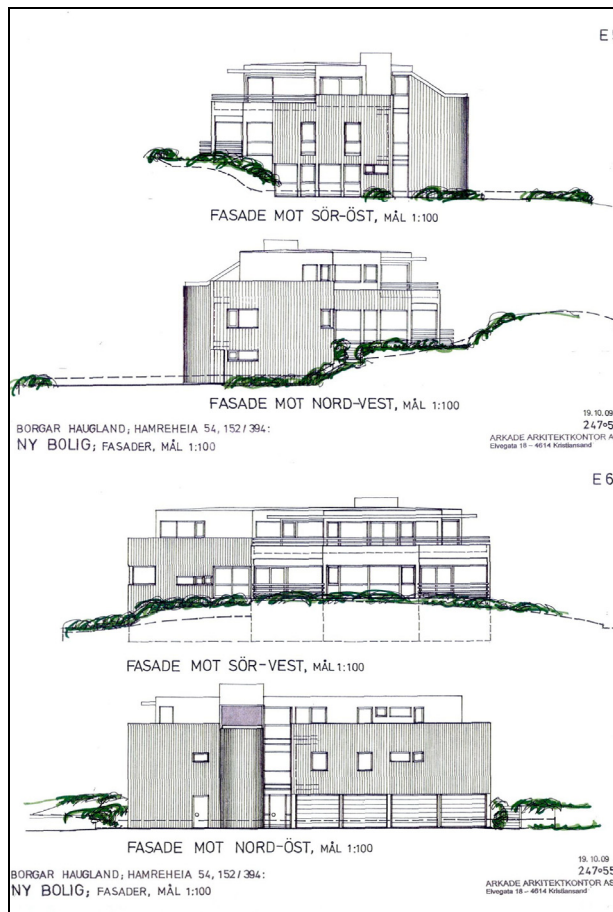
Den omsøkte bygningens høyde er totalt sett ikke høyere enn de ni meter til mønet som planen tillater. Men endringen fra saltak til flatt tak vil gjøre at det synlige volumet øker betraktelig. Dersom saltaksformen beholdes vil etasjeantallet kunne styres. Det vil ikke være mulig å bygge tre etasjer. Dette forholdet er vist i fig. 7.



Figur 7 – Rosa/blå skravur og røde/blå mållinjer er markeringer påført søknadstegning av plan- og bygningsetaten. Illustrasjonen viser at takform og vinkel er med og styrer graden av utnyttning og det bygde volum. Den blå markeringen viser at det ikke er mulig å bygge i tre fulle etasjer dersom planen følges mht. takform- og vinkel. Det blå volumet vil harmonere med de bygde omgivelser og gir en annen virkning. Det vil fortsatt være mulig å bygge en bolig over to plan med hensiktsmessig størrelse som kan dekke dagens behov.

Reguleringsplanen gir ikke svar på tiltakshavers omsøkte ønsker og behov. Den arkitektoniske utformingen samsvarer med uttrykk i vår tid, men den er ikke tilpasset reguleringsplanens bestemmelser. Dersom det er mulig å løse disse oppgaven på annen måte er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon. Det har sivilombudsmannen uttalt i liknende saker. Det vil ikke være en sterk påstand å hevde at man kan løse dette tiltaket på andre måter både behovsmessig og tidstypisk innenfor planens rammer.

Det er ikke saker i området som tilsier usaklig forskjellsbehandling ved at dispensasjon ikke innvilges. Det vises som kjent til sak 200901516 (Hamreheia 54) som ble gitt avslag på bl.a. utforming i strid med gjeldende plan.



Boligen som vist på illustrasjonene til venstre (sak 200901516 – Hamreheia 54) er i formspråk-/uttrykk og etasjeantall sammenlignbar med omsøkte tiltak.

Byutviklingsstyret opprettholdt plan- og bygningssjefens vedtak av 22.02.2010. Klagen fra søker datert 17.03.2010 ble ikke tatt til følge. Saken ble oversendt Fylkesmannen i Vest-Agder.

Fylkesmannen konkluderte med:

Fylkesmannen er enig med kommunen at omsøkte bygg skiller seg ut i utforming, høyde og innhold i forhold til områdets karakter. Vi viser i denne forbindelse til at byggets massivitet forsterkes ved at det både har flere etasjer, større høyde og annen takutforming enn majoriteten av bebyggelsen rundt. Til tross for at det er gitt dispensasjoner fra utnyttelsesgraden og tillatelse til oppføring av bygg med flate tak, er det en enhetlig og åpen bebyggelse innenfor planen. Gjeldende område er i det vesentlige utformet i henhold til reguleringsplanen. Dette tilsier at hensyn bak planbestemmelsene fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, og taler mot at det gis dispensasjon som omsøkt.

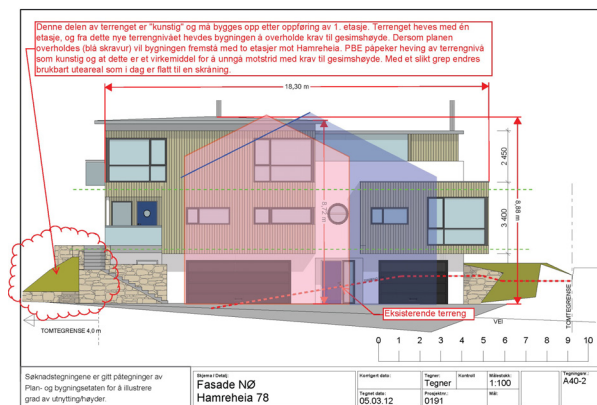
Dersom det gis dispensasjon i denne sak vil det være forskjellsbehandling i forhold til tiltakshaver bak søknad på Hamreheia 54.

Plan- og bygningsetaten finner etter dette at hensynene bak reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3, jf. pbl § 12-4, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

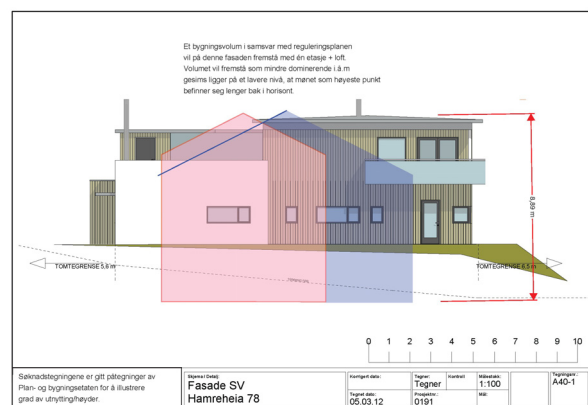
Vi går derfor ikke videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket, jf. 5. ledd (disp.vedtaket), 3. punktum, side 5.

ESTETISKE KRAV:

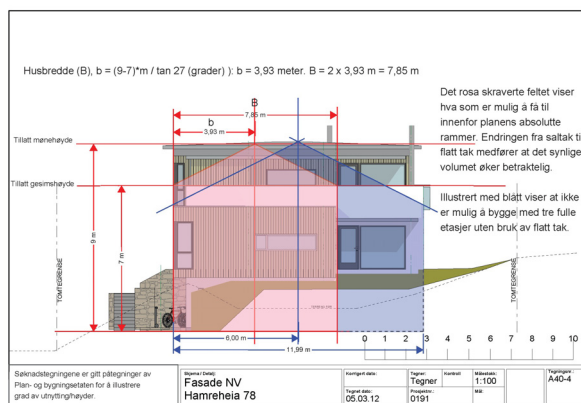
I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.



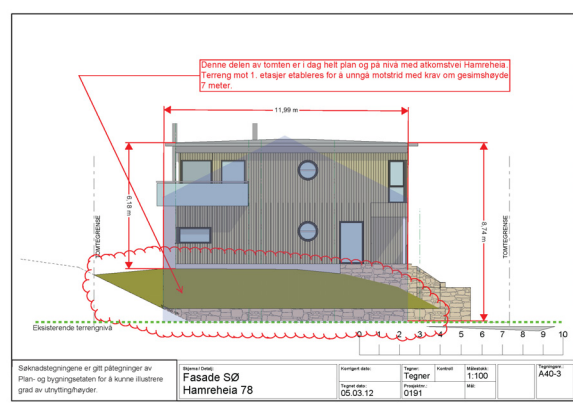
Figur 8 – Terrenget til venstre på bildet (revisjonssky) er "kunstig" og må bygges opp etter oppføring av 1. etasje. Terrenget heves med én etasje, og fra dette nye terrengnivået heves bygningen å overholde krav til gesimshøyde. Dersom planen overholdes (blå skravur) vil bygningen fremstå med to etasjer mot Hamreheia. PBE påpeker heving av terrengnivå som kunstig og at dette er et virkemiddel for å unngå motstrid med krav til gesimshøyde. Med et slikt grep endres brukbart uteareal, som i dag er flatt, om til en skråning.



Figur 9 - Et bygningsvolum i samsvar med reguleringsplanen vil på denne fasaden fremstå med én etasje + loft. Volumet vil fremstå som mindre dominerende i.o.m gesims ligger på et lavere nivå, og at mønet som høyeste punkt befinner seg lenger bak i horisont.



Figur 10 – Beskrevet i fig. 7



Figur 11 - Deler av tomten innenfor merket felt er i dag helt plan og på nivå med atkomstvei Hamreheia. Terrenget mot 1. etasjer etableres for å unngå motstrid med krav om gesimshøyde 7 meter.

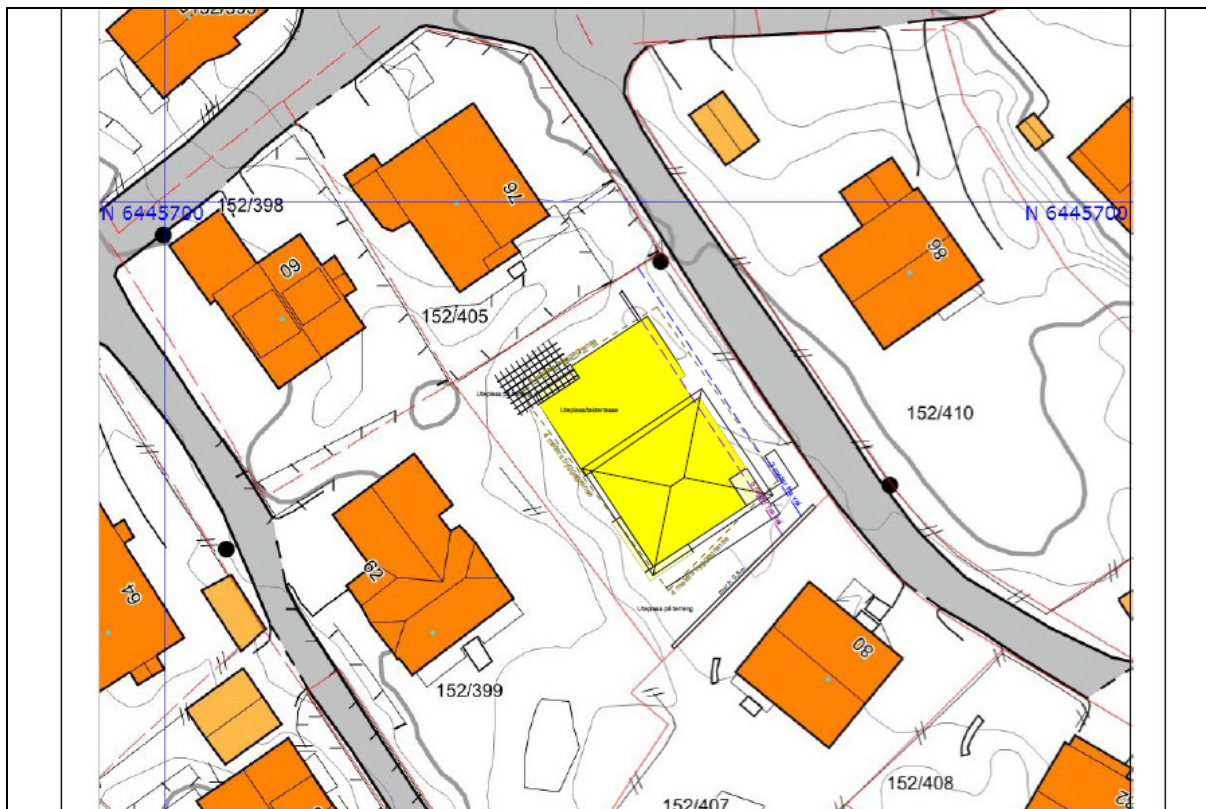


Figur 12, jf. fig. 6.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 14.3.212 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket i seg selv er ett godt prosjekt, men at det i forhold til plan og sine bygde omgivelser ikke er i samsvar med sistnevnte. Dette gjelder i forhold til den bebygde del av tomte, bygningsutforming, etasjeantall og gesimshøyder.

UTEAREAL:



Figur 13

Tiltaket dekker det meste av tomten som kan bebygges uten å komme i konflikt med krav til minsteavstand mot nabogrenser (4 m) og kommunens veinormal når det gjelder parkering (5 m) foran garasjeport.

Det er ikke søkt om dispensasjon for plassering av mur og fyllingsfot i nabogrense mot eiendom 152/497 (Hamreheia 80). Denne skråning som etableres for å skjule 1. etasje legger beslag på et ellers godt uteareal. Denne delen av tiltaket legger også en demper på opplevd kvalitet til uteareal for Hamreheia 80.

Som det fremgår av fig. 13 er gjenværende uteareal et «belte» på 4 meter på to sider av bygningen – fasade mot SV og NV. Mot SØ plasseres omtalte skråning (plastring av mur) og mot NØ vei og kjøreatkomst.

Det er den minste boenheten som er tiltenkt å skulle benytte dette arealet. Etter plan- og bygningsetatens skjønn er det tilstrekkelig stort i antall kvadratmeter, men bredde og plassering tilsier at de kvaliteter som er nødvendig for å oppfylle krav i plan- og bygningsloven § 28-7 og tek10 § 8-4, pkt 1-2, ikke oppfylles på en tilfredsstillende måte.

Den ene boenhetens behov for gode skjermede uteareal på terreng kan komme i konflikt med omkringliggende naboers behov for det samme. Bl.a. behov for levegger og hekkplanter. Alt innenfor en bredde på 4 meter. Solfyllt uteplass kan bli en mangelvare.

Uteareal skal være felles for begge boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4. Det er derfor stor kontrast mellom løsningene for de to boenhetene. Løsningen er langt fra likeverdig. Etter plan- og bygningsetaten skjønn er dette en uheldig løsning.

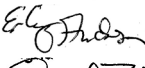
PROTESTER/BEMERKNINGER:

Det foreligger protester og merknader til søknaden.

Kommunen har mottatt kopi av klage den 11.11.2011 fra beboere i Hamreheia 60, 62, 76 og 80 (se fig. 13). Det protesteres på søknad om dispensasjon. Klagen er oppstilt i 11 punkter. Gjengis her forkortet.

1. Høyden på bygget:
Hamreheia 78 ligger på nivå med veien og Hamreheia 80. Bygningen er tegnet tre etasjer, og underetasje er allerede over dette nivået.
2. Arealutnyttelsen:
Går langt over reguleringsbestemmelsen. Det anslås en BYA på 37-40 % av tomten.
3. Byggets utforming:
Utbyggers argument om at en økt gesimshøyde og bruk av flatt tak tar mindre lys er feil. Dette vil kun være riktig dersom møne høyden går betraktelig ned og ikke at det kun er gesimshøyden som går opp, slik den fremstår i plandokumentet. Byggets form og flate tak avviker sterkt fra de omkringliggende hus, der husene er betraktelig mindre og har valmet tak eller saltak, i følge reguleringsplanen en villamessig utforming.
4. Familiens behov:
Det argumenteres med at boligbygget er tilpasset familiens behov. Vi stiller spørsmål ved denne begrunnelsen og lurar på hvor stort behov en familie kan ha. Når eier av tomta i tillegg nylig har kjøpt opp tomta på andre siden veien, Hamreheia nr 86, stiller vi spørsmål ved om det heller handler om oppkjøp, utbygging og salg av eiendommer.
5. Avvik fra reguleringsplan:
Dersom det godtas så store avvik fra reguleringsplanen stiller vi spørsmål ved verdien av reguleringsplaner i det hele tatt.
6. Generasjonsskifte:
Det ser ut til å være et generasjonsskifte på Hamreheia, og unge barnefamilier øker i antall. Dette setter krav til en barnevennlig infrastruktur, med oversiktlige veier, uteareal og begrenset trafikk.
7. Nylig kjøp av bolig med tiltro til gjeldende reguleringsplan:
Hvis det gis dispensasjon til nr 78 på høyde, areal og type hus, vil det bli krevd erstatning av utbygger og kommune for verdiforringelse av eiendommen til nr 80 og 76. På tegninger av fasadene nordøst/ sørøst er terrenget tegnet inn 3m høyere enn det er i dag. Betyr det at det skal bygges en 3 m høy jordvoll mot naboene i Hamreheia 80?
8. Oppgradering av bolig med tiltro til gjeldende reguleringsplan:
Dette huset som er tegnet vil blokkere og nesten mure oss inne og vil ikke stå i samsvar med øvrig bebyggelse i gata.
9. Omsøkte bolig er 100 % større enn Hamreheia 80 og 82, men har den minste tomten
10. Hamreheia 76 mister sol på viktig uteareal:
Vi kjøpte huset i den tro at det er reguleringsplanen fra 1954 som gjelder i forhold til høyde.
11. Hamreheia 62 vil miste utsikt mot NØ – Lund og Søm

Klagen er signert av:

Sigurd Pedersen og Siren Wilhelmsen	Hamreheia 80	 Siren Wilhelmsen
Svein Jaran Rønjum og Vibecke Mydland	Hamreheia 76	 Vibecke Mydland
Erling Andresen og Tone Dalvang	Hamreheia 62	 Erling Andresen
Sigrid Bjørnali og Rolf Kristensen	Hamreheia 60	 Sigrid Bjørnali

Det foreligger merknad fra Hamreheia vel. Merknaden har to punkter. Gjengis her forkortet:

1. Utnyttelsesgrad
Bekymret for stadige fortettinger. Forutsetter at dagens norm til utnyttelse på 35 % følges i denne saken.
2. Trafikale forhold:
Infrastrukturen på Hamreheia er svært dårlig. Vellet forutsetter at all parkering finner sted på egen grunn.

Klagen er signert av:

Even Kristiansen

Hamreheia vel



PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL PROTESTER:

Hamreheia 60, 62, 76 og 80:

Kommunen tiltrer klagernes vurdering av høyder, utforming og utnyttelsesgrad. Men argumentet om høyde må likevel presiseres i forhold til hva reguleringsplanen gir hjemmel til å bygge. Mønehøyden kan være 9 meter og gesimshøyden kan være 7 meter. Men; høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets (plan- og bygningsetaten) bestemmelse, jf. reguleringsbestemmelse § 2.

Hva som skal anses som grunnens planerte nivå vil derfor være avgjørende for hva som blir resultatet. Plan- og bygningsetaten mener at en heving av terrenget rundt bygningen blir en kunstig konstruksjon for å omgå bestemmelsen. Vi viser til fig. 7 på side 6, blå skravur. Denne illustrasjonen viser hva som faktisk er mulig å bygge innenfor planens ramme. Utsikt på tvers av møneretning vil dessverre gå tapt. Men sikt langs møneretning vil være bedre ivaretatt med saltak enn med flatt tak.

Hamreheia vel:

Forutsatt norm på 35 % medfører ikke riktighet dersom det henvises til den delen av Hamreheia som omfattes av plan nr 29.

I 2009 ble det vedtatt ny plan for nordlig del av Hamreheia (plan nr 1126, Hamreheia Nord, godkjent 22.4.2009) hvor tomteutnyttelsen i byggeområdet kan være 35 %. Men dette er som kjent innenfor en annen del av Hamreheia.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING:

Plan og bestemmelser angir begrensninger for bebygd areal, høyder, etasjeantall og antall boenheter for å sørge for enhetlig villamessig bebyggelse med mindre bygningsvolumer og dermed åpenhet/utsyn og gode lys- og solforhold i boligområdet.

Tiltaket har et betydelig større omfang enn boligene som er godkjent tidligere og er i strid med forhold i reguleringsbestemmelse §§ 2 og 3. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning er ikke tiltaket sammenlignbart med tidligere godkjente bygg m/innvilget dispensasjon i området.

Når det gjelder bruksareal for boligene i området har de nyeste boligene et godkjent bruksareal på ca. 150-300 m² BRA (Hamreheia 46A - 188 m² (395)¹, 48A - 135 m² (471)¹, 52 - 218 m² (661)¹, 54 - 478 m² (984)¹, 56 - 298 m² (927)¹, 58B - 300 m² (841)¹). Ansvarlig søker har oppgitt på tegninger at samlet bruksareal for nybygget i Hamreheia 78 er 484 m² BRA (571)¹. Det gir største forholdstall BRA/tomt (0,85) av de som er nevnt her.

1) tomteareal i kvadratmeter

Det er tidligere gitt dispensasjoner for takvinkel/utforming og utnyttelsesgrad for noen tiltak.

-  I 2006 ble Hamreheia 58 delt og det ble gitt dispensasjon for takvinkel, utforming og utnyttelse for oppføring av ny enebolig
-  I 2008 ble det gitt dispensasjon for plassering og utnyttelsesgrad for oppføring av ny enebolig på Hamreheia 22 (eiendommen er senere delt).

Bygningsvolumene for fortettingsprosjektene avviker imidlertid ikke vesentlig i forhold til den eldre bebyggelsen siden etasjetall og takform (unntatt noen boliger oppført etter 2004) følger bestemmelsene. Bygningsvolumene for den eldre bebyggelsen har også økt noe som følge av tilbygg. Området fremstår fortsatt som villamessig bebyggelse.

Et fortettingsprosjekt i 2005 med nye leiligheter i Bergstien 5 medførte at plan- og bygningsetaten anbefalte å utarbeide reguleringsplan for et større område av Hamreheia (Hamreheia nord) for å gi føringer for utvikling innen planområdet.

I tillegg ser plan- og bygningsetaten at en dispensasjon fra grad av utnyttning vil kunne medføre presedens (forventninger om å kunne gjennomføre det samme) for fremtidige søknader i området vedr. riving av eks. bebyggelse for oppføring av nybygg. Det vises til en tidligere orientering til byutviklingsstyret.

Plan- og bygningsetaten finner at hensynene bak reguleringen-/ bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

PBE / ab
23. april 2012

Sak 101/12: Hånestangen 10 - Klage på avslag - søknad om dispensasjon fra formål i plan

Vedlegg

Klage

Vedtak

Søknad



Dato: 13.04.2012
Saksnr.: 201114259-10
Arkivkode O: GNB: 63,5
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Hånestangen 10 - Klage på avslag - søknad om dispensasjon fra formål i plan - Landbruksområde

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 06.02.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens formål. Det avgjørende for vedtaket har vært at en tillatelse kan gi føringer for landbruksdriften og vil danne presedens for andre landbrukseiendommer. Reguleringsplanen er relativt ny ettersom den er vedtatt i 1998. Planen tillater lite bygging på nordsiden av veien inn til Hånestangen. Denne delen er for det meste regulert til landbruksdrift, og tillates kun *tradisjonell landbruksvirksomhet, herunder oppførsel av driftsbygninger som er tilknyttet driften, samt nødvendige våningshus for landbruksdriften*. I tillegg foreligger det negativ uttalelse fra Parkvesenet og Fylkesmannen i Vest-Agder.

Klagen begrunnes blant annet med at *avslaget er urimelig. Huset er plassert tett opptil eksisterende bolig og uthus. Arealet har ingen landbruksmessig eller friluftsmessig verdi. Plasseringen av boligen vil ikke redusere adkomsten til kulturlandskapet*. Videre vises det til at familien er fratatt store områder som ville kunne sikre en forsvarlig drift av gården. *Det virker derfor svært urimelig å ikke kunne oppføre en enebolig på egen eiendom.*

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 06.02.2012. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Bygesaksbehandler

Trykte vedlegg
1 Plan- og bygningsetatens vedtak.
2 Klage på vedtak.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

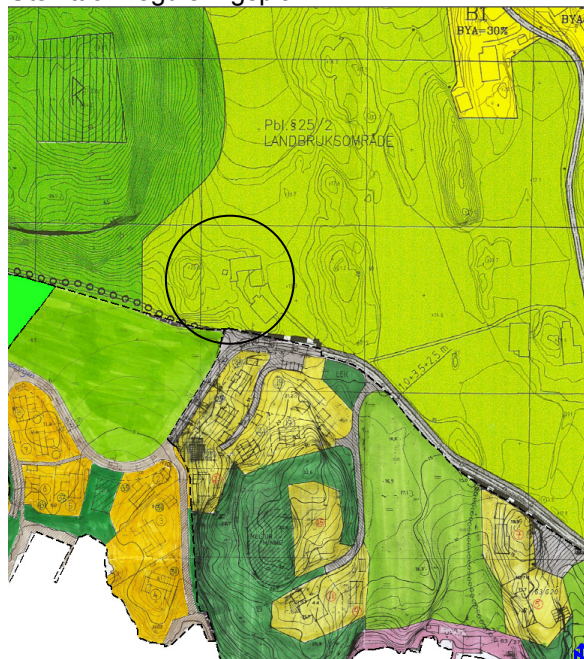
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formål for oppføring av bolig. Søknad er mottatt 08.11.11.

Oversiktskart:



Utsnitt av reguleringsplan:



Gjeldende regulering

Reguleringsplan "Hånestangen", godkjent 24.06.1998 med Landbruksområde - jordbruk, som formål.

Omsøkt bolig:



Situasjonskart:



Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder har uttalt følgende:

"kommunen må vurdere om en dispensasjon setter til side hensynene som ligger bak LNF- formålet i kommuneplanen. Avklaringen av arealdisponeringen er gjort i reguleringsplanarbeidet samt i forbindelse med nylig vedtatt kommuneplan. Kommuneplanene har blant annet hovedansvaret for å ta vare på jordbruksressene i sin forvaltning etter plan- og bygningsloven og jordloven. Hånesområdet er sentrumsnært og byggepresset på arealene her er høyt. Dette gjør det ekstra viktig å kun bygge ut der man har hjemmel i godkjente planer, ettersom enkeltdispensasjoner ofte vil gi konsekvenser for senere lignende saker. Åpner man for flere dispensasjoner i dette området kan det resultere i at både landbruksområdene og omliggende grønnstruktur bygges ned bit for bit. Det vil også være tilgang på boliger innenfor byggeområdene på Hånes dersom man ønsker å etablere seg i dette området, og dette taler mot at dispensasjon er nødvendig i denne saken. Vi vil ut fra dette fraråde kommunen å dispensere til bygging av bolig slik det er søkt om."

Parkvesenet v/landbruk har blant annet uttalt følgende:

" Ut fra eiendommens beliggenhet, størrelse, drift og antall bolighus på eiendommen vurderes det fra et landbruksfaglig ståsted ikke som nødvendig med et 3. bolighus for å sikre landbruksdriften på eiendommen. Området er regulert til landbruk og tiltaket er etter vår vurdering ikke i samsvar med dette. Et nytt bolighus plasser tett inntil eksisterende tun med adkomst gjennom tunet vil kunne føre til restriksjoner på bruk av gårdens driftsbygning. Etter en samlet vurdering av plansituasjon og eiendommens drift og ressursgrunnlag frarådes det å innvilge dispensasjon. Området er i kulturlandskapsrapporten fra 1990 klassifisert som et A-område. Dette er områder som er vurdert med høyeste verdi som kulturlandskap."

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens formål for oppføring av enebolig. Boligen søkes oppført langs Hånestangen og vil danne et tun med eksisterende bolig og uthus. Boligen vil kunne fremstå som en del av Hånestangen og vil ha liten innvirkning på boligområdet. Omsøkt plassering bygger ikke ned dyrket mark, men kommer likevel tett opptil landbruksdriften. Plasseringen kan gi føringer for landbruksdriften og vil danne presedens for andre landbrukseiendommer. Reguleringsplanen er relativt ny ettersom den er vedtatt i 1998. Planen tillater lite bygging på nordsiden av veien inn til Hånestangen. Denne delen er for det meste regulert til landbruksdrift, og tillates kun tradisjonell landbruksvirksomhet, herunder oppførsel av driftsbygninger som er tilknyttet driften, samt nødvendige våningshus for landbruksdriften.

Anførsle vedrørende personlige behov for bolig og overføring av landbrukseiendommen til sønner har ingen relevans for vurderingen av søknaden. Driftens størrelse, som oppgis som begrenset, kan heller ikke anses som grunnlag for dispensasjon. Til motsetning vil dette heller være et argument for å ikke bygge ned resterende landbrukseiendom.

Plan- og bygningsetaten legger dette sammen med foreliggende uttalelser til grunn for vedtaket. Intensjonen bak reguleringsplanens formål anses å ikke være ivarettatt ved en tillatelse. Hensynet til regulert landbruksdrift veier tyngst slik at ulempen med å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn fordelene ettersom tiltaket kan legge føringer på landbruksdriften, og en tillatelse er et skritt mot nedbygging av landbrukseiendom. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjon som omsøkt ikke kan gis jf plan- og bygningslovens § 19 pkt 2.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 17.02.2012, etter utsatt frist. Klagen er mottatt her 19.02.2012.

I klagen anføres blant annet følgende: *Hus og hovedhus må ses på som en del av kulturlandskapets egenart. Det koster eier store summer i året å holde bygningene i orden, likeledes er det mye arbeid som må utføres for å holde jordene åpne slik at de ikke gror igjen med ny vegetasjon. Jeg representerer en resurs gjennom mitt bidrag til vedlikehold av gård, driftsbygning – utmark/innmark. En gratis resurs som på grunn av min økonomi på gården ikke kan erstattes av ordinær arbeidskraft. På vår landbrukseiendom er det store utmark og innmarksområder som skal holdes i orden – samt to hovedhus og to driftsbygninger. Mine to sønner og jeg er fast bestemt på å holde dette i orden til glede for omgivelsene og vår familie. Huset er plassert slik at det ikke vil skade kulturlandskapet. Arealet som benyttes har heller ingen landbruksmessig verdi. Jeg ser på mitt nye hus som stedbunden næring. Huset er plassert nær opptil driften av primærnæringen på stedet. I dette tilfellet er stedbunden næring knyttet til en reell økonomisk besparelse ved at jeg som en resurs kan ta del i det daglige vedlikehold/drift av gården.*

Etter en samlet vurdering mener jeg at avslaget på min søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens formål er urimelig. Jeg har plassert huset tett opptil eksisterende bolig og uthus.

Arealet har ingen landbruksmessig eller friluftsmessig verdi. Plasseringen av boligen vil ikke redusere adkomsten til kulturlandskapet.

Plan- og bygningsetaten begrunner avslaget med at hensynet til regulert landbruksdrift veier tyngst slik at ulempene til å gi dispensasjon er klart større enn fordelene. Plan- og bygningsetaten er klar over at regulert landbruksdrift er definert i en reguleringsplan og er ikke en reell drift i dagens samfunn. Vi snakker ikke om landbruksdrift, men om kulturlandskap. Ingen kan i dag leve av små bynære landbrukseiendommer. For eier er det kun snakk om vedlikehold av bygninger og å ivareta utmark/innmark. Fordelene med at jeg kan bo nær opptil daglig vedlikehold av hovedhus og driftsbygninger og at jeg sammen med mine to sønner kan ta del i vedlikehold av kulturlandskapet, må være langt større enn ulempene med at plasserer et hus naturlig inn i et tun med eksisterende bebyggelse på et område av eiendommen som ikke har landbruksmessige eller friluftsmessige verdier.

Bestemmelsene åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Min familie og jeg har tidligere fått ekspropiert store deler av vår landbrukseiendom.

Av overnevnte grunner virker det svært urimelig når jeg nå søker om bolig for meg selv på min egen eiendom for å legge forholdene til rette for videre vedlikehold av hus/driftsbygninger og kulturlandskap, at det ikke kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens formål for oppføring av enebolig.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakshaver anfører at det ikke er reell drift på gården og at den gir minimale inntekter. I tillegg anføres det at eiendommen må ses på som et kulturlandskap og fordelene med at tiltakshaver kan bosette seg på eiendommen for å holde eiendommen i stand, gratis. Dette er en resurs som er nødvendig for å opprettholde vedlikeholdet.

Engasjementet for å holde eiendommen i stand står det respekt av, men dette kan ikke legges til grunn for omsøkt tiltak. Tiltakshavers resurser vil på sikt forsvinne, mens en eventuell ny bolig vil bli permanent. I tillegg er det ikke unaturlig at en ildsjel kan bosette seg i nærheten av eiendommen og likevel utføre nødvendig vedlikehold.

Videre vil en ny bolig gjøre forholdene for drift av gården enda vanskeligere. Reguleringsplanen, som er forholdsvis ny, viser området som landbruksområde, uavhengig om gården er økonomisk drivbar eller ikke. Ny kommuneplan viser også at området er et landbruksområde og har fått tilhørende hensynssone. Tiltakshaver viser ved flere anledninger til at eiendommen må ses på som en del av kulturlandskapets egenart. I den forbindelse legges det til at eiendommen ikke har noen reguleringsmessige vern for dette.

Fylkesmannen i Vest-Agder frarår at det gis dispensasjon som omsøkt og Parkvesenet uttaler at bygningen ikke er nødvendig for landbruksdriften.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 06.02.2012. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at klagen ikke tas tilfølge.

Sak 102/12: Skudeviga 17 - 4/190 - Flekkerøy - Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt



Dato: 19.04.2012
Saksnr.: 201113581-8
Arkivkode O: GNB: 4,190
Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Skudeviga 17 - 4/190 - Flekkerøy - Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av boligtomt

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av grunneiendom for oppføring av bolig og garasje. Beliggenhet er Skudeviga 17 på Flekkerøya.

Eiendommen har iflg. kommunens GAB register et areal på 2890 m² før fradeling.

Søknaden begrunnes med at eiendommen siden 2000/ 2001 vært en del av et planforslag som har vært til behandling i plan- og bygningsetaten. Saken var oppe til behandling i møte i byutviklingsstyret 28.11.02 og ble lagt ut til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling.

Saken ble lagt i vent i påvente av revisjon av kommuneplan for Flekkerøy pga sjøboder nede ved sjøkanten som var en del av planforslaget.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det vil være uheldig å begynne med en bit for bit utbygging i strandsonen før reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Tiltaket er i strid med bygge- og deleforbudet i 100- metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om at fradeling og utbygging i byggeområdene bare kan skje etter godkjent plan for området. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er uheldig å foreta en bit for bit utbygging i strandsonen uten en godkjent reguleringsplan. Dette kan føre til uheldig presedens og at kommunen mister styringen for disponering av arealene strandsonen i dette området.

Lovens vilkår for å gi dispensasjon anses ikke oppfylt i denne saken. Fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke å være «klart større enn ulempene».

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 bygge- og deleforbud i 100- metersbeltet og pbl § 11-6 *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel* og 19-2 *dispensasjons-vedtaket*.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

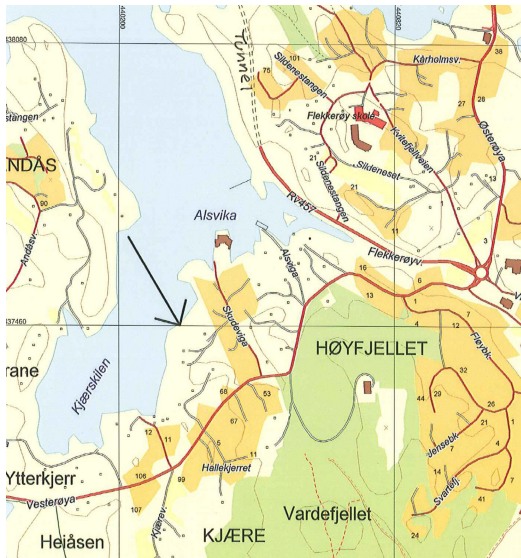
Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Alle sakens dokumenter

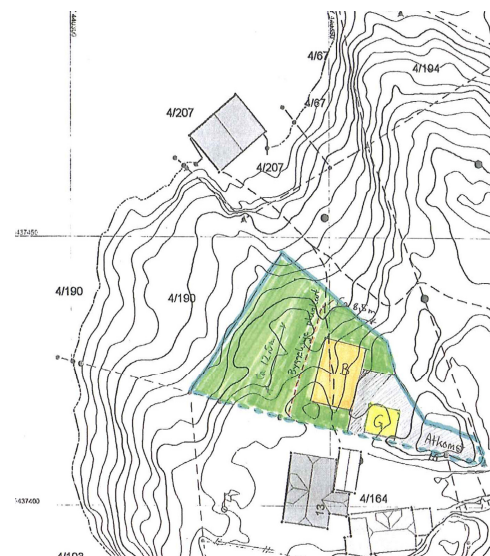
Bakgrunn for saken :

I søknad mottatt den 25.10.2011, søkes det om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av grunneiendom for oppføring av bolig og garasje. Beliggenhet er Skudeviga 17 på Flekkerøy.

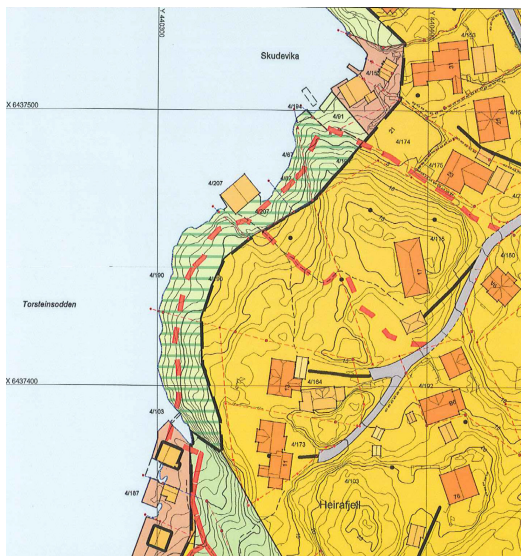
Eiendommen har ifølge kommunens GAB register et areal på 2890 m² før fradeling.



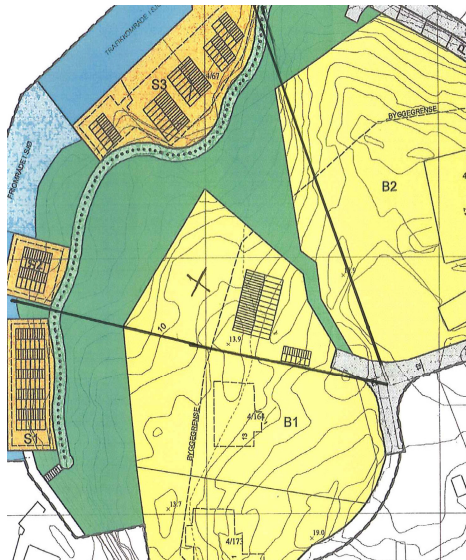
Oversiktskart



Omsøkte parsell



Kommuneplan



Ikke vedtatt plan

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan avsatt som byggeområde med plankrav. Kommuneplanbestemmelsene fastsetter at det er krav at områder reguleres før tiltak gjennomføres.

Den omsøkte parsellen ligger i 100- metersbeltet langs sjøen der det er bygge- og deleforbud etter plan- og bygningslovens § 1-8.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt til Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen v/ plan- og miljø.

Fylkesmannens miljøvernabdeling skriver i sin uttalelse dat.20.02.2012:

«Omsøkte område inngår i et forslag til reguleringsplan for Skudeviga fra 2002. Reguleringsplanen er stilt i bero pga manglende avklaringer blant annet i forhold til sjøboder, allmennhetens friluftsinnteresser, barn og unges interesser. I reguleringsforslaget er omsøkte eiendom vist som byggeområde, der det er anledning til å oppføre bolig og garasje. I tillegg er det forutsatt at det skal etableres et friområde/ lek rett øst og vest for omsøkte bolig. I utgangspunktet mener vi kommunen nå bør ta reguleringsplanen opp til ny behandling, eventuelt melde ny oppstart etter ny plan- og bygningslov, slik at vi får en planmessig avklaring av området. Velger kommunen å se bort fra vårt råd mener vi det må settes vilkår til en eventuell dispensasjon som sikrer at omsøkte dispensasjon ikke kan hindre etablering av friområdet øst og vest for tomten. Videre mener vi det må settes vilkår knyttet til utnyttelse og utforming slik at nye bygg tilpasses til terrenget og ikke skaper silhuettvirkning».

Fylkeskommunen v/ plan- og miljø skriver i sin uttalelse dat.30.01.2012:.....«Da det i kommuneplan ikke er satt noen byggegrense samt at området ikke er regulert, gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet, jfr. pbl § 1-8 her. Kommunen må etter vårt syn derfor behandle saken som en dispensasjon fra pbl § 1-8 også.

Stortinget har gitt 100- metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. I tillegg er det ved Kgl. Res. Av 25.03.2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Her hører Kristiansand kommune til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

I denne saken har kommunen muligheten til å sikre at tilkomst til/ langs sjøen samt landskapsvirkningene vurderes over et større område enn en enkeltomt, gjennom en planprosess. Kommunen kan alternativt etter pbl § 19-2, første ledd, sette vilkår for dispensasjon. Dersom kommunen i denne saken setter vilkår som begrenser tomten slik at den ikke kommer i klar konflikt med nasjonale arealføringer, vil fylkesmannen ikke påklage et dispensasjonsvedtak. Eventuelle vilkår må være tydelige og konkrete. Spesielt mener vi kommunen må sørge for å

- Begrense tomten i størrelse mot sjøen, nærmere den foreslåtte byggegrensen.
- Sikre at grønt korridoren i planforslaget avgrenses slik at den vil være brukbar for allmennheten».

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket er i strid med bygge- og deleforbudet i 100- metersbeltet og kommuneplanens bestemmelse om at fradeling og utbygging i byggeområdene bare kan skje etter godkjent plan for området. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er søkt dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan for Flekkerøy. Ny kommuneplan ble vedtatt 22.06.2011, og denne opphever kommunedelplan for Flekkerøy av 1995.

Hensyn:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Generelt:

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

I søknaden anføres følgende.....«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra plankrav vedrørende fradeling for oppføring av bolig og garasje. Vi mener det ligger til rette for å gi dispensasjon, jfr de kriterier som skal vurderes.

Omsøkte eiendom har siden 2000/ 2001 vært en del av et planforslag som har vært til behandling i plan- og bygningsetaten – sak 470/02. Saken var oppe til behandling i møte i Byutviklingsstyret 28.11.02 (se vedlagte brev og planforslag - 11 – 2). Saken ble lagt ut til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Saken ble lagt i vent i påvente av revisjon av kommuneplan for Flekkerøy. Dette pga sjøboder nede ved sjøkanten som var en del av planforslaget.

Omsøkte løsning er helt i tråd med planforslaget. Utenom omsøkte bolig er det kun sjøboder planforslaget omhandler og det er derfor ønskelig å trekke boligen ut og fremme det som egen sak. En evt videreføring av sak vedr. sjøboder vil sannsynligvis ha lang saksbehandlingstid og tiltakshaver har ikke mulighet til å vente lenger nå. Det vises til den lange tiden saken allerede har tatt pga revisjon av kommuneplan (ca 10 år). Tiltakshaver har vært i dialog med planavdelingen v/ Jostein Axelsen vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av bolig. Axelsen har (ifølge tiltakshaver) vært positiv til å trekke ut boligen og behandle den som en egen sak (dispensasjonssak).

En etablering av ny bolig og garasje vil, slik vi ser det, ikke skape vanskeligheter for senere planarbeid/ videreføring av tidligere oppstartet planarbeid. En dispensasjon her mener vi heller ikke vil skape presedens for andre saker, spesielt med tanke på den lange prosessen som har vært i denne saken. Hver enkelt sak skal vurderes for seg selv og vi mener helt klart at omsøkte tiltak bør kunne godkjennes uten at det stilles krav til reguleringsplan. En ny bolig som omsøkt er en naturlig fortetting mellom eksisterende boliger i området og alt som er viktig å ivareta blir, etter vår mening, ivaretatt på en god måte. Plansaken var, etter 1. gangs behandling, lagt ut til offentlig ettersyn og tiltaket er godt gjennomtenkt.

Tiltakshaver er klar over at det vil kunne komme en kyststi i området og evt vilkår om dette. Utover det kan vi ikke se at en dispensasjon her vil kunne ha noen betydning for omkringliggende omgivelser og allmennhetens bruk av området».

Vurdering:

I tillegg til plankravet kommer også byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 til anvendelse. Plan- og bygningslovens § 1-8 viderefører og innskjerper byggeforbudet i strandsonen og erstatter § 17–2 i PBL 1985 om forbud mot bygging og fradeling i 100–metersbeltet langs sjøen.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen langs sjøen og langs viktige vassdrag. Begrepet naturmiljø omfatter også ivaretagelse av biologisk mangfold selv om det ikke er nevnt direkte i loven.

Naturmiljøbegrepet omfatter det biologiske mangfoldet sammen med ivaretagelse av friluftslivs- og landskapsverdier i videste forstand. Dette gjelder både i forbindelse med utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker. I områder med sterk konkurranse om strandsonen er det spesielt viktig å unngå bygging, av hensyn til allmenne interesser.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det vil være uheldig å begynne med en bit for bit utbygging i strandsonen før reguleringsplanen er endelig vedtatt. Skal en da f.eks. tillate en bit for bit utbygging med alle sjøbuene som også er vist på samme plan som altså ikke ennå er vedtatt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at søker har fremført argumentasjon som tilsier at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg fortsatt gjeldende med styrke. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses dermed ikke oppfylt.

Med det betydelige byggepresset som det nå er blitt på Flekkerøya så er det også av presedens-hensyn viktig at plankravet fastholdes mens det ennå er ubebygde arealer.

Fordelene ved å gi dispensasjon er kun tiltakshavers i dette tilfellet. Det vil ikke gi noen samfunnsmessige fordeler. Det vil derimot bidra til større press for fradeling/fortetting gjennom dispensasjon fremfor plan ved å gi føringer for eventuelt nye saker. En reguleringsplan er langt å foretrekke fremfor en dispensasjon gitt på betingelser fordi det da blir foretatt en vurdering av hele område som båndlegges til forskjellige formål.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurdering kan ikke plan- og bygningsetaten anbefale dispensasjon som omsøkt for fradeling av boligtomt fra eiendommen 4/190. Saken har vært diskutert i kommunens administrative plangruppe som har gitt sin tilslutning til denne vurderingen.

Sak 103/12: Kristiansand gjestehavn/småbåthavn - detaljplan. Sluttbehandling

Vedlegg

dltmp57.Doc

4. Vedlegg 9 - NIVA Østerhavn utsnitt stasjoner 2011
3. Planbeskrivelse - Gjesteavna - 17-04-2012 A
2. Planbestemmelser - Gjesteavna - 18-04-12
1. Detaljregulering-revB-18-04-2012



Dato: 23.04.2012
Saksnr.: 200909587-23
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
10.05.2012
23.05.2012

Kristiansand gjestehavn/småbåthavn - detaljplan. Sluttbehandling

Sammendrag:

Med hjemmel i kommunes handlingsprogram 2009 – 2012, vedtatt i bystyret 11.12. 2008, har Kristiansand Eiendom og Plan- og bygningsetaten startet opp reguleringsplanarbeid for utvidelse av Kristiansand gjestehavn/ småbåthavn.

Utredningene som ble vedtatt i planprogrammet og gjennomført som en del av detaljplanen, har dannet grunnlag for planforslag for utvidelsen og som er vedtatt i ny kommuneplan.

Eksisterende bygg i planområdet disponeres av Kristiansand kommune og Christiansands seilforening (CSF). I planen er det forutsatt at hovedkommunikasjonsårene i eksisterende anlegg oppgraderes slik at de tilfredsstiller kravet til universell utforming.

Nye tiltak i området skal være universelt utformet. Båthavna skal utvides og utstyres med rampe for opptak og utsetting av mindre båter samt servicebrygge som tilrettelegger ombord og ilandstigning for rullestolbrukere.

Forslag til detaljplan for Gjestehavna er i samsvar med vedtatt kommuneplan og forslag til KDP Kvadraturen. Teknisk direktør kan anbefale at detaljplanen vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kristiansand gjestehavn/ småbåthavn sist datert 18.04.2012, med bestemmelser sist datert 18.04.2012.
2. Horisontale konstruksjoner på anlegget (med unntak av flaggstenger, lysstolper og lignende), inklusiv kunstverket, skal forelegges byantikvar og godkjennes av byutviklingsstyret.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 18.04.2012
2. Bestemmelser, sist datert 18.04.2012
3. Planbeskrivelse, sist datert 17.04.2012
4. Vedlegg 9 - NIVA Østerhavn utsnitt stasjoner 2011

Bakgrunn for saken :

Med hjemmel i kommunes handlingsprogram 2009 – 2012, vedtatt i bystyret 11.12. 2008, har Kristiansand Eiendom og Plan- og bygningsetaten utarbeidet en detaljplan for Kristiansand gjestehavn/ småbåthavn.

Planens innhold

Viktigste problemstillinger er knyttet til eksisterende strukturer, siktlinjer, estetikk, forhold til eksisterende kunst, kulturmiljøer og omgivelser, servicefunksjoner og nåværende infrastruktur, organisering av båttrafikk med fokus på tilgjengelighet, trafikksikkerhet og universell utforming. Eksisterende servicebygg kan utvides innen byggegrense som angitt i område A1. Tilbygget skal nyttes til servicefunksjoner; herunder toalett-/ dusjanlegg/lager for gjestehavna. Estetisk utforming, materialbruk, takform og takvinkel skal tilpasses til eksisterende servicebygg.

Omfanget av båtplasser i forslag til detaljplan er likt dagens sommersituasjon. Den eksisterende flytebrygga bygges om til en landfast brygge/molo. Det er foreslått 393 antall båtplasser totalt. (Iht. kommuneplanen er hver båtplass regnet med en bredde på 2,5 m).

Dagens situasjon

Dagens gjestehavn med flytebrygger er en lite tilfredsstillende løsning for en gjestehavn med de ambisjoner som Kristiansand bør ha. Gjestehavna/småbåthavna er underdimensjonert på kapasitet og har en kapasitet på ca 200 faste plasser som kan økes til ca. 250 om sommeren ved hjelp av midlertidige flyteelementer.



Flyfoto av dagens situasjon

Kaiområdet er i dagens situasjon mest tilrettelagt for båtfolk. Området har begrenset tilgjengelighet. Det er trappetrinn og/eller bratte helninger ned til bryggene/flytemoloene. I tillegg flukter ikke noen av utliggerne gatenivået, men ligger som et trinn opp fra dette. Kombinert med bruk av trevirke som blir meget glatt ved fuktighet, vanskeliggjøres adkomsten til båthavna og sjøen for både barnefamilier med vogn og funksjonshemmede.

PLANPROSESSEN

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transport planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- T-1442 Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging
- Nasjonal handlingsplan for trafikksikkerhet 2006-2009
- Andre i forbindelse med bruk av vann og sjø avklares i prosessen

Planprosessen og forslag til planen følger vedtatt kommuneplan og forslag som ligger i forslag til Kvadraturplanen. Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Gjeldende kommuneplan

I gjeldende kommuneplan vedtatt 22.06.2011 er planområdet avsatt til nåværende og planlagt småbåthavn.

Komunedelplan for Kvadraturen



Utsnitt fra KDP Kvadraturen - planlagt utvidelse av gjestehavna

Planforslag i detaljplanen følger opp formål om planlagt utvidelse av eksisterende gjestehavna område.

Reguleringsstatus

Planområdet er en del av eksisterende reguleringsplaner:

- ØSTRE STRANDGATE 20, 22, 26 OG 28, stadfestet av fylkesmannen 29.desember 1981
- Murbyen, godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 17.06. 98 som sak nr. 88
- ØSTRE STRANDGATE 2, 6, 8, 12 OG 12A, godkjent av bystyret 25.september 1991 som sak nr 157/91

Planens innhold

Nytt planforslag datert 18.04.2012

Vedlagt planforslag og bestemmelser, planbeskrivelse og alle vedlagte utredninger viser konsekvenser og muligheter for å få en tilstrekkelig utvidelse av dagens gjestehavn/ småbåthavn.

Utrednings temaer i planbeskrivelsen:

- Servicefunksjoner, universell utforming
- Søppelhåndtering
- Vei og gatestruktur
- Parkeringsbehov (dekning på land og organisering)
- Trafikksikkerhet og manøvreringsplass (på sjøen)
- Hydrologi, grunn/ dybdeforhold
- Støy og luftforurensning
- Uhell og utslipp til vann
- Brannsikkerhet
- Forhold til gjeldende grønn/ blå struktur
- Friluftsliv, barn- og unge
- Kulturmiljø og kulturminner over vann
- Kulturmiljø og kulturminner under vann
- Anleggsperioden
- ROS-analyse

I planprosessen er i tillegg følgende fagutredninger utført (vedlagt under offentlig ettersyn:

- Hydrologi, grunn/ dybdeforhold
- Støy og luftforurensning
- Brannsikkerhet
- Forhold til gjeldende grønn/ blå struktur; Friluftsliv
- Kulturmiljø og kulturminner på land
- Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Marinarkeologiske registreringer av kulturminner under vann er ikke utført og forutsettes gjennomført etter nærmere avtale mellom tiltakshaver og Norsk Maritimt Museum. Planbeskrivelsen er berbeidet etter offentlig ettersyn.

Eksisterende kunstverk i planområdet



"To like" av billedhugger Guri Berg

"To like" ble reist 1988 ved Gjestebrygga. Den består av to fire meter høye båtliknende former støpt i silica-betong. De er plassert parallelt, men slik at de skjeve aksene bidrar til å skape variasjon og stimulere iakttakerens fantasi. Denne skulpturen er et resultat av en konkurranse blant studentene på Statens kunstakademi i 1981 der professor Boge Berg underviste. Oppgaven forutsatte at en skulle benytte seg av nyere støpningsmetoder med betong tilsatt silica fra det lokale firmaet Elkem som materiale.

I planforslaget forutsettes at kunstverket oppretholdes med den samme plasseringen som i dag.

Melding om oppstart

Det ble 28.09.09 varslet oppstart av arbeid med forslag til planprogram og områdeplan for utvidelse av Kristiansand gjestehavn/ småbåthavn.

Forslag til planprogram for reguleringsplanprosses og utredningsbehov ble behandlet og vedtatt i Byutviklingsstyret 18.03.10, sak nr. 64/10.

Offentlig ettersyn

Et forslag til detaljplan datert 28.11.2011 ble behandlet i Byutviklingsstyret møte den 22.12.2011. Detaljplanen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.01.12 – 27.02.12.

Det kom inn 11 merknader til planen. Under følger hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering:

1. Dzevad Kolukcija, merknader datert 05.02.2012

Viser herved til vår samtale den 25. januar 2012 og sender mine merknader til reguleringsplanen som gjelder Gjestehavn/småbåthavn.

Prinsippielt støtter jeg selvfølgelig alle kommunale planer som gjør at både innbyggere og gjester får en penere by å være i og best mulig tilbud for fritidsaktiviteter. Men, i de tilsendte papirene har jeg funnet ut at enkelte inngrep i nåvarørende tilstand vil sterkt redusere min hverdagslivskvalitet og påvirke negativt verdien av min- og min kones eiendom, leilighet A23.1 i Østre Strandgate 24, nemlig.

Det gjelder først og fremst den planlagte utbygging av servicebygg- A1.

I følge dokumentene dere har sendt til oss, planlegger kommunen å utvide service-bygget både i bredde(mot vest) og i høyde. Hvis dette blir gjort, vil det forårsake at vi mister en svært stor del av sjøutsikten vår (se vedlegg).

Allerede i dag tar servicebygget og et tre som står foran mer enn tredjedel av sjøutsikten vår.

Med utvidelse mot vest og i høyde ville det være ødeleggende for sjøutsikten vår familie nyter hver dag og ikke minst ville det påvirke sterkt negativt verdien av vår eiendom. Jeg minner om at prisen vi betalte opprinnelig for vår leilighet inkluderte og ble påvirket i stor grad av sjøutsikten eiendommen vår har. Dette ble godkjent av Kristiansand kommune som følge av godkjennig av selgernes utbygnings papirer.

I forbindelse med dette ber jeg derfor planavdelingen om å utvise varsomhet og skjønn i videre arbeid og sørge for at planlagte utbygginger ikke ødelegger for andre. Det finnes naturligvis andre løsninger, som for eksempel utvidelse av servicebygget mot nord-sør. Jeg ber herved også om å bli orientert om alle fremtidige aktiviteter som gjelder utbygging av

gjestehavna.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I planen er det ivartatt hensyn til hverdagslivskvalitet og sjøutsikt. I nytt forslag er forslag om utvidelse av servicebygget vil skje mot nord og i den samme fasade retning som eksisterende bygg. Med denne løsningen mister ikke beboerne nåværende utsikt.

2. Laila og Oddgeir Lunde, merknader datert 09.02.2012

Punkt 1.2 Eksisterende servicebygg – A1

Eksisterende servicebygg kan utvides i 1. etasje innen område A1. Mønehøyden er max. c + 9,20.

Vår leilighet har utsikt mot eksisterende servicebygg, dersom service bygget utvides som beskrevet, vil vi miste den lille sjøutsikten vi har mellom Østre Strandgate 26 og 32. Vi setter stor pris på å bo i dette komplekset og ser klart for oss at en utvidelse av servicebygget vil være en stor forringelse av vår bosituasjon.

Da vi inngikk kjøpekontrakt for denne leiligheten var den ikke helt ferdigstilt, men vi ble informert om at det ikke ville komme endringer av noe slag som ville forringe vår utsikt.

Vi ser på gjestehavnen og dens aktiviteter som et trivelig naboskap.

Foreslår at bygget forlenges i samme høyde nordover, eller CFS flyttes til et mer velegnet område.

Ref. til planbeskrivelse Plan nr.1238 side 20 og 21.

Rasmussengruppen AS 09.11.2009.

Viser til overenskomst §10 – arealene kommunen overtar skal benyttes som parkarealer (inkl. strandpromenaden) med tilstøtende gjeste- og/eller småbåthavn.

Arealene skal ikke bebygges, bortsett fra mindre 1-etasjes bygning(er) med formål å betjene parkanlegget og anlegget mot sjøen. (Det er senere gitt privatrettslig tillatelse til at eksisterende bygg for seilforeningen og gjestehavn kunne oppføres).

Påpeker at deler av "Otterdalsparken" er med i planområde og omfattes av §10.

Vi har ingen merknader på øvrige punkter.

Mvh

Laila og Oddgeir Lunde

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I planen er det ivartatt hensyn til hverdagslivskvalitet og sjøutsikt. I nytt forslag er forslag om utvidelse av servicebygget vil skje mot nord og i den samme fasade retning som eksisterende bygg. Med denne løsningen mister ikke beboerne nåværende utsikt.

Mht. kommentarer til bruk av utomhusarealene (tilleggskommentar fra Rasmussengruppen), vil dette bli en del av arbeidet med utomhusplanen som er beskrevet som rekkefølgekrav.

3. Rasmussengruppen AS, merknader datert 13.02.2012

Utnyttelse av Strandpromenaden 14 (gnr. 150 bnr. 1649, 1730 og 1744 i Kristiansand kommune) er begrenset ved overenskomst datert 18. juni 1981 mellom Kristiansand kommune og RASMUSSENGRUPPEN AS (tidligere Aksjeselskapet Avant og Aksjeselskapet Skjoldheim). Avtalens § 10 lyder:

Kommunen forplikter seg til at de arealer som Kommunen overtar i henhold til denne overenskomst bare skal kunne benyttes som parkarealer (inkl. strandpromenade) med tilstøtende gjeste- og/eller småbåthavn. Arealene skal ikke kunne bebygges, bortsett fra mindre 1-etasjes bygning(er) med formål å betjene parkanlegget og anlegget mot sjøen.

Forut for godkjenning av eksisterende bygg for seilforeningen og gjestehavnen, ble det etter at man fra vår side hadde henvist til nevnte avtale, forhandlet om byggets størrelse og utforming. Den løsning som den gang ble akseptert fra vår side gikk langt i forhold til det nevnte overenskomst ga grunneier adgang til. På denne bakgrunn finner vi ikke å kunne akseptere at nevnte bygg utvides ytterligere.

Vær oppmerksom på at den serveringsvirksomhet som foregår i og rundt det eksisterende bygg for seilforeningen og gjestehavnen ligger utenfor byggeformålet etter overenskomstens § 10 - og har heller aldri blitt godkjent av oss.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Bruk av utomhusarealene vil bli en del av arbeidet med utomhusplanen som er beskrevet som rekkefølgekrav.

4. Eldrerådet, merknader datert 14.02.2012

Eldrerådet har i sitt møte 13.02.2012 behandlet saken og fattet følgende vedtak:

«Eldrerådet vil gjerne berømme den universelle utformingen i planen. Eldrerådet ønsker imidlertid å påpeke:

1. Det bør avsettes et par plasser for rullestolbrukere (el. Scootere) ved sykkelparkering: V 1.
2. Ved servicebryggen, som bør ligge ved Kirkegatens forlengelse, bør det vurderes en mobil lift i stedet for en stasjonær heis. Denne kan da benyttes flere steder.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plasser for rullestolbrukere og valg av type heis skal avklares i en fremtidig tekniskplan/ utomhusplan som må godkjennes.

5. Liv Høyland, merknader datert 14.02.2012

Ikke ta fra oss livskvalitet!

Jeg viser herved til informasjonsmateriell som ble sendt oss fra Kristiansand kommune i desember 2011.

Det var dessverre umulig for oss lekfolk å forstå hva denne reguleringsplanen ville kunne bety for oss som har leilighet i Østre Strandgt. 24 (leilighet A24.1).

Bare etter å ha lest brevet fra Dzevad Kolukcija av 05.02.12, skjønnte vi at dette kunne få store konsekvenser også for sjøutsikten fra vår leilighet, og vi vil på det sterkeste protestere mot en slik utbygging som ble antydnet for ham i en samtale med teknisk etat 25.01.12.

Dette gjelder først og fremst utbygging av servicebygg-A1. Her planlegger kommunen å utvide service-bygget både i bredde (mot vest) og i høyde. Hvis dette blir gjort, vil det forårsake at sjøutsikten fra vår leilighet blir vesentlig forringet.

Undertegnede har MS og er av den grunn henvist til å oppholde seg i leiligheten relativt mye. Det har vært en stor glede å kunne nyte en praktfull sjøutsikt, og dette påvirker i stor grad min livskvalitet.

Vi er redd for at livskvaliteten kan bli vesentlig redusert om vi får en svær koloss av et servicebygg til å skygge for vår vakre sjøutsikt.

Denne flotte utsikten bidro i stor grad til at vi, (mannen min og jeg) kjøpte leiligheten i 2004.

Sjøutsikten hadde selvsagt også betydning for den prisen vi måtte betale.

Et bortfall av denne sjøutsikten vil nødvendigvis kunne bety en kraftig reduksjon i verdien av leiligheten. Ettersom den ble kjøpt med denne fantastiske sjøutsikten som vi ikke hadde noen grunn til å tro ville kunne forringes, vil selvsagt kommunen måtte påregne erstatningskrav fra en rekke leilighetsinnehavere.

Vi ønsker selvsagt at både besøkende og beboere av byen vår skal kunne møte tilfredsstillende lokaliteter når de ankommer byen med fritidsbåt. Men vi vil, som Dzevad Kolukcija, understreke at det må være mulig å utvide servicebygget mot nord-sør i stedet for mot øst-vest.

Vi håper på en tilfredsstillende løsning på dette reguleringsspørsmålet, men vil igjen understreke at vi på det sterkeste vil protestere mot en utvidelse av servicebygget både i høyde og bredde i øst-vest retning.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I planen er det ivartatt hensyn til hverdagslivskvalitet og sjøutsikt. I nytt forslag er forslag om utvidelse av servicebygget vil skje mot nord og i den samme fasade retning som eksisterende bygg. Med denne løsningen mister ikke beboerne nåværende utsikt.

6. Rita og Terje Johanessen, merknader datert 17.02.2012

Som eiere og beboere av leilighet A15.2 i Østre Strandgate 28 ønsker vi å meddele kommunen om at vi støtter Dzevad Kolukcijas tidligere innvendinger, datert 5. februar 2012, 100 %. Dette er å betrakte som en formell protest fra undertegnede mot kommunenes utbyggingsplaner, og en ber derfor om tilbakemelding på at den er mottatt.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I planen er det ivartatt hensyn til hverdagslivskvalitet og sjøutsikt. I nytt forslag er forslag om utvidelse av servicebygget vil skje mot nord og i den samme fasade retning som eksisterende bygg. Med denne løsningen mister ikke beboerne nåværende utsikt.

7. Fiskeridirektoratet, region Sør, merknader datert 28.02.2012

Det vises til oversendelse av 03.01.2012 fra Kristiansand kommune med høring av detaljreguleringsplan for Kristiansand gjestehavn/småbåthavn i Kristiansand kommune.

Formål og planstatus

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for gjestehavn/småbåthavn.

Deler av området inngår i deler av følgende reguleringsplaner:

- Østre Strandgate 2 20,22,26 og 28 datert 29.12.1981
- Murbyen datert 17.06.1998
- Østre Strandgate 2,6,8,12 og 12A datert 25.09.1991.

I gjeldende kommuneplan vedtatt 22.06.2011 er planområdet - SH13 - avsatt til nåværende og planlagt småbåthavn.

Innspill fra Fiskeridirektoratet Region Sør

Fiskeridirektoratet Region Sør kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Det bes om kopi av vedtatt plan.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:
Ingen kommentar.

8. Miljøvernavdelingen, merknader datert 28.02.2012

Vi viser til oversendelse datert 03.01.2012, som gjelder forslag til detaljplan for Kristiansand gjestehavn/småbåthavn.

Området er i ny kommuneplan satt av til småbåthavn. Utvidelsen medfører en kapasitetsøkning fra omtrent 200 til 390 båtplasser.

Det oppgis blant annet at dagens flytebrygge skal bygges om til landfast brygge/molo.

Forurensning – forebygging og eventuelle tiltak

Vi mener man bør gjennomføre en risikovurdering av hvorvidt utvidelsen vil resultere i spredning av eventuelle forurensninger fra sjøbunnen. For å få til en slik vurdering må man gjennomføre prøvetaking og analyse av sedimentene i området. Videre opplyser vi om at fysiske tiltak som berører sjøbunnen må avklares med Fylkesmannen etter forurensningsloven. Før eventuelle tiltak på sjøbunnen må sedimentene undersøkes for eventuelle miljøgifter.

Vi forventer også at kommunen følger opp sine egne retningslinjer for båthavner som blant annet sier at man skal ha mottaksstasjoner for farlig avfall. Dette bør legges inn i bestemmelsene til planen.

Dersom dere ønsker utfyllende opplysninger om risikovurdering, undersøkelser av sedimenter og tiltak for forebygging av forurensninger kan dere ta kontakt med oss. Det ligger også informasjon om disse temaene på Klifs hjemmesider www.klif.no.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

NIVA har foretatt nye prøvetakninger og vedlegg 9 viser de stasjonene som ble benyttet for prøvetaking i Østerhavnen 09.12.2011.

Det er stilt rekkefølgekrav om at teknisk plan skal omfatte mottaksstasjon for farlig avfall.

9. Kystverket, Sørøst, merknader datert 29.02.2012

Vi viser til brev av 3. januar 2012 vedrørende offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Kristiansand gjestehavn/ småbåthavn. Vi viser også til telefon av 17. februar med kommunen v/ Reidun Ellila, samt e-post fra Ellila 20. og 21. februar vedrørende gjeldende reguleringsplaner for området.

Formålet med planen er å øke kapasiteten i Kristiansand gjestehavn fra om lag 250 plasser (om sommeren) til 393 båtplasser.

Forslag til detaljreguleringsplanen erstatter den varslede områdereguleringsplanen, og er i tråd med alternativ A i utredningsfasen som belyste ulike utbyggingsalternativer. Planområdet som ligger til offentlig ettersyn er blitt vesentlig mindre enn ved varsel om oppstart, og omfatter hovedsakelig dagens gjestehavn og tiliggende landfaste områder. Sjøområdet er i kommuneplanen avsatt til nåværende og framtidig småbåthavn med hensynssone naturmiljø. Videre inngår deler av reguleringsplan for Murbyen, vedtatt 17.06.1998, og Østre Strandgate 20, 22, 26 og 28, vedtatt 29.12.1981, i planområdet.

Vi viser til brev av 09.11.2009 der vi bl.a. skrev at det bør tas hensyn til manøvreringsareal ved eksisterende trafikkaier i de tilfeller etablering/ utvidelse av småbåthavner kommer i konflikt med annen sjøverts ferdsel, og at det er spesielt viktig at det er fri ferdsel og full funksjonalitet til havneavsnittet på Kongsgård Vig. Videre ba vi om en vurdering om å ta inn et avsnitt om småbåthavnens plassering i forhold til sjøverts ferdsel, der vind og bølgekrefter problematiseres.

Planforslaget som nå ligger til offentlig ettersyn innebærer en forlengelse av eksisterende molo i forlengelse av Kirkegata med tverrliggende moloer og flytebrygger. Kystverket Sørøst legger til grunn at planforslaget ikke vil komme i konflikt med manøvreringsareal ved eksisterende trafikkaier eller med sjøverts ferdsel i hovedled/ biled. Vi finner det videre positivt at det i planbeskrivelsen er gjort rede for påvirkning av bølge og vind i forbindelse med den foreslåtte utvidelsen av gjestehavna.

Den planlagte gjestehavna/småbåthavna ligger nær opp til hovedled Vestregapet – Kongsgårdbukta. For sjøtrafikken er det viktig at en kan navigere trygt etter sjømerkene, og vi forutsetter at det i planområdet ikke settes opp lyskilder som gjør det vanskelig å navigere i området. Kystverket ber derfor om at det i bestemmelsene pkt 4.1 legges til

følgende: "Utelys og annen belysning må skjermes slik at den ikke er til sjenanse for sjøverts ferdsel i området".

Kystverket registrerer at det i plankartet ikke er avsatt formål til farled, men at sørvestre del av planen ("ytte havn") grenser til formålet trafikkområde sjø og vassdrag i reguleringsplan for Odderøya museums- og festivalområde. Videre vil vi bemerke at det i tegnforklaringen og i reguleringsbestemmelsene pkt 4.1 står småbåthavn i sjø og vassdrag, mens det korrekte i denne sammenheng er småbåthavn, jf. Miljøverndepartementets reguleringsplanveileder T-1490. Vi ber dere rette opp feilen. Videre står det i bestemmelsene pkt 4.2 at *"området er regulert til friluftsliv i sjø og vassdrag hvor det tillates bading. Det er forbudt med motorisert ferdsel, og fortøyning av båt tillates ikke"*. En reguleringsbestemmelse kan ikke si at motorisert ferdsel på sjø er forbudt/er ikke tillatt/ tillates ikke. Det ville i så fall si at ved planvedtak er denne gjeldende uten å være behandlet etter særlov. Da området etter Kystverket Sørøst sin oppfatning er å anse som en offentlig badeplass, ber vi om at det legges ut badebøyer for å øke sikkerheten i området. Vi gjør samtidig oppmerksom på at badebøyer er å anse som sjømerker, og at utlegging av badebøyer krever tillatelse fra Kystverket, jf. havne- og farvannsloven § 19 annet ledd og forskrift om fyrlys, sjømerker m.m. nr 82 § 15. Vi ber om at bestemmelsen i pkt 4.2 endres til *"Området er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven"*. Samtidig bør endringen av formålet framgå i plankartet ved å endre formålet friluftsområde i sjø og vassdrag til badeområde, sosikode 6770.

Den planlagte utvidede småbåthavna ligger utsatt til for bølgeslag fra passerende trafikk i hovedleden Vestregapet- Kongsgård Vige, for vindsjø fra sørøst og dønninger fra sør. Kystverket Sørøst gjør oppmerksom på at det ikke kan påregnes fartsrestriksjoner som følge av utvidelsen av småbåthavna. Av hensyn til fritidsbåtenes sikkerhet ber vi derfor kommunen å vurdere anlegging av bølgebryter i stedet for flytebrygger i hele/ deler av planområdet. Anlegging av bølgebryter bør da framgå i bestemmelsene pkt 4.1.

Etter Kystverket Sørøst sin oppfatning er arealet av molo kun vist for overflate i sjø. Da arealplaner kan gjelde både overflate, i sjø og på sjøbunn, jf. lovkommentar til plan og bygningsloven § 11-7, ber vi kommunen vurdere å ta med beregnet/ antatt fyllingsfot til molo i plankartet.

Ettersom planområdet ligger innenfor kommunens sjøområde, minner vi om at tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten krever tillatelse av Kristiansand havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27 første ledd.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Kommentarer til plankart og bestemmelsene er innarbeidet i revidert forslag.

10. Advokatfirma Wangestein, Wigemyr & Co DA, merknader datert 01.03.2012

Undertegnede representerer Andreas Stray.

Andreas Stray er rettighetshaver til båtplass på eiendommen gnr 150 bnr 622 Kristiansand, og denne er tinglyst.

Eiendommen omfattes av forslag til reguleringsplan som er ute til høring, Kristiansand gjestehavn/småbåthavn. I denne planen er området ved Strandpromenaden, hvor min klient har tinglyste båtplass, markert som "FOS1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag" og ikke som "Småbåtanlegg i sjø og vassdrag".

Vi ber om at reguleringsformål tilpasses at det er båtplasser langs promenaden, og at det skal forbli båtplasser her i fremtiden.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Området er i revidert plan regulert til badeområde i sjø – BOS1. I beskrivelsen er det sagt at dette kan gjennomføres når eksisterende båtplasser er fjernet og det kan dokumenteres at badekvaliteten er god nok.

Dagens rettigheter om private båtplasser i område BO1 ønskes erstattet med nye båtplasser i et bedre organisert og utvidet havneområde. Dette vil bli organisert gjennom en ny avtale mellom kommunen og nåværende båtplasseiere.

11. VAF, Regionalavdelingen, merknader datert 05.03.2012

Forslag til detaljreguleringsplan vurderer vi til å være i samsvar med kommuneplanen for Kristiansand og forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn. Vi har ingen spesielle merknader til saken.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø.

Vi viser til vårt brev av 9. november 2009, hvor vi blant annet ber om at det må foretas en arkeologisk registrering av berørte områder på land. Som planen nå ser ut, gjelder det P1. Området reguleres til park, men vi ber likevel at det tas med i reguleringsbestemmelsene at dersom det skal foretas terrenginngrep i P1, så må Fylkeskonservatoren få anledning til å uttale seg i forhold til kulturminner under bakken.

Vi gjør videre oppmerksom på at kulturminner under vann må avklares med Norsk Maritimt Museum, jf. brev datert 13.10.2009, før planen kan sluttbehandles.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Det er stilt rekkefølgekrav om at teknisk plan skal omfatte mottaksstasjon for farlig avfall. Marinarkeologiske registreringer av kulturminner under vann er ikke utført og forutsettes gjennomført etter nærmere avtale mellom tiltakshaver og Norsk Maritimt Museum.

Medvirkning

I løpet av planprosessen har det vært kontakter med enkelte beboere, møter med plan- og bygningsetaten, KE, oppmålingsetaten og Samarbeidsgruppa for sentrum.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

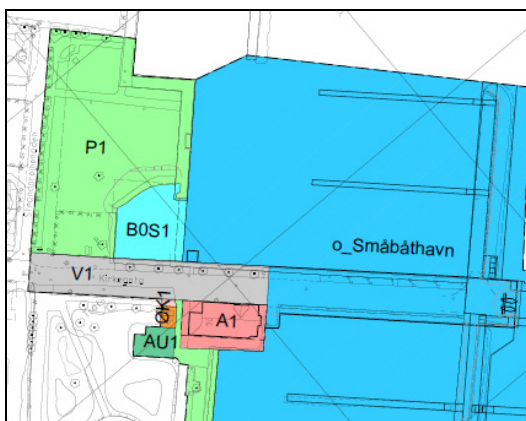
Det er et mål om få Kvadraturen som et attraktivt og vekstkraftig landsdelssenter og om å videreutvikle byen som regionens transportknutepunkt når det gjelder fly, tog, havn og kollektivtransport.

Dagens gjestehavn har en kapasitet på ca. 200 båtplasser. Havna trenger oppgradering av standard, sikkerhet og fasiliteter. Kapasiteteten i ny planen økes til 393 båtplasser og det legges til standardforbedring. Dette løses ved at en del av de permanente båtplassene gjøres om til gjesteplasser ved at eksisterende flytebrygge erstattes med permanente bryggeanlegg.

Private båtplasser i dag og ny badeområde BO1



Illustrasjon – situasjon i dag



Illustrasjon – planlagt bruk av området

Hoved intensjonen med nytt planforslag er å utvide og å gi et bedre standard til Gjestehavna.

Samtidig er det mål om å etablere gode og tilstrekkelige forhold mellom vann og grønne park områder/ omgivelser langs havna. Dagens rettigheter om private båtplasser i område BO1 ønskes erstattet med nye båtplasser i et bedre organisert og utvidet havneområde. Dette vil bli organisert gjennom en ny avtale mellom kommunen og nåværende båtplasseiere.

Planprosess og utredningstemaer

I samsvar med vedtatt planprogram er det gjennomført flere utredninger og det er utarbeidet en omfattende planbeskrivelse hvor det beskrives rammer og premisser for planarbeidet. I planbeskrivelsen vises til konkret planforslag om organisering av Gjestehavna, samt vurdering av forskjellige fagtema og mulige konsekvenser.



Illustrasjonen viser mulig utvidelse av eksisterende servicebygg i område A1

Eksisterende servicebygg kan utvides innen byggegrense som angitt i område A1. Tilbygget skal nyttes til servicefunksjoner; herunder toalett-/ dusjanlegg/lager for gjestehavna. Estetisk utforming, materialbruk, takform og takvinkel skal tilpasses til eksisterende servicebygg.

Tekniske løsninger av bygg- og brygge utvidelse og konstruksjoner, parkeringsorganisering og prinsipper om universell utforming (forhold til barn- og unge, elvdre og rullestolbrukere) vil bli avklart i en detaljert teknisk og utomhusplan. Det er usikkert om planens forslag til plassering av avfallsløsning er god nok. Dersom det ikke er tilfelle, anbefales det å innpasse dette i teknisk plan i område V1 eller O_s småbåthavn.

Planområdet berører kystområde med lang maritim historie. Det er gitt tilbakemelding om at dersom registreringsarbeidet påviser konflikt mellom tiltak og kulturminnelovens §14 kulturminner, må det før planen kan godkjennes søkes om særskilt dispensasjon.

Området vil måtte befares av Norsk Maritimt Museum (tidligere NSM). Det forutsettes at tiltakshaver og NMM inngår en avtale om hvilke omfang og når en registrering skal gjennomføres.

Forslag til detaljplan for Gjestehavna er i samsvar med vedtatt kommuneplan og forslag til KDP Kvadraturen. Teknisk direktør kan anbefale at detaljplanen vedtas.

Sak 104/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.05.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 24.04.2012
Saksnr.: 201200008-15
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
10.05.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 10.05.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 105/12: Behandling av navnesaker

Vedlegg

Saksprotokoll

Kart

Tabell navnsetting



Dato: 25.04.2012
Saksnr.: 201202604-3
Arkivkode E: L32
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
10.05.2012
23.05.2012

Behandling av navnesaker

Bakgrunn for saken

Diskusjonen om salg av rettigheter til navn på bygg/anlegg
Diskusjonen omkring navnsetting av store, viktige bygg/anlegg/steder
Ny navnekomite er ikke utnevnt etter siste kommunevalg.

Kommunen har ansvar for å fastsette navn i en del tilfelle. Det skjer slik:

Veinavn:

Hovedregelen er at veinavn fastsettes som en integrert del av planbehandlingen. Planens forslagsstiller har ansvar for å komme med forslag til veinavn, og disse er da en del av alle momenter som man kan få uttalelser til ved høring av planen.
Det endelige vedtaket om valg av veinavn foretas av Bystyret når planen vedtas.

Unntaket er enkeltsaker. Det kan hende at veinavn ikke ble fastsatt i planen, og det må da tas opp særskilt. Hvis reguleringsendringer el.l. fører til at veier blir delt eller får endret forløp, kan det være hensiktsmessig å gi den ene delen et nytt navn. I slike tilfeller tas det opp som enkeltsak, og veinavnet fastsettes av navnekomitéen.

Veinavn brukes normalt som grunnlag for (vei)adresser. Adressen bidrar til at ukjente skal kunne finne fram. Man må være nøye på valg av navn slik at forvekslingsfaren blir liten. Dette er spesielt viktig for utrykningskjøretøyer.

Fastsetting av adresseparseller, endring av veilenker, og den videre tildeling av adresser er en administrativ oppgave.

Navn på plasser, torg, parker

Kommunen kan fastsette navn. I dag behandles dette på samme måte som enkeltsaker for veinavn. Hvis navnet også skal fungere som adressenavn må man ta de samme hensyn som med veinavn.

Navn på kommunale bygg og anlegg

I dag er praksis at bygg-/anleggseier (dvs. den kommunale enhet som har ansvar) kommer med forslag til navn, dette høres, og navnekomiteen vedtar navnet.

Eksempler på slike bygg/anlegg er administrasjonsbygg, skoler, barnehager, oppvekstsentra, sykehjem og idrettsanlegg.

Navn på kretser (administrative inndelinger):

Kommunen har vedtaksmyndighet på valgkretser, bydeler og skolekretser.

Kommunen kan også gi navn til andre geografiske inndelinger som for eksempel planområder.

Navnsetting av grunnkretser, kirkesogn, tettsted og postnummerområde er ikke en kommunal oppgave.

Skrivemåten

Skrivemåten styres av reglene i «Lov om stadnamn». Dersom det er tvil om skrivemåten, må man konsultere Statens navnekonulent for Agderfylkene.

Kommunen og andre offentlige organer er forpliktet til å bruke vedtatt skrivemåte.

Lov om stadnamn har egne prosedyrer for saksbehandling. Kommunen kan fremme navnesak om at i hele Kristiansand skal «vann» hete «vatn» eller at «gata» skal hete «gada».

I de tilfelle hvor andre organer har vedtaksmyndighet, vil kommunen være høringsinstans.

Bervannet er eksempel på et navn som er fastsatt gjennom slik formell navnesak.

Klagerett.

Valg av navn er en avgjørelse som er endelig. Valgt navn kan ikke påklages.

Skrivemåten av navnet kan påklages etter reglene i lov om stadnamn.

Man har delvis klagerett på adressetildelingen: Man kan klage hvis man mener at man har fått feil nummer, eller hvis man mener at man har fått adresse til feil gate/vei.

Registrering av navn i offisielle registre.

Administrasjonen har ansvar for at vedtatte navn kommer på kartet. Det gjøres ved at navn registreres i SSR (sentralt stedsnavnsregister), og at veinavn og kretser registreres i matrikkelen. Alle adresser og adressetilleggsnavn skal også registreres i matrikkelen.

(Adressetilleggsnavn er for eksempel et gårdsnavn eller 'rådhuset')

Fremtidig behandling av navn.

Bystyret avgjør hvordan man ønsker å behandle navnesaker. Bystyret kan beholde myndigheten selv, eller delegere den videre helt eller delvis.

Praksisen med at bystyret vedtar veinavn i planvedtaket anbefales videreført.

Bystyret har nylig vedtatt at kulturstyret skal være høringsinstans i navnesaker.

Det er også vedtatt at man ønsker å kunne selge navnerettigheter til enkelte større bygg/anlegg. Bystyret må avgjøre hvilke bygg eller anlegg dette skal gjelde. Andre bygg og anlegg må navnesettes på samme måte som andre navn.

Administrasjonen fastsetter utstrekningen av adresseparseller og legger frem andre saker om navn. Det er også administrasjonens ansvar å sørge for at navn meldes inn i pålagte registre, og at adressetildeling og omadressering gjennomføres i tråd med regelverket. (Matrikkelloven / matrikkelforskriften / adresseveilederen.)

Rådmannen foreslår å opprettholde dagens system når det gjelder opprettelse av navnekomité i forslag til vedtak; jfr pkt 8. Alternative løsninger kan være at bystyret delegerer direkte til navngitte personer, eller at bystyret selv behandler alle navnesaker unntatt saker i forslag til vedtak pkt.6.

Forslag til vedtak:

1. Vedtak om veinavn og navn på gater og plasser som skal være adresseparseller gjøres av *bystyret* som integreert del av planbehandlingen.
2. I de tilfeller hvor veinavn mangler i planen, eller endring av veinavn er påkrevd av andre grunner, gjøres navnevedtak av *utvalg valgt i pkt. 8. Kulturstyret* avgir uttalelse.
3. Navn på kommunale bygg og anlegg (Idrettshaller, oppvekstsentra, sykehjem med mer) fastsettes av *utvalg valgt i pkt. 8. Kulturstyret* uttaler seg. Bygg- eller anleggseier fremmer navnesak så snart man starter planleggingen.
4. Navn på sentrale plasser, torg og lignende i kvadraturen og dens randsoner, som vist i kartvedlegg, fastsettes av *bystyret*.
5. Navn på andre plasser, torg og lignende fastsettes av *utvalg valgt i pkt. 8. Kulturstyret* avgir uttalelse.
6. Navn på planer (regulerings-, område-, bebyggelses-, kommunedel-) fastsettes av *administrasjonen* i forbindelse med oppstart av planarbeidet.
7. Vedtak om navn på kretser og andre administrative inndelinger foretas av *utvalg valgt i pkt. 8.*
8. Delegering av myndighet
Bystyret delegerer myndigheten til å vedta navn til byutviklingsstyret.
Delegeringen gjelder navn i henhold til punktene 2, 3, 5 og 7 over.
Byutviklingsstyret kan delegere videre til en underkomite av byutviklingsstyret på tre personer. (Tre medlemmer eller varamedlemmer av byutviklingsstyret).

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

- Kart – Kvadraturen med randsone
- Tabell som viser navnsetting skjematisk

Utrykte vedlegg: (lenker til lover, forskrifter, veiledere).

- **Lov om stadnamn:**
<http://www.lovdata.no/all/nl-19900518-011.html>
- **Forskrift og rettleiing til lov om stadnamn:**
<http://www.lovdata.no/for/sf/ku/xu-20070601-0592.html>
- **Matrikkelloven:**
<http://www.lovdata.no/all/hl-20050617-101.html>
- **Matrikkelforskriften:**
http://www.statkart.no/filestore/Matrikkelavdelingen/Matrikkel-og_delingslov/Matrikkelloven/Matrikkelforskriftvedtatt26.juni2009-1-1.pdf
- **Adresseveileder:**
http://www.statkart.no/filestore/Matrikkelavdelingen/Adresseveileder/adresseveileder_v1-2-1.pdf
- **Statens kartverks nettsider om stedsnavn:**
<http://www.statkart.no/nor/Land/Fagomrader/Stedsnavn/>