

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 13-03-2014

Møtedato Torsdag d. 13. marts 2014 kl. 09:15

Møtested

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.02.2014.....	3
Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.....	5
Odderøya museumsområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	9
Overvannsveileder for Kristiansand kommune.....	22
Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag.....	27
Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannbolig, klage på tillatelse og vilkår.....	39
Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommunepl	51
Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig.....	56
Dolsvågveien 47 - 77/13 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og	62
Alsviga 19 - 1/104 klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	68
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.03.2014.....	76
Forslag til fredning av Skippergata 43.....	78

Sak 42/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.02.2014

Vedlegg

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.02.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-12
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 13.02.2014

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 13.02.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen.
Utvalgssekretær

Sak 43/14: Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.

Vedlegg

situasjonskart over merknadshavere

Klage, beboere Odderhei Terrasse

Klage, Korsvikfjorden velforening

Tiltakshavers kommentar til klagene

Plankart, sist datert 25.06.2013

Reg.bestemmelser, sist datert 25.06.2013

Kopi, saksprotokoll vedtak bystyret

Saksframstilling uten vedlegg, fra bystyrets vedtak av detaljreguleringsplan

Oversiktskart.pdf

Dato 4. februar 2014
Saksnr.: 201208587-48
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Korsvikfjorden industriområde, felt H. Detaljregulering. Klage på bystyrets vedtak.

Sammendrag

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Korsvikfjorden industriområde - felt H, sak 151/13 i møte den 27.11.2013. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Beboere i Odderhei Terrasse 59, 65, 67, 69, 71 og 110 i brev datert 31.12.2013
- Korsvikfjorden velforening, «Fjordgruppa», medlem av Randesund bydelsråd brev datert 07.01.2014.
- Forslagsstiller har kommentert klagen i brev av 16.01.2014.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Støy og lys fra testårn
- Forhold som ligger utenfor planområdet

Plan, bygg og oppmålingsetatens vurdering.

Klagene ansees som klager på dagens drift av testårnet, og hvordan den nye reguleringsplanen vil fortsette å tilrettelegge for tiltaket som har ført til plager for naboene i form av støy og uønsket lys fra testårn. Det er vurdert at miljørettet helsevern skal foreta et tilsyn med anlegget for å få en redegjørelse fra bedriften på hvordan forholdene med lys og støy blir ivaretatt i forhold til gjeldende regelverk. Det er ikke funnet riktig å pålegge særskilte begrensninger i forhold til retningslinjen for støy i arealplanlegging for bedriften i vedtatte reguleringsplan.

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

Forslag til vedtak

[Klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Korsvikfjorden industriområde, felt H, datert 25.06.2013 tas ikke til følge.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Jøran Syversen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

Situasjonskart (med henvisning til klagene)

Klager

Kopi av merknader til klager fra tiltakshavers konsulent.

Plankart, sist datert 25.06.2013.

Bestemmelser, sist datert 25.06.2013.

Kopi av saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 151/13.

Kopi av saksfremstilling uten vedlegg, fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 151/13.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Korsvikfjorden industriområde - felt H, sak 151/13 i møte den 27.11.2013. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Beboere i Odderhei Terrasse 59, 65, 67, 69, 71 og 110 i brev datert 31.12.2013
- Korsvikfjorden velforening, «Fjordgruppa», medlem av Randesund bydelsråd brev datert 07.01.2014.
- Forslagsstiller har kommentert klagene i brev av 16.01.2014.

Klagene

Beboere i Odderhei Terrasse 59, 65, 67, 69, 71 og 110 klager på at det ikke er satt tidsgrenser for når på døgnet de høye testkonstruksjonene kan brukes. Endringen med økt høyde på testkonstruksjonen, vil innebære en vesentlig økt spredning av støy og lys. Det er av flere klaget på dagens konstruksjon om vesentlig støy/lys problemer på kvelds, natte og helgetidspunkt, og at det må settes tidsgrenser for når aktivitet i planområdet kan forekomme. Som beboere nord/øst for innretningen vet de hvor lett uønsket støy/lys forplanter seg fra høye konstruksjoner. Det er flere eksempler hvor bedriften har døgnskategorisk drift av testtårnet.

Korsvikfjorden velforening v/Fjordgruppa (medlem av Randesund bydelsråd) påpeker at de er sterkt i mot at det fylles steinmasser i Korsvikfjorden. Ved Aker er utfylling allerede gjort mens for NOV – bygget er det ikke for sent. Byggets størrelse på Stødden må halveres og sprengstein kjøres bort. De påpeker videre mangel på miljøundersøkelser for reg.planen for Stødden, og at den lokale torske stammen er redusert pga. gamle og nye utfyllinger der Aker Solution er etablert.

Statens Vegvesen (SVV) har i sin kommentar angitt at planen ikke berører deres interesser. Trafikkbildet i Randesund som kommer til syne vil uten tvil berøre vegvesenets interesser. Hundrevis av skolebarn som sykler til skolen må krysse sterkt trafikkerte veier. Det gjelder også for flere barnehagebarn som ferdes i samme område. De kan ikke skjønne at SVV er så lite oppdatert. Randesund bydelsråd jobber med en ny trafikkanalyse. Plan – og bygningsetaten jobber etter en bit for bit metode.

De har merket seg støy fra tårnet og enkelte blir sterkt plaget når testing er i drift. De forbeholder seg retten til å ta saken opp igjen om enkelte får så mye støyplager at det går ut over egne bo og levekår.

Alle klagene som er kommet inn tyder på at store deler av Randesunds befolkning ikke føler seg trygge for fremtiden.

Steinmasser som blir fylt i Korsvikfjorden skulle ikke foregå i sommersesongen, men dette foregår allikevel.

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

Plan, bygg og oppmålingsetatens vurdering

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

Støy og lys fra test tårnet

Flere av merknadene i høringsperioden har tatt opp tema omkring støy og lys fra dagens testtårn, og dette er vurdert i planforslaget. I drøftelser med miljørettet helsevern ble det i denne saken konkludert med at bedriften skal forholde seg til de forskrifter som gjelder for støy og lys. De har en godkjent reguleringsplan for et test tårn, og det ville være vanskelig med en ny reguleringsplan å stanse dagens drift. Den nye reguleringsplanen bestemmer bare en ny høyde for test tårnet. For og imøtekomme naboene i forhold til støy og lyssetting fra bedriften ble det bestemt at de skulle foreta tilsyn med bedriften og få en redegjørelse på hva er status i dag og hva som evt. kan forbedres. Det er i klagesaken vedlagt den korrespondanse som til nå foreligger mellom bedriften og miljørettet helsevern.

Andre tema som er klaget på

I klagen fra Korsvikfjorden velforening er det klaget på utenforliggende forhold ved en pågående reg.plan for Stødden. Disse momentene ansees for ikke å være relevante for denne planen og er ikke kommentert.

Når det gjelder forholdet omkring trafikksituasjonen i området, er dette ikke vurdert på nytt i dette planforslaget. Dette med bakgrunn i at planforslaget ikke hjemler noen stor økning i utbyggingshjemmel som skaper mer trafikk. Dette har også fått forståelse hos Statens Vegvesen og Vest – Agder Fylkeskommune.

I reg.planen for Korsvikfjorden industriområde er trafikksituasjonen vurdert med noen foreslåtte tiltak. Det blir lite forutsigbart å ta omkamp på planer som allerede er vedtatt. I forhold til utfylling i sjø, hjemler ikke denne planen noe endringer i forhold til dette, og er ikke kommentert.

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

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 04.02.2014

Sak 44/14: Odderøya museumsområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Vedlegg

1.Plankart

2 Bestemmelser

3 Geoteknisk rapport

4 Gjeldende plankart

5 Gjeldende bestemmelser

Arkivsak-dok. 201305215-36
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Odderøya museumsområde. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Sammendrag



Området ligger på nordsiden av Odderøya som vender mot Kvadraturen. Planforslaget omfatter område **09**, **010** og **SM1** som er en del av vedtatt reguleringsplan for Odderøya Museums- og festivalområde, plan nr. 1105, vedtatt 14.05.2008. Området betegnes Nodeviga.

Planforslaget hjemler en helhetlig utvikling av Nodeviga til museumshavn med bl.a. nytt aktivitetsbygg og arealer for museale aktiviteter og formidling på land og sjø.

Det planlagte aktivitetsbygget kommer i forkant av museets hovedbygning, formidlingsbygget, som kan bli en del av neste planfase.

Aktivitetsbygningen er plassert beskjedent inn mot høyden og synliggjør steintrappa som leder opp til Lasarethøyden. De beskrives som en røff bygning med stor fleksibilitet, og skal brukes bl. a. til båtbygging, temporære utstillinger, aktivitetsareal og kafé, til sammen maks. BYA 500 m2. Konstruksjonen og inventar skal kunne tåle springflo.

Båtplassene i Store Nodeviga skal brukes som utstillingsområde for museets båter. Det er tillatt plassering av flytebrygge for organisert kajakkspport i Lille Nodeviga. Det gir også mulighet for tilbygg/nybygg maks. BYA 300 m2 for kajakkklubbens aktiviteter.

Byggeområdet i O10 flyttes i forhold til gjeldende reguleringsplan, og samles like øst for steintrappa opp til Lasarethøyden (som ligger utenfor dette planområde). Med å flytte på O10 blir den bevarte steintrappa synlig og tilgangen til Lasarethøyden og motorbåtklubbens hus blokkeres ikke. I tillegg gir plassering av aktivitetsbygget, ved siden av steintrappa og inn mot Lasarethøyden, god plass til uteareal foran nybygget.

Problemstillinger

Adkomst til området er via broer.

Kjørende, syklist og gående deler arealet på Nodevigabroen. Hovedsakelig skal syklende og gående trafikk prioriteres. Broen trenger oppgradering. Forslaget legger vekt på at biltrafikken skjer via broen over Gravane/Sjølystveien.

Arkitektonisk uttrykk på aktivitetsbygget

Bevaringsverdige bygninger på Odderøya gir området en viss arkitektonisk karakter. I området rundt Nodeviga har stort sett alle eksisterende bygninger saltak. Vedlagte skisser viser studier av både tradisjonelt og utradisjonelt formspråk. Saken fremmes med bestemmelser som legger opp til flate tak og/eller pulttak.

Universell utforming og terrengtilpasning.

Det er vanskelig å oppnå UU-utforming på turveier på grunn av kupert terreng. Best mulig universell tilgjengelighet skal tilstrebes for turveiene merket T1 og T2, uten store terrenginngrep. Det blir skjæringer ved Lasarethøyden hvor bygget skal stå. Best mulig terrengtilpasning skal tilstrebes, og inngrep i naturen skal bearbeides og tilsås.

Tilgjengelighet.

Mange frykter at et museumsområde vil gjøre Odderøya mer utilgjengelig som friområde. Området er offentlig.

Gjeldende planer

Reguleringsforslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser unntatt noen rekkefølgebestemmelser og justeringer:

§6 b) *Teknisk infrastruktur skal være opparbeidet ihht. teknisk plan før det kan gis brukstillatelse.*

e) *Det kan ikke gis brukstillatelse til nybygg og oppsetting av museale bygninger innenfor planområdet før alle gang-/sykkelveier er etablert som vist på kartet. Kravet gjelder også bro over Gravane.*

Ettersom **trinn 1** omfatter såpass liten del av hele Odderøya vil det være naturlig å sette rekkefølgekravene til **trinn 2** som omfatter større utbygging og planlegging.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens (PBOE) vurdering og prioritering.

Odderøya (Nodeviga) er kommunens geografiske midtpunkt og har en stor verdi som friluftsområde og sentral beliggenhet i byen.

PBOE har visse bekymringer for at Odderøya museumsområde blir stykket opp i små detaljreguleringsplanfaser som ikke klarer å ivareta helhetlig oversikt og arkitektonisk harmoni.

PBOE aksepterer avvik fra gjeldende rekkefølgekrav dersom de blir ivaretatt i neste planfase. Det arkitektoniske uttrykk, i denne planfasen, bør i høringen vurderes i forhold til omkringliggende bygninger.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Odderøya museumsområde sist datert 20.01.2014, med bestemmelser sist datert 12.02.2014, ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anna Sofia Kristjansdottir
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 20.01.2014
2. Bestemmelser, sist datert 12.02.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.02.2014
4. Geoteknisk Rapport, datert 18.11.2013
5. Gjeldende plankart, vedtatt 14.05.2008.
6. Gjeldende bestemmelser, datert 14.05.2008.

Utrykte vedlegg

1. Øvrige dokumenter i saken

BAKGRUNN FOR SAKEN

Bystyret har gjort en rekke vedtak vedrørende etablering av kulturhistorisk senter på Odderøya, sist «Odderøya – utviklingsstrategi» (10.04.13) og «NODEVIGA MUSEUMSHAVN – ETABLERING AV AKTIVITETSBYGG» (27.11.2013).

Prosjekt Odderøya utvikling og Vest-Agder museet (VAM) har i fellesskap utarbeidet forslag til detaljreguleringen som omfatter Nodeviga Museumshavn som er første trinn i utviklingsplanene, bestående av:

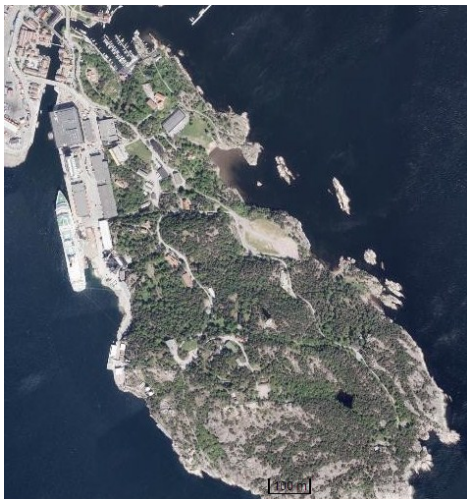
- **trinn 1:** Museumshavn med aktivitetsbygning
- **trinn 2:** Nytt formidlingsbygg (arkitektkonkurranse)
- **trinn 3:** Friluftsmuseum (på Flaten)

Arkitektkontoret Amtedal & Hansen har bistått som reguleringsarkitekt.

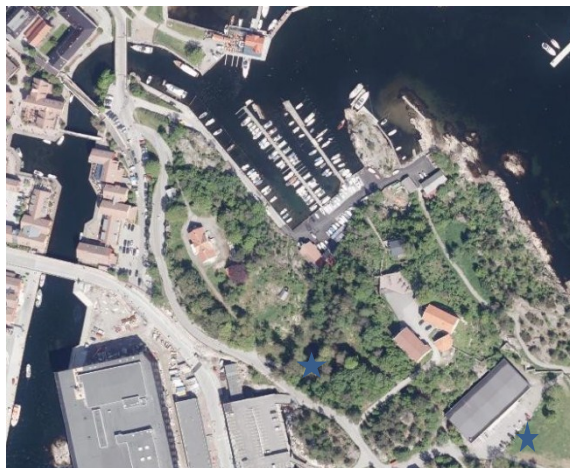
Dagens situasjon

Nodeviga ligger på nordsiden av Odderøya med Kommandanthøyden i vest, 18 moh. En langstrakt fjellrygg med kommandantboligen lett synlig på toppen. I sør ligger Lasarethøyden med Karantenebygningene, 27 moh. Høyden og bygningene er et godt synlig landskapselement og dominerer i forhold til Nodeviga. Lasarethøyden og Kommandanthøyden er delvis bevokst med tett vegetasjon. Noe er tatt bort av vegetasjonen for å gjøre bygningene bedre synlig fra Kvadraturen.

På Nodeviga kai ligger Sjøsport Service AS og Kajakklubben. Disse bygningene skal stå foreløpig men kajakklubbens lagerbygning fjernes.



Flyfoto Odderøya



markering av Kommandantboligen og karantenebygg

Historie

På Odderøya finnes mange interessante spor etter militær aktivitet. På et avgrenset geografisk område finnes militære befestninger fra den store nordiske krig og frem til og med den kalde krigen. I 1804 ble det anlagt en karantenestasjon for Danmark, Norge og Holstein på Odderøya. Karantenestasjonen på Odderøya var den største i Nord-Europa og var i drift til 1914. Karantenestasjonen var skilt fra resten av øya med en høy mur som går fra Lasarethøyden til Bendiksbukta. Den ble bygd i årene 1800 til 1807.

Odderøya var stengt for publikum på grunn av militær aktivitet. Når området ble tilgjengelig, har øya vært et yndet utfarts- og turområde. Odderøya ble åpnet for publikum 23.

juni 1992 etter at Odderøya fort var nedlagt. Odderøya er i ferd med å etablere seg som et regionalt kultursenter.

Planens innhold

Den helhetlige utvikling av Odderøya er fastsatt i gjeldende reguleringsplan. Dette planforslaget er en videreføring og detaljregulering for trinn 1. Trinn 1 omfatter Nodeviga med aktivitetsbygning og museumshavn. Innenfor denne overordnede rammen foreslås disse endringene i forhold til gjeldende plan:

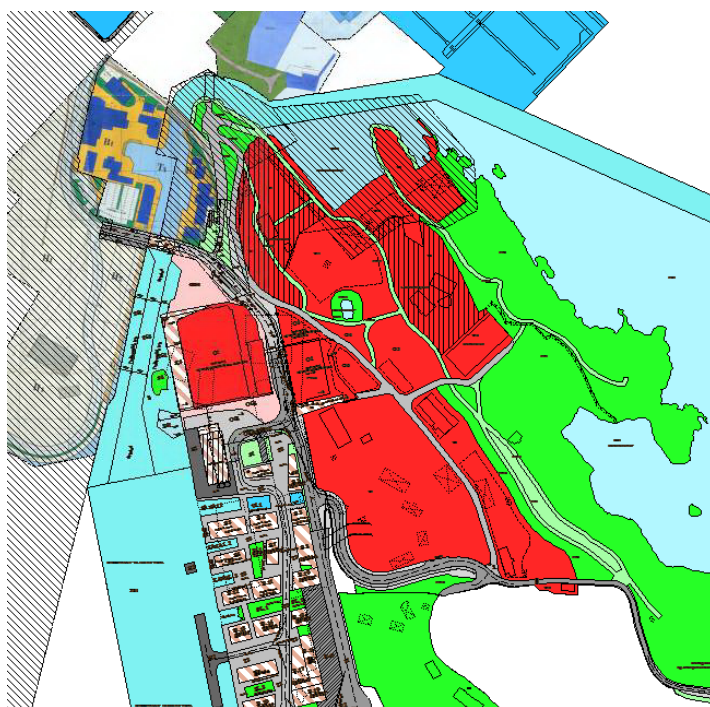
- Byggeområde i O10 flyttes og samles like øst for steintrappa opp til Lasarethøyden og karantenebygningene. I gjeldende plan deles byggeområdet av trappa. Denne nye plasseringen gjør at nybygget kan legges inn i landskapet på siden av trappa i stedet for inn i foten av Lasarethøyden, foran trappa.
- Justeringen omfatter også del av byggeområde i O9: I planforslaget samles O9 og O10 i ett formålsområde.
- Turveg T16 beholdes med dagens trasé (T1 i planforslag). Der det er hensiktsmessig i forhold til bygninger og terreng kan stien slakes ut med tanke på bedring av stigningsforhold.
- Turveg T17 (T2 i planforslaget) tas med i trinn 2.

Aktivitetsbygningen størrelse er på maks BYA på 500 m². Det skal bl.a. brukes til båtbygging og reparasjoner, temporære utstillinger av båter, møterom og kiosk/kafé.

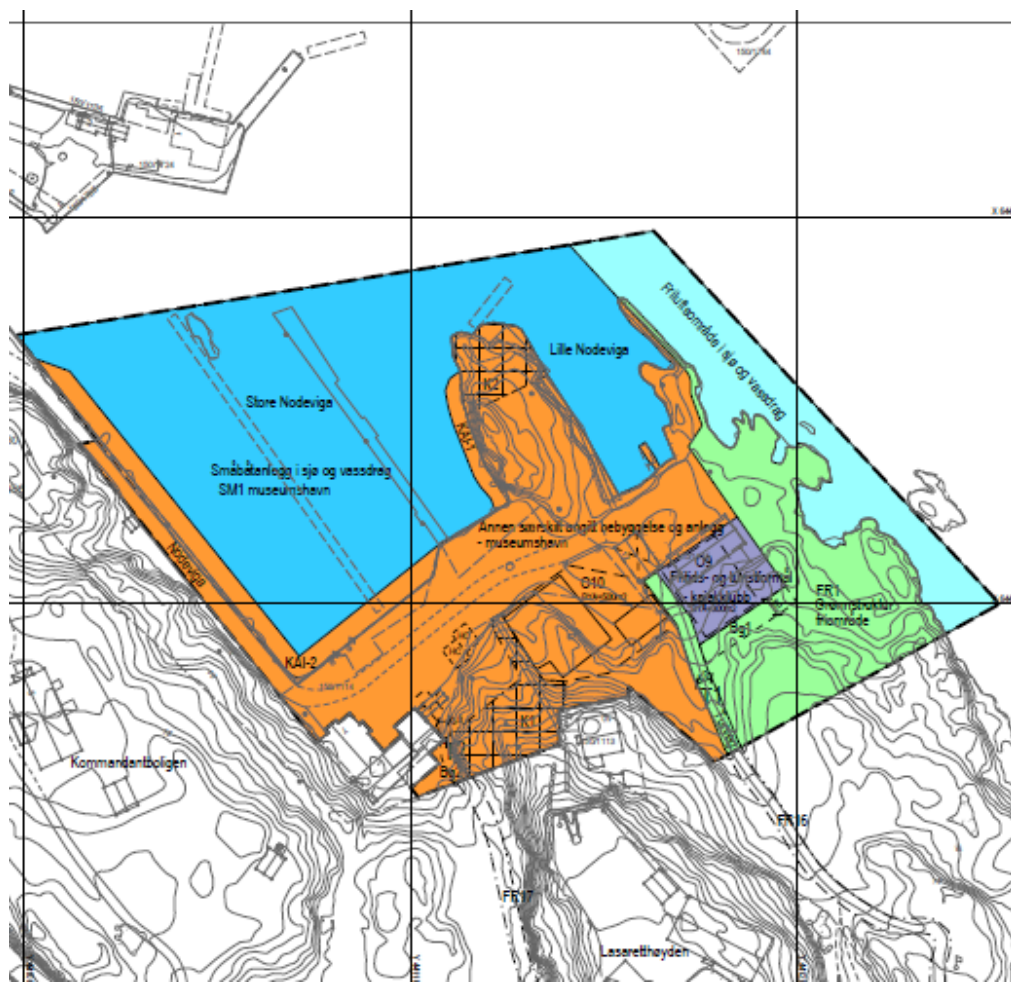
Byggehøyder på aktivitetsbygningen reduseres i forhold til gjeldene bestemmelser fra kote +12m til kote +10,5m. Bygningen er beskrevet som moderne bygg med pulttak/flatt tak.

Bygningsmaterialer og inventar skal tåle springflo.

Kajakklubbens bygg reguleres inn med mulighet for riving av det eksisterende og oppføring av et nybygg med maks. BYA på 300 m². Nybygget er beskrevet med saltak.



Gjeldende reguleringsplan



Detaljregulering - forslag

Museumshavn

I Nodeviga, som også er kommunens geografisk midtpunkt, er det en småbåthavn. Den vil fortsatt være en småbåthavn, men endre karakter. Endringen fra dagens situasjon til museumshavn skal skje gradvis ved at leieavtaler etter hvert løper ut, og ved en intern omrokking av båtplasser. I østre del av Store Nodeviga samles de museale båter som er i muséets eie, mens det i øvrige del av småbåthavna fortsatt blir en stor andel private båter og gjesteplasser. Odden mellom Store og Lille Nodeviga er vist som hensynsone i forbindelse med Sjøfartsmonumentet.



Bilder fra Nodeviga

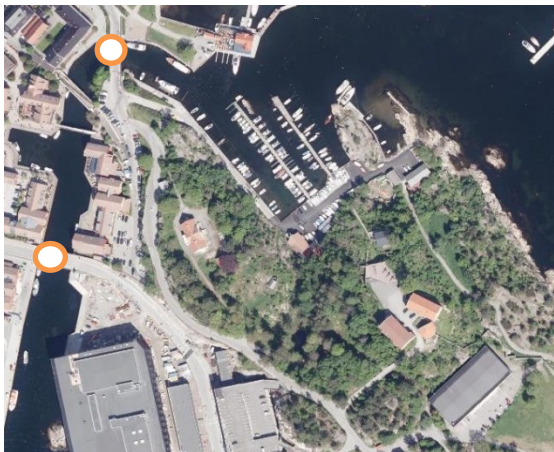


Bilder fra Nodeviga kai



Trafikk og parkering

Adkomst til området skjer via broer. Broen fra Vestre Strandgata skal i hovedsak brukes av syklister og gående. Forslaget må legge vekt på at biltrafikken skjer via Østre Strandgate til Kilden. Det tillates kun driftstrafikk, varelevering og avfallshåndtering inn på området og det avsettes 3 HC plasser for museumsbygget og kajakkklubben.



Markering av adkomst via 2 bruer

Grøntstruktur

I de ubebygde deler av planområdet er til dels tett løvtrevegetasjon. Fra Nodeviga går tursti (T1) langs østsiden av øya og ut til Bendiksbukta. Best mulig universell tilgjengelighet skal tilstrebes for T1. (uten for mye skjæringer i terrenget).

Ubebygd område skal bevares og brukes som friområde med bl. a. turstier og strand som brukes av barn og voksne. Museumsområdet vil være åpent for allmennheten, slik at tilstøtende turveier og friområder alltid kan nås. Tilgangen til badeplassen i Lille Nodevika skal være tilgjengelig og tydelig over regulert museumsareal.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planforslaget omfattes av gjeldende reguleringsplan ODDERØYA, Museums og festivalområde, vedtatt 14.05.2008, plan-ID 1105.

Planforslaget viser en bedre plassering av aktivitetsbygningen i Nodeviga enn gjeldende reguleringsplan. Rekkefølgekrav c) til FR16 og FR17 og e) til gang-/sykkelveier og bro over Gravane er tatt ut i forhold til gjeldende bestemmelser.

Plan under arbeid

Det er flere plan under arbeid i og rundt dette området: Sjølystveien 1, saksnr. 201111757.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 02.07.2013 med frist til 23.08.2013. Det kom in 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader kommer fra Vest Agder fylkeskommune, brev datert 17.09.2013

- Adkomsten for gående og syklende må sikres på en inviterende og trygg måte. Det forutsettes videre at tilgjengelighet for alle legges til grunn i planarbeidet.
- Ved tiltak/inngrep i sjø må det påregnes at Norsk Maritimt Museum vil gjennomføre arkeologiske registreringer under vann.

Medvirkning

Det har vært holdt mange møter med prosjektleder, oppdragsgiver, arkitekt og PBOE. I førstekontaktmøte opplyste prosjektleder at vedtatt plan for Odderøya deles opp i 3 trinn: **Trinn 1** omfatter Museumshavnen Nodeviga. **Trinn 2** omfatter formidlingsbygningen for Vest-Agder Museum. **Trinn 3** omfatter Friluftsmuseet.

Samarbeidgruppa for bydel Sentrum

I oppstartsmøtereferat og i samarbeidsgruppa for sentrum ble diverse problemstillinger tatt opp bl. a.:

- Steintrappa opp til Lasarethøyden er bevart i forhold til kulturminneloven og bør vedlikeholdes/restaureres i dette prosjektet i samarbeid med byantikvar. Spørsmål om rekkefølgekrav til restaurering i neste planfase.
- Nybyggets skisseforslag viste et formspråk som harmonerer dårlig med eksisterende bygninger i området. Gruppa mener at et saltak på nybygg ville være mer naturlig i området.
- Motorbåtklubbens aktiviteter foreslås flyttet ned til nye lokaler på båthavna. Selve klubbhuset kan fjernes ettersom det ligger uheldig til midt opp i skråningen i forhold til Lasarethøyden.
- Det stilles spørsmål om utforming og bruk av aktivitetsbygningen. Gruppa etterspør en helhetlig plan og planprogram som viser alle tre trinn.
- Plassering av turveg T1 og tilpasning i terreng.
- Opparbeide forbindelse til parkeringsanlegg i Kilden. Rekkefølgekravet til turveg T2 fastsettes i Trinn 2.
- Det må sikres at uteområdene blir offentlig og lett tilgjengelighet.
- Nybygg på kaia må kunne tåle springflo.
- Aktivitetsområdet for barn vurderes beskrevet i bestemmelsene.

Planforslaget er bearbeidet i forhold til en del av de merknader som gruppene har stilt. Nedenfor nevnes noen justeringer som er gjort i planforslaget.

- Turveg T1 tas med innenfor området. Den skal hovedsakelig følge dagens trasé. Der det er hensiktsmessig i forhold til terreng kan stien slakes ut med tanke på bedring av stigningsforhold. Den er unntatt kravet om tilgjengelighet.
- Turveg T2 tas med innenfor området. Den får en midlertidig trapp men skal tas med som rekkefølgekrav i Trinn 2.
- Det ble holdt møte med byantikvaren hvor restaurering av steintrappa ble avslått i Trinn 1. Trappa er bevart og skal vedlikeholdes.
- Det er tatt med i bestemmelser at utearealer er offentlig.
- Det er tatt med i bestemmelser at nybygg skal tåle springflo.
- Arkitektonisk utrygg er uendret.
- Det er satt krav til marinbiologiske undersøkelser og eventuell forurensing, godkjent utomhusplan og tekniske planer og område merket Bg1 på plan.

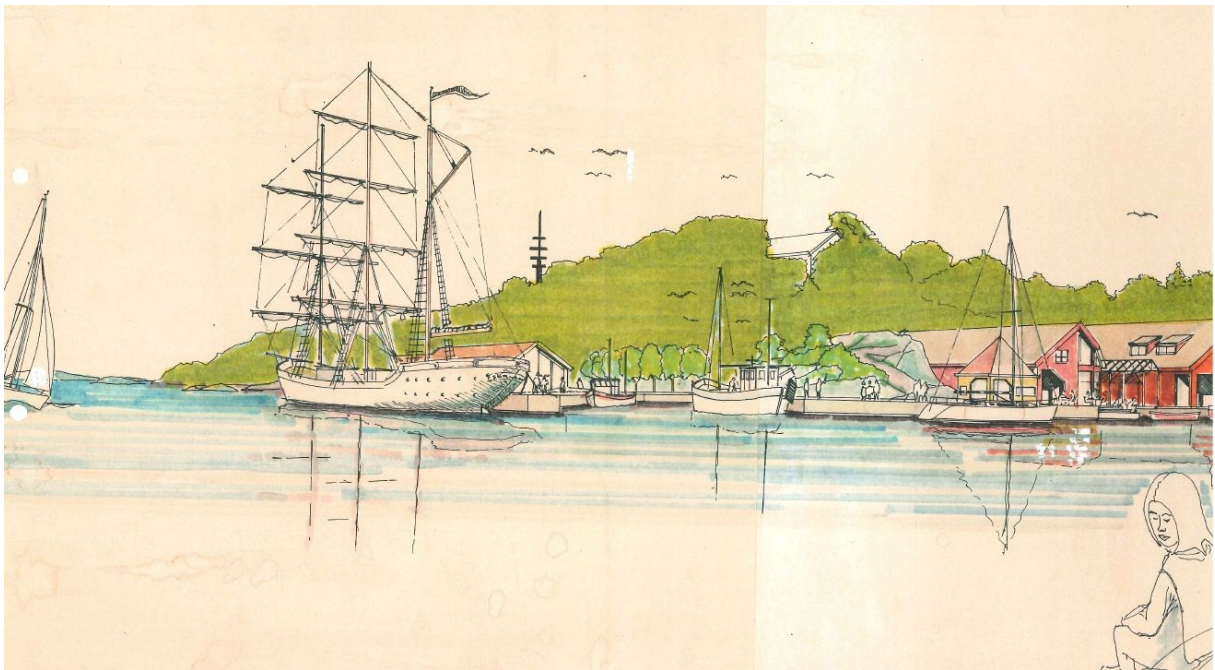
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

PBOE stiller seg positiv til utviklingen av Odderøya og håper at utbygging for museet vil berike områdets aktiviteter og kvaliteter.

Utbygging på Odderøya bør være skånsom og ta hensyn til omgivelser, dyreliv og stedsarkitektur.

Odderøya/Nodeviga er kommunens geografiske midtpunkt og har en stor verdi.

PBOE har visse bekymringer for at Odderøya museumsområde blir stykket opp i små detaljreguleringsplanfaser som ikke klarer å ivareta helhetlig oversikt og arkitektonisk harmoni. I trinn 1 er det planlagt et moderne aktivitetsbygning som er synlig fra Kvadraturen, og havneområdet. I trinn 2 er det planlagt en arkitektkonkurranse for formidlingsbygningen, (hovedbygningen til museet), som vil stå i nærheten av Kommandantboligen. I dag er det to signalbygg på Odderøya, Kilden og Siloen i tillegg til den verneverdige Kommandantboligen og Karantenebygningene.



Ideprosjekt fra 1987

I beskrivelsen til forslaget vises det noen forskjellige forslag til arkitektoniske uttrykk. Museets styringsgruppa ønsker et mer moderne uttrykk som ikke trenger å ta hensyn til takform på omkringliggende bygninger.

Det er vurdert flere utforminger av aktivitetsbygningen. Under er vist noen av disse.



1 studie, utradisjonelt, Amtedal og Hansen arkitektkontor AS



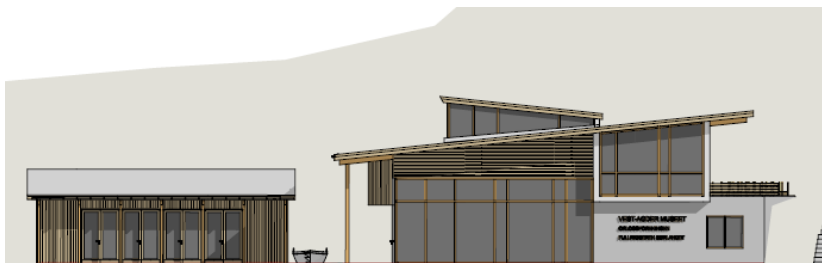
2 studie, utradisjonelt, Amtedal og Hansen arkitektkontor AS



3 studie, tradisjonelt, Amtedal og Hansen arkitektkontor AS



Ideeskisse laget på PBOE



Forslag i forhold til bestemmelser, Amtedal og Hansen

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Følgende registreringer foreligger hos kommunen for spesielle forekomster på land og sjø (Naturmangfoldloven § 8) innenfor planområdet:

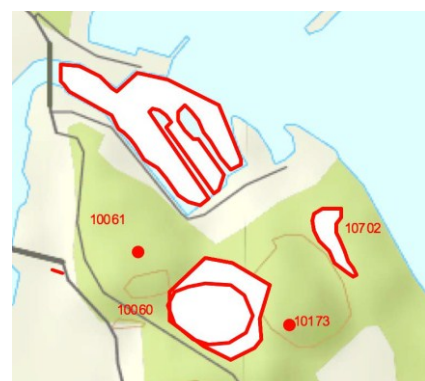
- ålegress (Store Nodeviga).
- naturtype skrotemark, nye fremmede arter (sør for kajakklubben).

Det anses at det foreligger tilstrekkelig kunnskap for å gjennomføre de planlagte tiltak på land. Det skal, i forbindelse med dette planarbeidet, foretas marinbiologiske registreringer i sjø før det gis rammetillatelse til KAI1 og KAI2. (Naturmangfoldloven § 9).

Tiltakene anses ikke å ville medføre påvirkning på økosystemet ut over dagens situasjon. Tiltakshaveren dekker kostnadene til marinbiologisk undersøkelse og evt påfølgende tiltak (Naturmangfoldloven § 11).

For tiltak i sjø skal det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder i samsvar med resultater fra undersøkelsen (Naturmangfoldloven §12).

Kostnadene bæres av tiltakshaver.



Biologisk mangfold

Kulturminner

Planforslagets avgrensning viser del av steintrappa innenfor området og motorbåtklubbhus utenfor. Det blir ikke tatt standpunkt til flytting av klubbhuset ettersom det ligger utenfor planområdet.

Rekkefølgekrav til steintrapp og T2 turveg opp til parkeringsanlegget i Kilden tas ikke med som rekkefølgekrav i trinn 1.

Det er ikke avklart om steintrappa og eventuelt også bevarte murer på Lasarethøyden tas med som rekkefølgekrav for restaurering i trinn 2.



Steintrapp opp til Lasarethøyden og motorbåtklubbhus



Steinmuren på Lasarethøyden

Selv om planområdet i seg selv ikke rommer mange kulturminner, preges området av omkringliggende eldre bygninger. Nodeviga er del av Odderøya med sin unike historie og unike plassering. Alle tiltak i område K1 skal avklares med antikvarisk myndighet.

Eksisterende steintrapp fra Nodeviga til Lasarethøyden skal bevares. I område K2 tillates ikke tiltak som visuelt forstyrrer eller konkurrerer med Sjøfartsmonumentet.

Tiltak i Nodeviga må vurderes helhetlig – ikke bare begrenset til planområdet.

Nodeviga inngår i Forsvarets verneplan.

Barn og unges interesser

Intensjonene med planforslaget er å bidra til flere aktiviteter på Odderøya som vil øke bruk av et sentralt turområde. Tilretteleggingen for barn gir større aktivitet for denne gruppen (og for foreldrene).

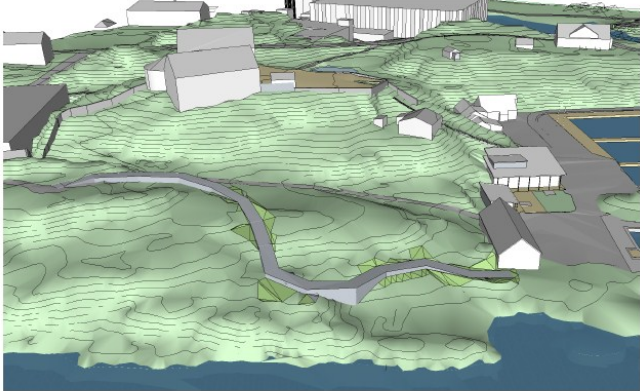
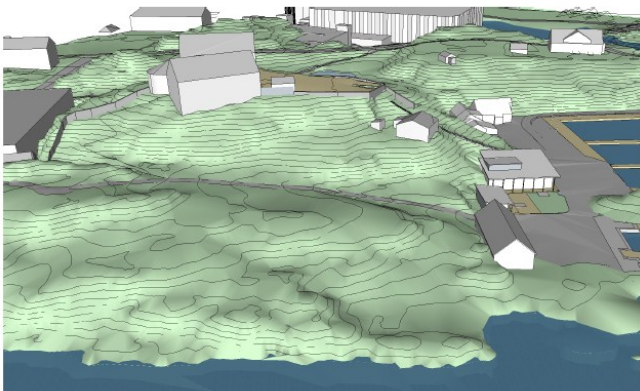
Disse tiltak er for å styrke byens identitet på en positiv måte og derved bidra til livskvalitet.

I forbindelse med Vest-Agder-muséets aktiviteter i området har det vært arrangementer med stor grad av tilrettelegging for barn som også inkluderer Nodeviga.

Universell utforming

Aktivitetsbygningen på kaia skal være utformet i henhold til universell utforming. Turstier T1 skal få et bedre stigningsforhold enn den har i dag. På grunn av kupering i eksisterende terreng har PBOE akseptert en brattere stigning enn optimal UU-tursti. Dette for å unngå store terrenginngrep. Tursti T2, opp til Salamanderdammen, skal bli UU-tilgjengelig i neste planfase. I denne planfasen blir det en midlertidig trapp som fører opp til Salamanderdammen og Kilden.

Det er planlagt 2 HC parkeringsplasser på kaia i tilknytting til Aktivitetsbygget og kajakkklubben.

	Turveg T1 Illustrasjonen viser skjæringer i terrenget ved optimal stigning ca. 1:10.
	Turveg T1 Illustrasjonen viser minst mulig endring av turveg, justering av stigning ca. 1:8.

Studie: utforming og terrengtilpasning av tursti T1

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Største utfordringen som fremstår er fare for springflo. Det er tatt opp i reguleringsbestemmelsene hvor det står at nybygg må tåle springflo.

Økonomiske konsekvenser for kommunen og til oppgradering av vann og avløp: Ingeniørvesenet forutsetter at dette tas med i utbyggingsprosjektets kostnader.

Plan, bygg og oppmålingsetatens (PBOE`s) anbefaling og konklusjon.

PBOE anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Anna Sofia Kistjánsdóttir
Saksbehandler
11.02.2014

Sak 45/14: Overvannsveileder for Kristiansand kommune

Vedlegg

Veileder.pdf



Dato 31. januar 2014
Saksnr.: 201401061-1
Saksbehandler Thushyaant Nayagam

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Overvannsveileder for Kristiansand kommune

Sammendrag

Overvann er vann som renner av på overflater av tak, veier og andre tette flater etter nedbør, stormflo eller smeltevann. I et endret klima er det ventet mer nedbør og mer intens nedbør, som vil føre til økte mengder overvann i by og tettbebyggelser. Dersom overvannet ikke håndteres på en god måte vil det kunne gjøre stor skade på bygninger og infrastruktur og utgjøre fare for liv og helse. Et endret klima med mer totalnedbør og økt hyppighet av større nedbørsmengder vil øke utfordringene med håndtering av overvann.

Kristiansand kommune skal ha en overvannshåndtering som:

- Møter klimautfordringene og minimerer skader og ulemper på mennesker, bygninger, eiendom og infrastruktur
- Minimerer risiko for hygieniske- og helserelaterte problemer
- Ivaretar miljøet og sikrer god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene
- Bruker overvann som ressurs i bylandskapet

Overvannsveileder for Kristiansand kommune peker ut den retning Kristiansand kommune vil gå for å nå målene for overvannshåndtering.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner Overvannsveileder for Kristiansand kommune](#)

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Steinar Børresen
VA-sjef

Vedlegg:
Overvannsveileder for Kristiansand kommune

Bakgrunn for saken

Overvannshåndtering

Overvann kan håndteres lokalt eller føres bort i avløpsledninger. Å behandle overvannet lokalt innebærer å la vannet finne naturlige veier via infiltrasjon til grunnen og/eller renne bort via åpne vannveier og dammer. Utbygging med mye tette flater og rask avledning via rør forsterker flommene i vassdragene og kan medføre økte skader nedstrøms.

Byvassdragene og overvannet bør planlegges og behandles som en helhet. Denne måten å se overvannet på krever sterk kobling mellom overvannshåndtering og areal- og landskapsplanlegging.

Den vanligste og tradisjonelle måten er å føre vannet ned i sluk og bort i rør. I mange år har overvann utelukkende vært sett som et problem, mens vannet heller bør oppfattes som en ressurs for rekreasjon og som et positivt element i nærmiljøet.

Klimaendring og byutvikling

I Kristiansandsområdet har det vært en merkbar endring i nedbørintensiteten i de siste ti-årene. Prognosene fremover viser at ekstreme nedbørshendelser vil inntreffe oftere og gi økt fare for oversvømmelser.

Bymessig bebyggelse kan forstyrre det naturlige avrenningsforløpet og vannets kretsløp på følgende måte:

- En høy andel av nedbøren renner av på overflaten grunnet store arealer med harde flater. Overflateavrenningen skjer raskere og med høyere intensitet og dette gir større vannmengder på kortere tid sammenlignet med avrenning fra naturlig terreng. Flomstørrelsen øker betydelig sammenlignet med avrenning fra naturlige områder.
- Regnvannet fjernes fra menneskene og miljøet ved at vannet tradisjonelt har vært ført til ledningsanlegg.
- Avrenningen til vassdrag reduseres i tørrværsperioder pga. redusert andel infiltrasjon og raskere drenering av utbyggingsområdene (magasineringen av vann i grunnen reduseres etter utbygging)
- Avrenningen fra harde flater især trafikkerte arealer, inneholder forurensninger som havner i vassdraget.

Utfordringen er å få til gode lokale løsninger som kan motvirke punktene ovenfor, både i nye utbyggingsområder og i den i eksisterende bebyggelse.

Mål for overvannshåndtering i Kristiansand

Kristiansand kommunes mål for overvannshåndtering kan oppsummeres i følgende punkter:

- **Sikkerhet**
Minimere sikkerhetsrisiko for menneske og eiendom ved flom og oversvømmelser.
- **Helse**
Minimere risiko for hygieniske- og helserelaterte problemer i forbindelse med oppstuvning og overløp av overvann/spillvann.
- **Miljø**
Minimere mulighetene for oppfang og utslipp av miljøskadelig forurensning. Bidra til økt biologisk mangfold i utbygde områder, samt opprettholde det biologiske mangfoldet ved nye utbygginger.
- **Trivsel**
Bruke overvann som ressurs i bylandskapet

Strategi for overvannshåndtering i Kristiansand

I Overvannsveileder for Kristiansand kommune er følgende strategi valgt for å nå målene for overvannshåndtering:

- **Lokal overvannshåndtering (LOH)**

Overvannet skal fortrinnsvis håndteres lokalt. Dette vil føre til en reduksjon i mengde vann og forurensninger som blir tilført nedstrøms områder og bidra til å opprettholde den naturlige vannbalansen.

En rekke ulike tiltak er aktuelle:
 - For å oppnå økt grad av infiltrasjon i grunnen kan det være nødvendig med færre tette flater og flere grønne strukturer.
 - Det kan etableres grønne tak og grønne vegger som holder på vannet.
 - Det kan anlegges fordrøyningsbassenger/regnbed som mellomlagring av vannet.
 - Deler av vassdrag, elver og bekker kan gjenåpnes.
- **Hindre forurensning**

Overvannstiltakene som gjennomføres skal begrense/hindre forurensning av resipient.
- **Begrenset påslipp av overvann på det kommunale avløpssystemet**

Dersom lokal overvannshåndtering ikke fullt ut er gjennomførbart, kan det søkes om tillatelse til begrenset påslipp på det kommunale avløpssystemet.

Vesentlige elementer fra overvannsstrategien bør innarbeides i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi et godt grunnlag for kommunen til å ivareta hensynet til god overvannshåndtering i forbindelse med reguleringsplaner og i enkeltvedtak i byggesaker.

Overvannsveileder for Kristiansand kommune

Overvannsveileder for Kristiansand kommune er ment å hjelpe utbygger både i planlegging av overvannsløsninger og i byggeprosessen, ved å tydeliggjøre dagens regler og gi informasjon om viktige momenter som må ivaretas. Overvannsveilederen skal bidra til å sikre bedre overvannsløsninger i fremtiden.

Sak 46/14: Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag

Vedlegg

1. Protester og kommentar til disse.pdf
2. Uttalelse fra ingeniørvesenet.pdf
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013.pdf
4. Klage på vedtak av 05.11.2013.pdf

Arkivsak-dok. 201300930-23
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av bolig med sekundærleilighet, klage på avslag

Sammendrag:

Det vises også til sak 201300929 med tilhørende klagesak som legges fram for BUS i dette møtet.

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen knyttet til søknad om oppføring av bolig med sekundærleilighet.

Eiendommen gnr/bnr 40/120 er regulert til boligformål for én bolig med maksimalt 2 boenheter. Det ble samtidig mottatt

- 1) søknad om riving av eksisterende enebolig (sak 201300711, vedtak er ikke fattet)
- 2) søknad om bolig med sekundærleilighet (syd-vest på eiendommen, sak 201300930)
- 3) søknad om vertikaldelt to-mannsbolig (nord-øst på eiendommen, sak 201300929).

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det, med henvisning til pbl § 19-2, er hjemmel for å gi dispensasjon. Boligen finnes ikke på reguleringskartet, eiendommen fortettes vesentlig, belastningen mht trafikk endres, bebyggelsen endres fra et åpent villa-preget gatebilde med forholdsvis store tomter til en tett og høy bebyggelse med redusert uteareal i forhold til løsning angitt i reguleringsplanen.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 06.11.2013.

Naboene har i sine naboprotester kommentert tiltaket og påpeker at en slik bebyggelse ikke kan oppføres uten grunnlag i reguleringsplan.

Klagen går ut på kommunens forhold til fortetting i overordnede planer, kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon, kommunens vurdering av estetikk, kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet og likebehandling.

Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er hjemmel til å gi dispensasjon fra planen for omsøkte tiltak. Omsøkte ny bolig (tilleggs bolig med sekundærleilighet) er ikke innenfor intensjonene til og hensynene bak reguleringsplanen. Ny bolig er ikke vist på reguleringsplanen. Eiendommen er kun regulert med en bolig. Sivilombudsmannen påpeker i sak 2011/87 at «det klare standpunkt (er) at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013. Klagen fra søker datert 06.11.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Protester og kommentar til disse (utdrag av dok 1 i saken og tillegg dok 24)
- 2 Uttalelse fra ingeniørvesenet dat. 24.09.2013 (dok 13)
- 3 Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 (dok 12)
- 4 Klage på vedtaket av 05.11.2013 (del av dok 17)

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Major Laudals vei 13

Gjeldende plangrunnlag



Major Laudals vei 13

Området omfattes av reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.1958. Formål bolig.

Eksisterende forhold

Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag. Den er trukket tilbake fra M. Laudals vei slik at den er plassert mer sentralt på tomten:



Major Laudals vei 13

Eksisterende bolig sett fra dagens inngangsparti:



Major Laudals vei 13

Tomten har et areal på 1982m².

Omsøkt bolig (bolig med sekundærleilighet) – sammen med omsøkt og godkjent 2-mannsbolig (sak 201300929) – medfører et bebygget areal oppgitt til 21%.

Reguleringsplanen angir bebygget areal til 10,5%.

Bolig og garasje.

Dagens bolig er i opplysninger tilknyttet søknaden angitt med BYA på 184m², dagens garasje er angitt med BYA på 42m². Dette utgjør en BYA på 11,4%.

Dagens bolig har en hovedetasje og en mindre underetasje plassert i hellende terreng mot sørvest.

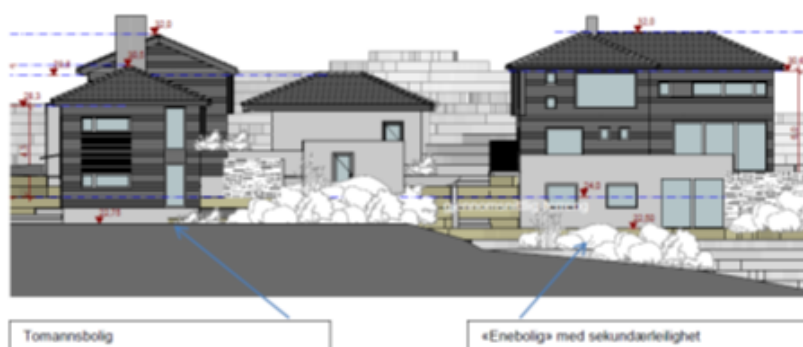
Reguleringsplanen angir maks 2 etasjer. Omsøkte tilleggsbolig har 3 etasjer.

Tomten har regulert inn én bolig og én garasje.

Omsøkt bolig og frittliggende dobbel garasje (sak 201300930) er ikke inkludert i reguleringsplanen. Hjemmelen til bolig med 2 boenheter samt garasje er brukt opp i sak 201300929 (2-mannsbolig inkl garasjer).

Søknaden

Det er søkt om en ny bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet. Søknaden innkom 11.04.2013. BRA – bolig er oppført til 334m² og BRA – annet er oppført til 128m². Det antas at disse tallene kun gjelder bygninger tilhørende bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet. (I tillegg til hovedbygget er det søkt om garasje med BYA=42m², frittstående bod og utearealer avsatt til 2 biloppstillingsplasser). Det vises til situasjonsplan under der begge sakene er illustrert (201300930 – bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet, 201300929 – vertikaldelt 2-mannsbolig).



Sak 201300929 –
vertikaldelt 2-mannsbolig, tillatelse er gitt.
(Over vises fasade mot sørvest, dys mot nabo M.L.vei 15)

Klage på avslag av denne
tilleggs boligen og dobbel garasje mellom boligene.
behandles her.
(Over vises fasade mot sørvest, dys mot nabo M.L.vei 15))

Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet har uttalt (24.09.2013)

MAJOR LAUDALS VEI 13 - 40/120 - OPPFØRING AV ENEBOLIG, UTTALELSE FRA INGENIØRVESENET.

Viser til rammesøknad og situasjonsplan datert 18.09.13.

Viste avkjørsler har tilstrekkelig sikt og vil kunne aksepteres. Det forutsettes at veinormalens krav til stigning for avkjørsel ivaretas. Situasjonsplan som viser sikt fra begge avkjørslene og hele siktlinjen bør sendes inn.

Major Lauvdalsvei betjener i dag 43 boliger, flere av disse har to eller flere bruksenheter, 11 nye er under oppføring på Major Lauvdalsvei 3, tilsammen utgjør dette 77 bruksenheter. Veinormalen angir at det bør etableres fortau ved 80 boenheter, grensen for når man må begynne å stille krav til fortausetablering begynner å nærme seg.

Siktutbedring i krysset Major Lauvdalsvei/Bernt Holmsvei som er angitt som rekkefølgekrav til Major Lauvdalsvei 3 er gjennomført.

Fylkeskommunen har uttalt at saken ligger utenfor deres ansvarsområde (e-post dat 14.01.2014)

Merknader/protester

Klagen er innsendt av søker, da tiltaket ble avslått.

Naboer (Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16) har innsendt protester før søknaden ble behandlet første gang, der det nevnes (utsnitt fra saksfremstillingen knyttet til avslaget dat 01.10.2013):

Naboene i Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 12.9.2012 etter at de fikk forelagt et utkast til utnyttelse av tomt i Major Laudals vei.

Kommentarene er bl.a.:

- De motsetter seg søknad om deling og oppføring av flere boenheter pga:
 - o En utnyttelse av tomte slik utkastet viser er i sterk motstrid med gjeldende regulering for området med den villaklausul som hviler på området. Områdets karakter ødelegges
 - o I kjøpekontraktene for samtlige eiendommer i området heter det at 1. Parsellen må ikke deles uten selgerens samtykke, 2. Tomten må kun bebygges med beboelseshus for høyst 2 leiligheter.
 - o I reguleringskartet for M.Laudals vei 13 er det inntegnet kun 1 enhet.
 - o §2 i reguleringsbestemmelsene sier: «Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.» Delingen og bebyggelsen vil ikke kunne tilfredsstille kravet om åpen villamessig bebyggelse.
 - o Tiltakene medfører ulemper mht redusert sol, innsyn, redusert eiendomsverdi, støy fra uteplassene, møne/gesimshøyde økes avstand til vei reduseres
 - o Tiltakene (sak 201300930 og 201300929) medfører øket trafikk, «veien er meget sterkt belastet» og de myke trafikantene og skolebarna får endrede/ dårligere forhold
 - o «En hel rekke eiendommer i området har tomter som ligger til rette for intensivert utnytting. Om det mot formodning skulle bli gitt dispensasjon for Major Laudals vei 13, kan dette skape en presedens for området. En slik utvikling må ikke bygningsmyndighetene bidra til».
 - o «Særlige grunner» må foreligge for at dispensasjon skal kunne gis.
 - o Naboene mener at det ikke foreligger særlige grunner, og at det er kun tiltakshaver som vil ha fordeler ved en eventuell dispensasjon fra planen.
 - o Det bes om at bygningsmyndighetene avslår søknad om dispensasjon knyttet til deling av M.Laudals vei 13.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 25.11.2012 etter at de fikk nabovarsel.

- De viser til skriv datert 12.9.2012 og tilføyer:
 - o «Kommunen ved Byutviklingsstyret har tidligere gått i mot enkeltsøknader om fradeling av denne aktuelle eiendommen, da man ønsker å se området i en mer helhetlig sammenheng. Vi kan ikke se at forutsetningene har endret seg siden forrige behandling.»
 - o Det etterlyses søknad om fradeling av tomt til tomannsbolig
 - o «Fordelene ved en dispensasjon vil i dette tilfellet kan tilfalle utbygger Formo ...»
 - o «Er fortettingstanken i dette tilfellet så god at den rettferdiggjør uro og konflikter i et godt etablert og rolig nabolag?»

Nabo i Major Laudals vei 15 har sendt inn tilleggskommentar (dat 12.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

De reviderte tegningene viser oss enda tydeligere hvilke store dimensjoner det er på disse tiltakene. For oss er det helt urimelig dersom slike vesentlige ufordelaktig inngripen i eksisterende bomiljø blir gjennomført, og uten ny reguleringsplan. Tiltakene viser endring fra EN boenhet til FIRE boenheter. Som eiere av bolig i kommunen må man forvente forutsigbare planer og at disse opprettholdes!

Vi ser mot nabotomta: En vegg med «høyborger», hvor utbygger ikke på noen måte har senket boligene i terrenget. Begrepet «gjennomsnittlig terreng» som det er vist til i tegningene, ligger langt over terrenget på vår eiendom. Dette forsterker den dominerende høyde og bredden. Utbyggingen vil gi oss vesentlig mindre sol på vår eiendom. Dessuten ønsker vi at vinduer mot vår eiendom reduseres og plasseres høyt på veggen i rommet de er i (slippe innsyn). Vi ønsker heller ikke terrasser/balkonger over bakkenivå. Evt. utfylling/endring av terrenget må utløse utomhusplan.

Når det gjelder «snitt enebolig» kan vi ikke se at disse samsvarer med situasjonsplanen og plantegningene.

Hoved konklusjonen vår er at:

- de omsøkte tiltakene er så vesentlige at det må utarbeides en NY REGULERINGSPLAN med de krav dette utløser.
- eiere av nr. 13 kan søke om endringer av nåværende bolig slik den er plassert i dag.

Tilsvaret til merknader/protester

Ansvarlig søker har bemerket protestene – det vises til vedlegg (trykte vedlegg 1). Ansvarlig søkers begrunnelse for prosjektet tas med her (finnes også i trykte vedlegg1):

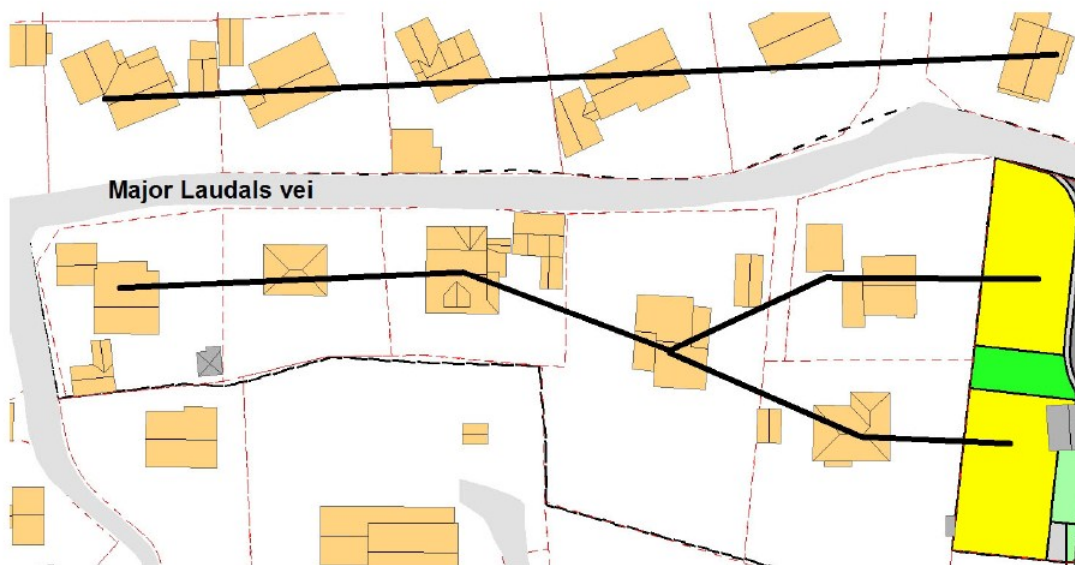
Om prosjektet:

Den gjennomsnittlige tomtestørrelsen i området som eneboligen skal innpasses i er på 920 m². Major Laudalsvei 13 har i dag et tomteareal på 1890 m². Det betyr at de to nye boligbygningene som oppføres på tomta vil ha et større tomteareal enn gjennomsnittet i området.

[Illustrasjon utnyttelse]

En ekstra boenhet på gnr. 40, bnr. 120 er en naturlig fortetting i et attraktivt område, der høyere utnyttelse av arealene har pågått i lang tid. Både MLV 16, 19 og 20 har fått godkjent ekstra hybler / boenheter på sin eiendom. MLV 18 har også søkt om en ekstra boenhet på sin eiendom, men denne søknaden er pr. 14.12.2012 ikke avgjort.

Byggherren har lagt vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter. Dette er gjort ved å plassere bebyggelsen slik at den passer inn i eksisterende struktur i Major Laudals vei.



Illustrasjon struktur før.



Illustrasjon struktur etter.

Tilsvarende er det valgt en arkitektur som passer inn i området, men som allikevel har et moderne uttrykk. Naboer er informert og skisser for tiltaket er vist. Ønsker fra naboer er innarbeidet i prosjektet så langt det har latt seg gjøre.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 som er påklaget:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Det vises til reguleringsplanen for Nedre Lund vedtatt 17.10.1958.

Søknaden omfatter oppføring av bolig med to boenheter (hovedleilighet og sekundærleilighet).

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Nedre Lund vedrørende ny bolig (med 2 boenheter). Det foreligger søknad om dispensasjon

Dispensasjonsforhold knyttet til søknaden er

- Ekstra omsøkt bygning er ikke inne i reguleringsplanen
- Areal der omsøkt bolig ønskes oppført er regulert til boligtomt (hage) tilhørende Major Laudals vei 13 (som i sak 201300929 søkes revet og erstattet med vertikaldelt to-mannsbolig)

Det foreligger protester til søknaden fra eiere av Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er hjemmel for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen da planens intensjon blir tilsidesatt. Gjeldende reguleringsplan angir en åpen villamessig bebyggelse med en lav utnyttelsesgrad og en klar angivelse av bygningene som er regulert inn. Omsøkte bolig ligger ikke inne i reguleringsplanen, og det er ikke hjemmel for å gi dispensasjon for oppføring av ny bolig, jf. Pbl § 19-2.

Begrunnelse for avslaget kommer fram i vedtaksdokumentet, trykte vedlegg 3. Utdrag fra dette gjengis her:

Vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i at omsøkte bolig (med hovedleilighet og sekundærleilighet) ikke er tatt med i områdets reguleringsplan er de forhold som skulle vært gjennomgått i en planprosess ikke ivaretatt. Naboene forholder seg til gjeldende reguleringsplan og ser at omsøkte tiltak vil medføre større belastning mht trafikk og bygningsvolum, og at det forholdsvis luftige preget i Major Laudals vei blir endret og mer lukket. Hensynene / intensjonene i eksisterende plan blir ikke ivaretatt – de blir i stor grad satt til side da strukturen endres, ny bebyggelse i en «rekke nr 2» initieres, og området fortettes vesentlig.

Det vises til sivilombudsmannens sak 2011/ 87 og s5 i fylkesmannen i Vest-Agder sitt vedtak dat 14.08.2012 knyttet til sak 201110778 (Hamreheia 54):
Mht «bygging i strid med reguleringsplanen. Da er det klare utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de bestemmelsene som fremgår av planen».

Det vises også til tidligere saker (jf. avsnitt «Spesielle forhold») og byutviklingsstyrets behandling av disse (sak 200203089 og sak 200805630). Det har vært søkt flere ganger både på denne tomten og naboeiendommen Torridalsveien 86. Byutviklingsstyret har i disse sakene vært konsekvent og fattet vedtak om å ikke gå videre med fortetting av dette området, eventuelt må disse sakene sees i en større sammenheng.

En eventuell tillatelse vil kunne gi presedens. Eier av Torridalsveien 86 har kontaktet kommunen for mulig fortetting. Major Laudals vei har også fortsatt tomter av en viss størrelse, og muligheten for flere søknader av liknende karakter er til stede. Det er viktig at plan- og bygningsetaten derfor følger gjeldende plan slik at behandlingen blir forutsigbar.

Plan- og bygningsetaten understreker også kommuneplanens retningslinjer mht bebyggelsesstruktur der det heter: «I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte.»

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at tiltaket medfører at hensynene bak reguleringsplanen m/reguleringsbestemmelser og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke, da planen ikke angir den omsøkte bebyggelsen og da tiltaket er av en karakter som ikke kan behandles som en dispensasjon fra planen men som eventuelt må ivaretas i en planprosess.

Klage

Klager er ansvarlig søker, på vegne av tiltakshaver. Det innkom foreløpig klage den 22.10.2013 (vedtaket ble mottatt 03.10.2013) der det ble bedt om utsatt frist til 06.11.2013. Utsatt frist ble innvilget, og klagen ble mottatt 06.11.2013 og innkom rettidig. Klageanførslene er som nevnt i sammendraget:

1. Kommunens forhold/holdning til fortetting i overordnede planer
2. Kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon
3. Kommunens vurdering av estetikk
4. Kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet
5. Likebehandling

Tilsvar til klagen

Naboene har fått tilsendt søkers klage, og har ikke kommentert klagen ytterligere. Naboene fikk tilsendt sist reviderte tegninger av saksbehandler den 09.01.2014. Naboene har sendt inn tilleggskommentarer i forbindelse med dette. I hovedsak går naboenes kommentarer knyttet til bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet, ut på at tiltaket blir dominerende og sammen med omsøkte 2-mannsbolig overskrider regulert bebyggelse. Det nevnes at tiltaket må vurderes som en plansak.

Utsatt iverksetting av vedtak

Da omsøkte tiltak medfører en stor bygningsmasse og store terrengmessige inngrep, som ikke er reversible, mener plan- og bygningsetaten at en eventuell tillatelse fra byutviklingsstyret bør gis utsatt iverksetting inntil en eventuell klagesak er avgjort av fylkesmannen.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen

1. Kommunens forhold/holdning til fortetting i overordnede planer

Klager skriver:

I overordnede arealplaner, Kommuneplan for Kristiansand kommune og Arealplan for Kristiansandsregionen, går det helt klart frem at det er en villet politikk å øke utnyttelsen i allerede bebygde områder i Kristiansand. Grunnen til denne politikken er bl.a. at økt tetthet i eksisterende arealer utnytter infrastruktur som skoler, barnehager, veier og kollektivtrafikk på en bedre måte, som igjen fører til lavere kostnader for fellesskapet og reduserte CO₂ utslipp. Etter vår vurdering er Major Laudals vei 13 nettopp en slik tomt som ligger svært godt til rette for økt utnyttelse. Dette momentet er utelatt i Plan- og bygningsetatens behandling av søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Kommuneplanen har 3 satsningsområder:

1. Byen som drivkraft
2. Byen det er godt å leve i
3. Klimabyen

I kommuneplanen heter det i forbindelse med dette (s.25): «Lokalisering og tetthet av boliger er viktig for transport og klima». Videre heter det (s.25):

«Satsingsområdene inneholder en del strategier som henviser til kommuneplanens arealdel og videre arealforvaltning og er markert med rød bunnfarge. I utformingen av arealdelen er disse nærmere kommentert og lagt inn som del av premissene for utformingen av juridisk bindende arealplankart, retningslinjer for saksbehandling og bestemmelser.»

I kommuneplanbestemmelsen § 2 heter det:

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Kommunen sier med andre ord i kommuneplanen at prosessen for å oppnå fortetting skal være forutsigbar og knyttet opp mot planprosesser tilhørende utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.Kommunens vurdering av reguleringsplanens intensjon

Klager kommenterer (det vises til vedlagt klage):

Åpen villamessig bebyggelse
Område med lav utnyttelse
Klar angivelse av bygninger som er regulert inn
3 etasjer – forholdet til reguleringsplanen

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Klager mener at omsøkte tiltak (de 2 sakene) fortsatt vil gi åpen villamessig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener klart at den totale bebyggelsen på eiendommen vil endre områdets karakter. Et tiltak av denne størrelsesordenen på det aktuelle området er ikke innenfor det som kan hjemles i § 19-2 som dispensasjon.

Klager mener at eiendommen i dag har lav utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten kan være enig i dette, men det omsøkte tiltaket kan ikke ansees som en naturlig variant av den planen som ble utarbeidet i 1958. Bebyggelsen var tenkt åpen og tilpasset eksisterende terreng. Kjellere ble tilpasset tomtas topografi. Dersom planens karakter hadde blitt ivarettatt er det en mulighet for å vurdere dispensasjon (hvis hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt). Naboene protesterer og deres syn på at forutsigbarheten mht områdets bebyggelse fjernes, understreker plan- og bygningsetaten vurdering mht at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Klagers illustrasjon mht bebyggelses-struktur er etter plan- og bygningsetatens mening noe misvisende, da strukturen også vil bli preget av at eiendommen deles opp i 3 tomter, hvorav hver enhet får egen inngang, garasje, uteplass med tilhørende mur og endring av terreng. Dermed mener plan- og bygningsetaten at strukturen vil fremstå annerledes enn det inntrykk som gis ved det skjematiske bildet som klager framstiller av omsøkt bebyggelses-struktur (3 parallelle rader med bebyggelse).

3.Kommunens vurdering av estetikk

Klager nevner:

Takformen er valmet tak, og ble bl.a. valgt fordi bygningen i Major Laudals vei 11 har denne takkonstruksjonen. Området har ingen entydig arkitektonisk utforming, men det er bruk av tre og mur i fasadene. I ny bebyggelse er denne materialbruken videreført. Bygningene er også tilpasset terrenget, og plassert slik at eksisterende terreng i stor grad bevares.

Ut i fra dette mener vi at tiltaket er i samsvar med pbl. § 29-2.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Takformen, valmet tak, finnes i dag på bolig i nr 11 og 17. Plan- og bygningsetaten registrerer at denne takformen finnes i nabolaget. Det er spesielt de høye murene (se fasadetegninger), det totale nedbygde areal, mangel på naturlige hagearealer og byggets manglende tilpasning til eksisterende terreng som er plan- og bygningsetaten kommentar. Ethvert tiltak bør gi et positivt og tilpasset tilskudd til områdets bebyggelse mht estetikk. I dette tilfellet mener plan- og bygningsetaten at kommuneplanens retningslinjer mht tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur ikke blir ivarettatt dersom tilleggs bolig godkjennes.

4.Kommunens referanse til tidligere saker der eiendommen har vært omsøkt fortettet

Klager nevner:

Det er i dag tillatt bygging av en ny enebolig med hybelleilighet i Torridalsveien 82. Prinsippet for å se Major Lauvdals vei 13, Torridalsveien 82 og 86 i sammenheng er derfor fraveket. Ny bebyggelse på Major Lauvdals vei 13 vil dessuten ha adkomst som i dag, og vil ikke påvirke inn/utkjørsel fra/til Torridalsveien. Vi mener derfor at referansen til disse sakene ikke er relevant.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det konstateres at ny bolig har blitt vurdert flere ganger og da flere ganger i sammenheng med utvikling av boligeiendommene nærmere Torridalsveien. Dersom tomte (Major Laudals vei 13) skulle vært bebygget med ett hus til, ville det være naturlig å legge det inn i terrenget, og legge atkomst fra Torridalsveien. Med dagens trafikkbilde i Torridalsveien er dette ikke en aktuell løsning sett fra plan- og bygningsetatens side. Plan- og bygningsetaten nevner aktuelle saker for å si noe om historikken.

5.Likebehandling

Klager nevner:

Flere av tomtene i området har fått økt utnyttelsen, som del av en naturlig fortetting i området og i samsvar med kommunens overordnede planer. Både MLV 16, 19 og 20 har fått godkjent ekstra hybler / boenheter på sin eiendom. Det vil derfor være forskjellsbehandling å ikke tillate økt utnyttelse av Major Laudals vei 13.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Major Laudals vei 16,18,19 og 20 har i følge GAB-registeret 2 boenheter pr eiendom (hovedenhet og sekundærleilighet). I reguleringsbestemmelsene for Nedre Lund (sørsiden av M.L. vei) er det tillatt maks 2 boenheter pr bolig. Det er som nevnt gitt tillatelse til vertikaldelt 2-manns-bolig, som erstatningshus for eksisterende bolig i Major Laudals vei 13, som ønskes revet. Plan- og bygningsetaten mener at det her er ivarettatt likebehandling. De nevnte hus (16,19,20) er ikke vertikaldelte 2-manns-boliger, men boliger med hovedenhet og sekundærenhet. Dvs at eiendommen M.L. vei 13 har fått «mer» enn de nevnte eiendommene mht tolkningen av «2 boenheter», da det i sak 201300929 er godkjent en vertikaldelt 2-mannsbolig med 2 tilnærmet like enheter mht areal. Det er ikke hjemmel for ytterligere å godkjenne tilleggsbolig med 2 boenheter.



Major Laudals vei 20,19,16,18

Major Laudals vei 13

Konklusjon:

Med bakgrunn i overstående vurdering av klagen mener plan- og bygningsetaten at den ikke tilfører saken nye momenter, og at vedtak dat 01.10.2013 bør opprettholdes. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er grunnlag for å ta klagen til følge.

Sak 47/14: Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannbolig, klage på tillatelse og vilkår

Vedlegg

1. Protester og kommentar til disse.pdf
2. Uttalelse fra ingeniørvesenet datert 24.09.2013.pdf
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013.pdf
4. Klage på vedtaket.pdf

Arkivsak-dok. 201300929-26
Saksbehandler Maria Radejko

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Major Laudals vei 13 - 40/120 - oppføring av to-mannsbolig, klage på tillatelse og vilkår

Sammendrag:

Det vises også til sak 201300930 med tilhørende klagesak som legges fram for BUS i dette møtet.

Saken gjelder

- 1) Klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. innvilget søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen og tillatelse til oppføring av 2-mannsbolig som omsøkt. Denne klagen er framsatt av naboene (naboer i Major Laudals vei 12, 14, 16 og 15).
- 2) Klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013 vedr. VILKÅR knyttet til innvilget søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen i forbindelse med tillatelse til oppføring av 2-mannsbolig som omsøkt. Vilkåret som påklages er at det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930.
Denne klagen er framsatt av søker pva tiltakshaver.

Eiendommen gnr/bnr 40/120 er regulert til boligformål for én bolig med maksimalt 2 boenheter. Det ble samtidig mottatt

- 1) søknad om riving av eksisterende enebolig (sak 201300711, vedtak er ikke fattet)
- 2) søknad om bolig med sekundærleilighet (syd-vest på eiendommen, sak 201300930, avslag er gitt, BUS behandler klage i dette møtet)
- 3) søknad om vertikaldelt to-mannsbolig (nord-øst på eiendommen, sak 201300929).

Plan- og bygningsetaten mener det er grunnlag for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen mht plassering av ny 2-mannsbolig og plassering av frittliggende garasje tilknyttet sør-vestligste enhet. Naboenes klage tilknyttet 2-mannsboligen tas ikke til følge.

Plan- og bygningsetaten har vurdert søkers/ tiltakshavers klage vedr. følgende vilkår tilknyttet dispensasjonen: at det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930, og funnet at sakene 201300929 og 201300930 må vurderes som to uavhengige saker, og at vilkåret bør frafalles. Plan- og bygningsetaten har gitt et avslag i sak 201300930 og en tillatelse i sak 201300929, og vilkåret er ivarettatt i avslag i sak 201300930. Etter ny vurdering mener plan- og bygningsetaten at det ikke er hjemmel for å gi utsatt iverksetting av vedtaket, og at også vilkår i strekpunkt 2 bør frafalles.

Klagen fra naboene går i hovedsak på at tiltaket er for nærme veien (tomta er stor og tiltaket kan trekkes tilbake på eiendommen), at det blir høyt og at det blir en tilnærmet tett fasade mot vei. Plan- og bygningsetaten mener at den omsøkte plassering kan aksepteres og at det er hjemmel for å gi dispensasjon fra planen mht plassering (for begrunnelse vises det til tidligere saksframstilling og tilføyelser knyttet til klagesaken).

Vilkår i vedtaket er påklaget av søker i brev dat. 06.11.2013.

Plan- og bygningsetaten anbefaler å opprettholde vedtaket slik det er, men anmoder fylkesmannen om å endre vedtaket slik at vilkår i første strekpunkt (vedr utnyttelse av resten av eiendommen) og vilkår i andre strekpunkt (vedr utsatt igangsetting av 2-manns-boligen) frafalles. Dersom kommunen selv endrer sitt opprinnelige vedtak, er dette et nytt enkeltvedtak som kan påklages, og dette vil dermed kunne utsette saken.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 01.10.2013. Klagen fra naboene mottatt 21.10.2013 og 25.10.2013 og klagen fra søker mottatt 06.11.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling. Byutviklingsstyret anmoder fylkesmannen å oppheve vilkår i første og andre strekpunkt (vedtak dat 01.10.2013, sak 201300929).

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Saksbehandler.
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Protester og kommentar til disse (utdrag av dok 1 i saken)
- 2 Uttalelse fra ingeniørvesenet dat. 24.09.2013 (dok 12)
- 3 Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 (dok11)
- 4 Klage på vedtaket
 - brev av 22.10.2013 (dok 13) fra nabo i nr 15
 - tillegg til klage (dok 27) fra nabo i nr 15
 - brev av 21.10.2013 (dok 16) fra naboene i nr 14 og 16
 - e-post av 21.10.2013 (dok 15) fra nabo i nr 12
 - tillegg til klage (del av dok 22) fra naboene i nr 12,14,16
 - brev av 05.11.2013 (dok 14) fra søker pva tiltakshaver (dok 14)

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Major Laudals vei 13

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.1958. Formål bolig.



Major Laudals vei 13

Eksisterende forhold

Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag. Den er trukket tilbake fra M. Laudals vei slik at den er plassert mer sentralt på tomten:



Major Laudals vei 13

Eksisterende bolig sett fra dagens inngangsparti:



Major Laudals vei 13

Tomten har et areal på 1982m².

Omsøkt vertikaldelt 2-mannsbolig medfører et bebygget areal oppgitt til 9,5 %.

Reguleringsplanen angir bebygget areal til 10,5 %.

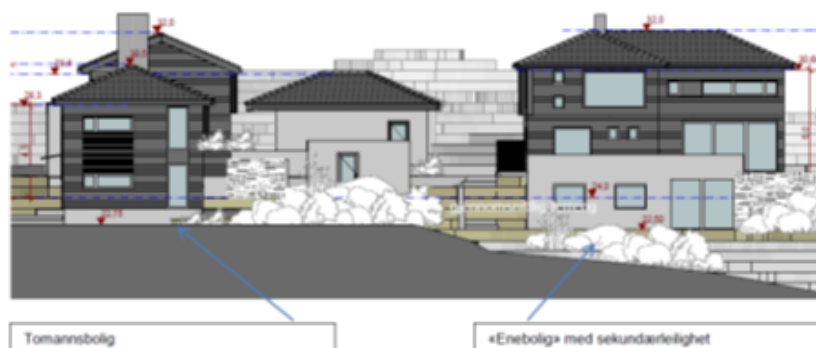
Bolig og garasje.

Dagens bolig er i opplysninger tilknyttet søknaden angitt med BYA på 184m², dagens garasje er angitt med BYA på 42m². Dette utgjør en BYA på 11,4%.

Søknaden

Det er søkt om en 2-mannsbolig (bolig B1 og B2, se illustrasjon under) og godkjenning av plassering av fremtidig garasje for del mot nord. Søknaden innkom 11.04.2013.

BRA – bolig er oppført til 276m² og BRA – annet er oppført til 33m². Det antas at disse tallene kun gjelder bygninger tilhørende 2-mannsboligen. I tillegg til hovedbygget er det søkt om frittstående bod (felles med omsøkt bolig sørvest på eiendommen – sak 201300930) og plassering av fremtidig garasje for del mot nord. Det vises til situasjonsplan under der begge sakene er illustrert (201300929 – vertikaldelt 2-mannsbolig, 201300930 – bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet).



Sak 201300929 –
vertikaldelt 2-mannsbolig, tillatelse er gitt.
Klager behandles her.
(Over vises fasade mot sørvest, dvs mot nabo M.L.vei 15)

Avslått administrativt. Klage behandles av BUS i
egen sak
(Over vises fasade mot sørvest, dvs mot nabo M.L.vei 15. Større
garasje mellom husene tilhører bolig med sekundærleilighet)

Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet har uttalt (24.09.2013)

MAJOR LAUDALS VEI 13 - 40/120 - OPPFØRING AV TO-MANNBOLIG, UTTALELSE FRA INGENIØRVESENET.

Viser til rammesøknad og situasjonsplan datert 18.09.13.

Viste avkjørsler har tilstrekkelig sikt og vil kunne aksepteres. Det forutsettes at veinormalens krav til stigning for avkjørsel ivaretas. Situasjonsplan som viser sikt fra begge avkjørslene og hele siktlinjen bør sendes inn.

Major Lauvdalsvei betjener i dag 43 boliger, flere av disse har to eller flere bruksenheter, 11 nye er under oppføring på Major Lauvdalsvei 3, tilsammen utgjør dette 77 bruksenheter. Veinormalen angir at det bør etableres fortau ved 80 boenheter, grensen for når man må begynne å stille krav til fortausetablering begynner å nærme seg.

Siktutbedring i krysset Major Lauvdalsvei/Bernt Holmsvei som er angitt som rekkefølgekrav til Major Lauvdalsvei 3 er gjennomført.

Fylkeskommunen har uttalt at saken ligger utenfor deres ansvarsområde (e-post dat 14.01.2014)

Merknader/protester

Klagene er innsendt av naboer og av søker. Det ansees å være 2 sett klager som må vurderes

- 1) klage fra naboer på gitt tillatelse og dispensasjon
- 2) klage fra søker / tiltakshaver på gitt vilkår til dispensasjon

Naboer (Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16) har innsendt protester før søknaden ble behandlet første gang, der det nevnes (utsnitt fra saksfremstillingen knyttet til avslaget dat 01.10.2013):

Naboene i Major Laudals vei 12, 14, 15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 12.9.2012 etter at de fikk forelagt et utkast til utnyttelse av tomt i Major Laudals vei.

Kommentarene er bl.a.:

- De motsetter seg søknad om deling og oppføring av flere boenheter pga:
 - o En utnyttelse av tomta slik utkastet viser er i sterk motstrid med gjeldende regulering for området med den villaklausul som hviler på området. Områdets karakter ødelegges
 - o I kjøpekontraktene for samtlige eiendommer i området heter det at 1. Parsellen må ikke deles uten selgerens samtykke, 2. Tomten må kun bebygges med beboelseshus for høyst 2 leiligheter.
 - o I reguleringskartet for M.Laudals vei 13 er det inntegnet kun 1 enhet.
 - o §2 i reguleringsbestemmelsene sier: «Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.» Delingen og bebyggelsen vil ikke kunne tilfredsstille kravet om åpen villamessig bebyggelse.
 - o Tiltakene medfører ulemper mht redusert sol, innsyn, redusert eiendomsverdi, støy fra uteplassene, møne/gesimshøyde økes avstand til vei reduseres
 - o Tiltakene (sak 201300930 og 201300929) medfører øket trafikk, «veien er meget sterkt belastet» og de myke trafikantene og skolebarna får endrede/ dårligere forhold
 - o «En hel rekke eiendommer i området har tomter som ligger til rette for intensivt utnytting. Om det mot formodning skulle bli gitt dispensasjon for Major Laudals vei 13, kan dette skape en presedens for området. En slik utvikling må ikke bygningsmyndighetene bidra til».
 - o «Særlige grunner» må foreligge for at dispensasjon skal kunne gis.
 - o Naboene mener at det ikke foreligger særlige grunner, og at det er kun tiltakshaver som vil ha fordeler ved en eventuell dispensasjon fra planen.
 - o Det bes om at bygningsmyndighetene avslår søknad om dispensasjon knyttet til deling av M.Laudals vei 13.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,15 og 16 har sendt inn felles protest-skriv datert 25.11.2012 etter at de fikk nabovarsel.

- De viser til skriv datert 12.9.2012 og tilføyer:
 - o «Kommunen ved Byutviklingsstyret har tidligere gått i mot enkeltsøknader om fradeling av denne aktuelle eiendommen, da man ønsker å se området i en mer helhetlig sammenheng. Vi kan ikke se at forutsetningene har endret seg siden forrige behandling.»
 - o Det etterlyses søknad om fradeling av tomt til tomannsbolig
 - o «Fordelene ved en dispensasjon vil i dette tilfellet kan tilfalle utbygger Formo ...»
 - o «Er fortettingstanken i dette tilfellet så god at den rettferdiggjør uro og konflikter i et godt etablert og rolig nabolag?»

Nabo i Major Laudals vei 15 har sendt inn tilleggskommentar (dat 12.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

De reviderte tegningene viser oss enda tydeligere hvilke store dimensjoner det er på disse tiltakene. For oss er det helt urimelig dersom slike vesentlige ufordelaktig inngripen i eksisterende bomiljø blir gjennomført, og uten ny reguleringsplan. Tiltakene viser endring fra EN boenhet til FIRE boenheter. Som eiere av bolig i kommunen må man forvente forutsigbare planer og at disse opprettholdes!

Vi ser mot nabotomta: En vegg med «høyborger» , hvor utbygger ikke på noen måte har senket boligene i terrenget. Begrepet «gjennomsnittlig terreng» som det er vist til i tegningene, ligger langt over terrenget på vår eiendom. Dette forsterker den dominerende høyde og bredden. Utbyggingen vil gi oss vesentlig mindre sol på vår eiendom. Dessuten ønsker vi at vinduer mot vår eiendom reduseres og plasseres høyt på veggen i rommet de er i (slippe innsyn). Vi ønsker heller ikke terrasser/balkonger over bakkenivå. Evt. utfylling/endring av terrenget må utløse utomhusplan.

Når det gjelder «snitt enebolig» kan vi ikke se at disse samsvarer med situasjonsplanen og plantegningene.

Hoved konklusjonen vår er at:

- de omsøkte tiltakene er så vesentlige at det må utarbeides en NY REGULERINGSPLAN med de krav dette utløser.
- eiere av nr. 13 kan søke om endringer av nåværende bolig slik den er plassert i dag.

Naboene i Major Laudals vei 12,14,16 har sendt inn tilleggskommentar (e-post dat. 13.01.2014) etter gjennomgang av sist reviderte tegninger:

Vi har nå mottatt tegningene i posten, og har kikket på dem. Vi kan ikke se at der er tilkommet vesentlig nye momenter, som endrer vårt standpunkt.

Vi registrerer at der er lagt inn en takterrasse på garasjen på bolig B2, som vil gi direkte innsyn i stue og terrasse i Major Laudals vei nr. 14.

Vår klage datert 21.10.2013 på vedtak i Sak 201300929-11 opprettholdes, og i tillegg klager vi på takterrasse på B2.

Tilsvaret til merknader/protester

Ansvarlig søker har bemerket protestene – det vises til vedlegg (trykte vedlegg 1). Ansvarlig søkers begrunnelse for prosjektet er gjengitt i vedtaksdokumentet (trykte vedlegg 3). Det bemerkes at ansvarlig søker argumenterer for hele prosjektet (sak 201300929 og sak 201300930). Naboenes protester går i stor grad på plassering og høyde. Plasseringen av 2-manns-boligen er, slik plan- og bygningsetaten ser det, et resultat av det totale ønskede prosjektet med både 2-manns-bolig og ny bolig med sekundærleilighet – totalt 4 boenheter på eiendommen.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 01.10.2013 som er påklaget:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. De deler av tegninger og situasjonsplan som angår 2-mannsboligen mottatt 30.08.2013 og 20.09.2013 (samt de deler av samsvarende tegninger mottatt 11.04.2013) ligger til grunn for godkjenningen. Det understrekes at det i denne saken kun behandles en 2-mannsbolig med tilhørende anlegg (garasje, oppstillingsplass, bod, avkjørsel), og at eventuell deling av eiendommen må behandles og omsøkes som egen sak.

Søknaden omfatter

- Oppføring av vertikaldelt 2-manns-bolig
- Plassering av fremtidig garasje – for boenheten lengst mot nord
- Oppføring av garasje sammenbygget med bolig, tilhørende enheten lengst mot syd
- Oppføring av bod nord-vest for tomanns-boligen (det må sendes inn nye tegninger av bod, da det er kun halve boden som godkjennes her, da halve boden tilhører tiltak i sak 201300930 som er avslått)

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 vedr plassering og utnyttelsesgrad for **oppføring** av en 2-mannsbolig med en sammenbygget enkel garasje samt en mindre bod, som erstatning for eksisterende enebolig og eksisterende garasje. Det gis også dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 vedr **plassering av fremtidig enkel og frittstående garasje** mot nord-vest Det vises til sak 201300711 mht rivingssaken. Dispensasjonen fra utnyttelsesgraden gis på vilkår av at:

- Det ikke oppføres bolig på resterende tomteareal syd-vest for omsøkte 2-manns-bolig, jf. avslag i sak 201300930.
- Det ikke gis igangsettingstillatelse for 2-manns-bolig før eventuell klagesak i sak 201300930 er endelig avgjort.
- Fremtidig garasje mot nord-vest skal være enkel, frittstående og gis lav høyde
- Ingeniørvesenets krav satt i notat dat. 24.9.2013 ivaretas

Det foreligger protester til søknaden.

Begrunnelse for tillatelsen kommer fram i vedtaksdokumentet, trykte vedlegg 3. Utdrag fra dette gjengis under.

Plan- og bygningsetaten ser at merkede deler av vurdering gjengitt under må suppleres ut fra at vilkår vedr. ingen ytterligere bebyggelse, anmodes frafalt.

Vurdering og konklusjon:

Med bakgrunn i at omsøkte 2-manns-bolig

- er plassert i samsvar med planen når det gjelder byggelinje mot vei
- har et forholdsvis likt bebygget areal som reguleringsplanen angir
- har gesimshøyde og mønehøyde i samsvar med reguleringsplanen

mener plan- og bygningsetaten at hensynet planen skal ivareta og hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt under forutsetning av de vilkår som settes for dispensasjonen- dvs at resten av eiendommen (dagens 40/120) ikke bebygges. Dette medfører at det vil bli en åpning mot syd-vest der dagens garasje står, og at det vil bli en «åpen villamessig bebyggelse på ikke over 2 fulle etasjer» (ref. reg.planens § 1).

Deler av 2-manns-boligen trekkes nærmere veien enn regulert bygning for eiendommen. Dette er med på å gi en mer dominerende bygningsmasse enn regulert, og noe redusert lys for eiendommene på øst-siden av Major Laudals vei. Samtidig må det vektlegges at reguleringsplanen gir adgang til mønehøyde på 9m. og omsøkte sydligste del av 2-mannsboligen har på snitt-tegningen angitt mønehøyde til 7,8m fra høyde ved garasjeplan.

Naboenes kommentarer mht redusert lys, sjenanse, trafikk, dominerende og lang fasade mener plan- og bygningsetaten er forståelige med bakgrunn i at omsøkt bebyggelse gir

endringer i forhold til eksisterende bebyggelse, men omsøkt tiltak er i samsvar med reguleringsplanens mht

- byggelinje 6,5m fra vei
- 2 boenheter
- maks mønehøyde 9m

Naboenes kommentar som må vurderes er derimot forhold som tettheten, strøkets karakter, villamessig bebyggelse. Plan- og bygningsetaten mener at ved vilkår om at eiendommen kun bebygges med 2 boenheter (som regulert) vil strøkets karakter bevares. Garasje som vist i sak 201300930 tilhørende omsøkte (avslåtte) ny bolig med hovedenhet og sekundærleilighet – forutsettes ikke oppført. Garasje som omsøkes plassert mot nord-vest er i strid med reguleringsplanen, men plan- og bygningsetaten mener at ved vilkår som angitt mht at denne holdes lav og frittliggende vil den kunne gli inn i dagens bygningsstruktur i Major Laudals vei. Dersom det skulle bli gitt tillatelse til ny bolig med hovedenhet og sekundærleilighet (sak 201300930) etter klage og behandling i BUS forsvinner vilkåret for den gitte dispensasjonen i denne saken (sak 201300929), dvs at oppføring av 2-manns-boligen kan kun skje dersom «eneboligen» ikke oppføres.

Dette vilkåret settes da reguleringsplanen ikke hjemler en ny bolig (201300930) på eiendommen. Det understrekes også at uteoppholdsarealene for sydligste del av 2-manns-boligen blir veldig dårlige, vendt mot nordøst og i tillegg ut mot M.Laudals vei dersom eiendommen fortettes ytterligere. Den tomtestruktur som er antydnet i «felles» situasjonskart for sak 201300930 og 201300929 er ikke i samsvar med områdets karakter og kan ikke sies å være i samsvar med kommuneplanens retningslinjer der det heter: «I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte».

Mht strøkets karakter er bebyggelsen sammensatt. Type boliger er både høyreiste 2-manns-boliger og lavere eneboliger samt tilbyggede boliger med 80-talls-karakter. Eiendommen Major Laudals vei 11 ligger litt tilbaketrukket men har valmet tak som den omsøkte 2-manns-bolig. Det kunne vært ønskelig med en mer fullendt takform på omsøkte 2-manns-bolig, da den vertikale delingen gir et inntrykk av saltak, mens 2-manns-boligens gavler (endevegger) har valmet tak.

Plan- og bygningsetaten mener det er en overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Eiendommen får 2 fullverdige enheter med tilstrekkelig parkering / garasje og oversiktlig avkjørsler. Begge boligene får tilfredsstillende og gode uteoppholdsarealer mot syd-vest (forutsatt ingen ny bolig syd-vest på eiendommen).

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Supplerende vurdering:

Plan- og bygningsetaten mener at sak 201300929 er vurdert ut fra at det er gitt et avslag i sak 201300930, og at frafall av vilkår ikke medfører endringer mht vurderingen av at det foreligger hjemmel for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen mht plassering. Hensynene i planen og lovens formål ansees ivaretatt. Bebyggelsen er i samsvar med planen mht BYA, gesims og møne-høyde og åpen villamessig bebyggelse. Tiltaket viser trinnfri atkomst på inngangsplanet og et volum som kan inngå i områdets bygningsstørrelse. Mht en vurdering av fordeler og ulemper ser plan- og bygningsetaten at tiltaket medfører en endring for naboene sett i forhold til eksisterende bebyggelse, men at omsøkte 2-manns-bolig er så tett opp til regulert bebyggelse at omsøkte dispensasjon kan gis. Bygningene på naboieiendommene er tilbygget og ombygget, og områdets karakter er ikke klart ensartet. Naboene påpeker at plasseringen er for nærme veien. Dersom bygget sakses noe mer vil fasaden mot vei bli litt mindre dominerende, og tiltaket mer i samsvar med regulert bebyggelse (sakset bygningskropp). Alternativt kan hele bygget trekkes lenger inn på eiendommen. Dette kan anbefales. Plan- og bygningsetaten mener likevel at omsøkte løsning bør aksepteres med bakgrunn i at avstand til vei er 6,5m (jf. reg.best §3) og byggets høyder er i samsvar med reguleringsplanen. Plan- og bygningsetaten mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klage

Klagene kommer fra naboene (klager på tillatelse og dispensasjon).

Klage kommer også fra ansvarlig søker (klager på ett av vilkårene til dispensasjonen).

Naboenes klager ble mottatt 21.10.2013 (rettidig) og 25.10.2013 (fra nabo i nr 15). Nabo i nr 15 mottok klagen kun pr post (ikke e-post): Vedtaket ble sendt pr post den 02.10.2013 og det antas at vedtaket ble mottatt 04.10.2013, dvs nøyaktig 3 uker før mottatt klage. Klagen er derfor mottatt rettidig.

Fra søker inkom det foreløpig klage den 22.10.2013 (vedtaket ble mottatt 03.10.2013) der det ble bedt om utsatt frist til 06.11.2013. Utsatt frist ble innvilget, og klagen ble mottatt 06.11.2013 og inkom rettidig.

Klageanførslene fra naboene er i hovedsak:

1. Beliggenheten/ plassering av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligen bør trekkes lenger bort fra vegen.
2. Høyden, innsyn og redusert sol kommenteres
3. Utformingen av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligens bør endres, redusere/dempe fasade mot M.L.vei

Klageanførslene fra søker er:

1. Søker mener at vilkåret (dispensasjon gis på vilkår av at det) «ikke oppføres bolig på resterende tomtareal» må oppheves.

Tilsvaret til klagene

Naboene har fått tilsendt søkers klage, og søker har fått tilsendt naboenes klager. Ingen kommenterte klagene ytterligere.

Naboene fikk tilsendt sist reviderte tegninger av saksbehandler den 09.01.2014. Naboene har sendt inn tilleggskommentarer i forbindelse med dette. I hovedsak går naboenes kommentarer knyttet til 2-manns-boligen, ut på at tiltaket blir dominerende mot veien (plassert nærme vei (6,5m) med 2 fulle etasjers fasade), det er plass til å trekke det tilbake, terrasse oppå garasje vil gi innsyn mot M.L. vei 12 og 14. Naboene mener tiltaket må vurderes som en plansak.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten mener at dersom byutviklingsstyret opprettholder tillatelsen er det ikke grunnlag for å gi utsatt iverksetting. Det opplyses imidlertid at dersom tiltakshaver velger å gå i gang med 2-manns-boligen (etter nødvendig igangsettingstillatelse) før klagesaken er avsluttet hos fylkesmannen gjøres dette på egen risiko.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagene

I. Klager fra naboene

1. *Beliggenheten/ plassering av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligen bør trekkes lenger bort fra vegen.*

Mht plassering er deler av bygget nærmere veien enn regulert. Frittstående garasje (fremtidig) er på feil side i forhold til reguleringsplanen og bygningskroppen er mer langstrakt enn regulert bolig. Omsøkte plassering og utforming av 2-manns-boligen er et resultat av at det samtidig ønskes oppført en ekstra bolig på eiendommen (sak 201300930). Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket slik det er omsøkt kan godkjennes, og at det er hjemmel til dispensasjon mht plassering. Plan- og bygningsetaten anbefaler imidlertid at søker revurderer plasseringen, da det er plass nok på eiendommen, og det vil være naturlig å trekke tiltaket lenger inn på tomte. En

dispensasjon fra regulert plassering i samsvar med dagens bolig-plassering mener plan- og bygningsetaten bør være mulig.



Illustrasjon av plassering:

1) Oransje bygning = dagens bolig, gul bygning = dagens garasje

2) Skravert bygning = regulert bolig, dagens garasje er plassert iht reguleringsplanen

3) Rød strek = omsøkt og godkjent plassering av 2-mannsbolig samt omsøkt plassering av fremtidig (frittstående) garasje mot nord

2. Høyden, innsyn og redusert sol kommenteres

Boligen er høyere enn dagens. Fasade mot vei blir mer dominerende enn dagens terrengtilpassede bolig. Tiltaket krever sprenging av naturlig terreng og plasseringen vil medføre ny bebyggelse vesentlig nærmere enn dagens bolig står. Da regulert gesimshøyde og mønehøyde overholdes og høyde på topp gulv 1. etasje vurderes ikke å være høyt ut fra vei-høyden mener plan- og bygningsetaten at naboenes kommentarer mht innsyn og redusert sol ikke kan tas hensyn til i et tettbygd og regulert strøk. Plan- og bygningsetaten anbefaler igjen at søker revurderer plasseringen, da det er plass nok på eiendommen, og det vil være naturlig å trekke tiltaket lenger inn på tomte.

3. Utformingen av boligen er i strid med reguleringsplanen. 2-manns-boligens bør endres, redusere/dempe fasade mot M.L.vei

Naboer nevner at tiltaket ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelsnes § 2 «Bebyggelsen skal være åpen og villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer...». Plan og bygningsetaten mener at tiltaket kan virke tett mot veien i forhold til dagen løsning, men mener at glippen syd på eiendommen (parallelt innkjørsel til nr 11) og krav om en lav frittstående garasje nord på eiendommen vil fortsatt være med på å gi en forholdsvis åpen fasade. Igjen mener plan- og bygningsetaten at det kan tenkes annerledes mht plassering og utnyttelse av tomte for en 2-manns-bolig, men at tiltaket er såpass klart innenfor reguleringsplanens krav at dispensasjon kan gis.

II. Klage fra søker

Søker mener at vilkåret (dispensasjon gis på vilkår av at det) «ikke oppføres bolig på resterende tomteareal» må oppheves.

Klager begrunner dette på samme måte som sin klage på avslag til ny bolig med hovedleilighet og sekundærleilighet (sak 201300930), dvs at søker mener at tomte er stor nok for omsøkte 4 boenheter (det vises til søkers klage).

Plan- og bygningsetaten står fast ved at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon i sak 201300930 (jf. - pbl § 19-2). Plan- og bygningsetaten har imidlertid vurdert vilkåret til dispensasjon for plassering / bebyggelse av 2-manns-boligen om at det må «ikke oppføres bolig på resterende tomteareal». Plan- og bygningsetaten mener det er riktig å fjerne vilkåret da vilkåret er ivaretatt i avslag i sak 201300930.

Konklusjon:

Med bakgrunn i overstående vurdering av klage fra naboene, mener plan- og bygningsetaten at disse ikke tilfører saken nye momenter, og at det ikke er grunnlag for å ta deres klage til følge.

Med bakgrunn i overstående vurdering av klage fra søker på gitt vilkår, mener plan- og bygningsetaten at vilkåret bør fjernes, og at fylkesmannen anmodes om å gjøre dette da det ikke er ønskelig å utsette saken ytterligere med et nytt enkeltvedtak fattet av kommunen.

Sak 48/14: Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 bolighus

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon for gnr.85 bnr.10 datert 28.06.2013.pdf
 2. merknader fra Tjemsland datert 31. juli 2013.pdf
 3. uttalelse fra Fylkesmannen datert 04.09.2013.pdf
 4. merknader fra adv. Bakka til uttalelse og nabomerknader datert 30.09.2013.pdf
 5. endring av antall tomter på gnr.85 bnr.10 datert 27.11.2013.pdf
 6. uttalelse fra vegvesenet datert 17.12.2013.pdf
 7. søknad om dispensasjon for Ktstveien 679, gnr.85 bnr.75.pdf
- Gnr 85Bnr 75 -Dispensasjonssøknad.pdf
- EN BORGERS KAMP MOT NOE 2014.docx
- KORT RESYME AV SAKEN Stangenes 85 til befaring .docx



Arkivsak-dok. 201306756-13
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Kystveien 675, 85/10 og Kystveien 679, 85/75 - søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 bolighus

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av 2 tomter og oppføring av 3 nye boliger. Søker mener at Bystyret i forbindelse med godkjenning av kommuneplanen har åpnet opp for at 10 nye boliger på Stangenes skal behandles som dispensasjonssaker. Etter plan- og bygningsetatens vurdering kan ikke ordlyden i vedtaket om dispensasjonsbehandling av tiltak være ment for utbygging av et «boligfelt» for et par «utvalgte» grunneiere. Meninger her må være at dette skal være spredt boligbebyggelse på Stangenes med inntil 10 tomter fordelt på forskjellige grunneiere i området.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen gir ikke dispensasjon som omsøkt 28.06.2013 og 02.09.2013 for fradeling av 2 tomter og oppføring 3 boliger. Fradeling og utbygging som omsøkt må skje etter en samlet plan for området. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon for 85/10
2. Merknader fra Tjemsland
3. Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernabdeling
4. Kommentarer fra adv, bakka til uttalelse fra Miljøvernabdelingen og Tjemsland
5. E-post vedr. endring i antall tomter fra adv. Bakka
6. Uttalelse fra Vegvesenet
7. Søknad om dispensasjon for 85/75

SAKSFREMSTILLING

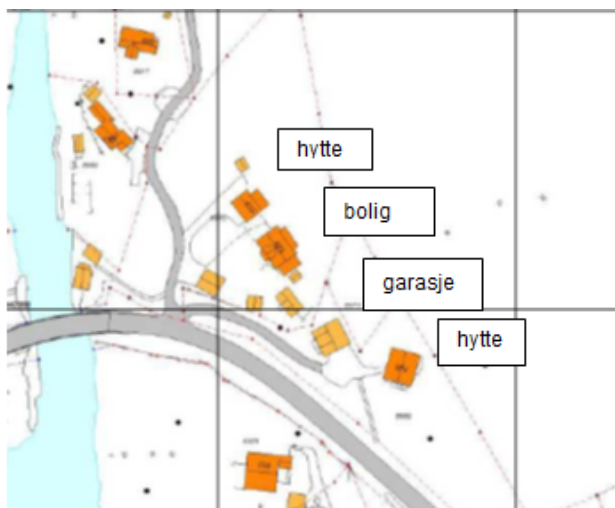
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, frilufts- og næringsbebyggelse». Det gjelder et plankrav for videre utbygging i området.

Eksisterende forhold



På eiendommene 85/10 og 85/75 ligger det i dag 2 hytter, et bolighus og en garasje, samt noen mindre bygninger.

Søknaden

Avd. Jakob Bakka søkte 28.06.2013 p.v.a. Geir Haugeberg som eier av gnr.85 bnr.10 om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for fradeling av 3 boligtomter på gnr.85 bnr.10. Han viser til at «meglingsresultatet og bystyrets vedtak innebærer at de 10 nye boligene i LNF-området på Stangenes skal forutsetningsvis behandles som dispensasjonssaker uten krav om reguleringsplan».

Bakka begrunner dispensasjon som følgende:

- De 3 tomtene vil kunne bebygges med god terrengtilpasning uten at det oppstår silhuettvirkning. Forholdet til landskapsvernet og naturverdiene er dermed ivaretatt.
- Alt ligger til rette med atkomst og tilkobling til offentlig vann og avløp.

- Selv om tomtene blir liggende nærmere sjøen enn 100 meter, blir det liggende på innsiden av Kystveien og eksisterende bebyggelse. De nye tomtene kan ikke anses å ligge i strandsonen, men utgjør en ordinær fortetting av eksisterende bygningsmiljø.

I e-post fra Adv. Bakka datert 27. november 2013 vises det til møte hos plan- og bygningsetaten 27. november 2013 og det opplyses at tiltakshaver trekker ut den ene tomte, merket «X» på situasjonskartet på side 2.

Adv. Jakob Bakka søkte 02.09.2013 p.v.a. Tor Christian Svennevig som eier av gnr.85 bnr.75 om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av bolig på eiendommen. Det vises i søknaden til de samme forhold som for gnr.85 bnr.10.

De 2 ovenfor nevnte søknader behandles i samme sak.

Det søkes dermed om dispensasjon for fradeling av boligtomt 1 og 2 fra 85/10 og boligtomt 3 fra 85/75, vist på utsnitt av situasjonskart på side 2.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernaveiing i brev datert 04.09.2013, Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen i brev datert 05.09.2013 og Statens vegvesen i brev datert 17.12.2013.

Fylkesmannen konkluderer med at når kommunen har avklart at det ikke er tillatt med nye boenheter, vil det være desto viktigere å fastholde reguleringsplankravet. Søknaden bør avslås.

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til søknaden.

Statens vegvesen viser til siktkrav for å kunne gi utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til 3 tomter. Vegvesenet er positive til en dispensasjon.

Merknader til uttalelse

Adv. bakka sier i brev av 30.09.2013 at Fylkesmannen har oversett pkt. 9 e iii i bystyrets vedtak om å inkorporere meklingsresultatet som går ut på at det kan tillates inntil 10 enheter på Stangesnes som dispensasjonssaker.

For øvrig bemerkes at Fylkesmannen ikke har fremført noe som helst konkret som tilsier at dispensasjon i dette tilfellet vil være skadelidende for de hensyn som skal ivaretas av dele- og byggeforbudet i 100 metersbeltet langs sjøen.

Merknader

Det foreligger merknader til søknad om dispensasjon på 85/10 fra eiere av gnr.85 bnr.2, området nord-øst for omsøkte tiltak, Cathrine og Svein Tjemsland i e-post datert 31. juli 2013. Det vises til at dersom kommunen kan gi tillatelse til fradeling og tillatelse til boligtomter uten reguleringsplan, vil de be om samme mulighet hos seg.

Det foreligger også merknader til søknad om dispensasjon på 85/75 fra Tjemsland i e-post datert 18. september 2013. De anfører de samme argumentene som merknadene over.

Tilsvaret til merknader

Adv. Bakka har kommentert merknadene fra fam. Tjemsland i brev av 30.09.2013. Han sier at søknaden fra Haugeberg og Svennevig ikke er til hinder for at også Tjemsland kan søke om å fradele av tomter på egen grunn.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til nabomerknader

Når det gjelder merknader fra Tjemsland, oppfattes dette ikke som en protest, men som en kommentar til søknadene.

Det kan opplyses at fam. Tjemsland har signalisert at de kunne ønske utbygging av 5 tomter på sin eiendom nord-øst for omsøkte tiltak og med egen atkomst fra øst. Men det foreligger ingen søknad, kun en forespørsel. De ønsker å avvende utfallet av søknadene fra adv. Bakka.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Da kommuneplanen ble vedtatt av Bystyret 22.06.2011 ble det etter megling sagt følgende i vedtaket pkt. 9 e iii:

«Bystyret tar til etterretning at utover den konkrete endringene i plankart og bestemmelser innebærer meklingsresultatet følgende:

Boligbygging øst for Kongshavn. - Dersom Miljøverndepartementet stadfester Kristiansand kommunes vedtak av reguleringsplan for Kongshavn gjelder følgende retningslinjer som grunnlag for dispensasjonsbehandling av tiltak: I områdene øst for Kongshavn kan det tillates inntil 10 enheter på Stangenes, 2 enheter på Sodefjed og 1 enhet på Grønnevoll. Ref pkt 9 c».

Reguleringsplan for Kongshavn er til klagebehandling hos Fylkesmannen og er derfor ikke ferdig behandlet og endelig godkjent.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering kan ikke ordlyden i vedtaket om dispensasjonsbehandling av tiltak være ment for utbygging av et «boligfelt» for et par «utvalgte» grunneiere. Meninger her må være at dette skal være spredt boligbebyggelse på Stangenes med inntil 10 tomter fordelt på forskjellige grunneiere i området.

Omsøkte utbygging oppfattes ikke som spredt boligbygging. Med 2 boliger på 85/10 og en bolig på 85/75 i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse, vurderer plan- og bygningsetaten omsøkte tiltak som utbygging av et lite boligfelt.

Det er ingen tvil om at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom området bygges ut på dispensasjon fordi det er viktig i en slik sak at forhold omkring lekeplass, skolevei, atkomst, naturinngrep, infrastruktur o.l. blir vurdert i en større sammenheng.

En dispensasjon som omsøkt vil kunne ha vesentlige negative konsekvenser og presedensvirkning.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt.

Sak 49/14: Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig

Vedlegg

1. Søknad om rammetillatelse, 30.12.2012.pdf
2. Søknad om dispensasjon, 17.04.2013.pdf
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, 21.10.2013.pdf
4. Tilleggsinformasjon fra tiltakshaver, 18.12.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201300064-10
Saksbehandler Katrine V. Jore

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.02.2014

Kystveien 675 - 85/10 - oppføring av fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende sjøbod (BRA: 35 m²) og oppføring av to etasjers fritidsbolig (BRA: 136 m²) på samme sted. Den omsøkte hytta vil bli liggende helt i vannkanten i sundet inn til Stølekilen og vil stride mot byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

I Kommuneplanen er området avsatt til byggeområde for fritidsbolig. Området er ikke regulert og det foreligger derfor et plankrav. Det er søkt dispensasjon fra dette. Fylkesmannen i Vest-Agder ved Miljøvernabdelingen, er i mot tiltaket. Kommunen mener at hensynet bak plankravet og byggeforbudet ved sjø og vassdrag, blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon og avslår søknaden.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstilling og gir ikke dispensasjon fra plankrav for riving av eksisterende sjøbod og oppføring av fritidsbolig som omsøkt 30.12.2012 og 17.04.2013.

Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Katrine Valderhaug Jore
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om rammetillatelse, 30.12.2012
- 2 Søknad om dispensasjon, 17.04.2013
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, 21.10.2013
- 4 Tilleggs informasjon fra tiltakshaver, 18.12.2013

SAKSFREMSTILLING

II Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av Kommuneplanen. Godkjent: 22.06.2011. Formål: Bebyggelse og anlegg, nåværende fritidsbolig.

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger langs Kystveien og er avgrenset av bro over sundet på sørsiden, sundet på vestsiden og fjell på nord- og østsiden. Det går en bratt gangsti fra parkeringsplassen ned til sjøboden som ligger i vannkanten ved sundet inn til Stølekilen. Sjøboden er bygd i 1902 og har et areal på 35 m² og er oppført i en etasje. Ved siden av sjøboden er det et frittliggende takbygg. Avstanden fra eksisterende bygningsmasse til midten av Kystveien er oppgitt til ca. 11 m.



Eksisterende sjøbod

Søknaden

Rammesøknad:

Kommunen mottok rammesøknaden 30.12.2012 (se vedlegg 1). Det søkes om å rive eksisterende sjøbod og takbygg og å oppføre en fritidsbolig på samme sted. Omsøkt fritidsbolig har oppgitt areal på 136 m² og er planlagt oppført i to etasjer. Bygget vil inneholde et kjøkken, to stuer, et bad, tre soverom og en bod. Avstanden fra bygningen til midten av Kystveien er oppgitt til ca. 11 m. Denne avstanden er godkjent av Statens Vegvesen.

Dispensasjonssøknad:

Kommunen mottok søknad om dispensasjon 17.04.2013 (se vedlegg 2). Det søkes om dispensasjon fra plankravet i Kommuneplanen. Søker begrunner søknaden med at området er avsatt til fritidsbebyggelse, at ny bebyggelse har tilnærmet lik plassering og grunnplan som eksisterende bygg, og at reguleringsoppgaven er urimelig stor og kostbar i forhold til tiltakets størrelse. Videre hevder søker at omsøkt tiltak ikke strider mot intensjonene i kommuneplanen. I tillegg viser søker til en tidligere søknad i området hvor kommunen frarådet det aktuelle reguleringsarbeidet. Ettersom nevnt sak gjelder oppføring av boliger og ikke fritidsboliger, mener vi at dette ikke er samme type sak, og derfor ikke vesentlig å ta hensyn til i forhold til denne dispensasjonssaken.



Kart over ønsket utbygging



Visualisering av ønsket utbygging

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 16.10.2013. Fylkesmannen er i mot tiltaket. Det vises til søkt tiltak vil øke det bebygde preget, føre til mer privatisering og gi uheldig presedens.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Naturmangfoldloven

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

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

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

§9. Føre – var – prinsippet

Tiltaket er vurdert til ikke å utgjøre en risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet, jamfør vurdering under § 8. Denne vurderingen er gjort på bakgrunn av at området allerede er godt undersøkt i forhold til biologisk mangfold. På denne bakgrunn finner plan- og bygningsetaten at det ikke foreligger grunner til å iverksette tiltak.

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet at dette tiltaket vil utgjøre en risiko for skader på økosystemet.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket er vurdert til og ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, men det opplyses at det er tiltakshaver som er økonomisk ansvarlig for å begrense eller hindre skader på naturmangfoldet.

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket som er omsøkt, er vurdert til ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad, og en vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat, blir dermed ikke retningsgivende i anliggende sak.

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

Tilsvaret fra tiltakshaver

Søker og tiltakshaver har blitt informert om mulig avslag. I tiltakshaver sitt tilsvaret vises det blant annet til at tiltaket ikke vil gi noen uheldige konsekvenser for etablerte hus rundt, hinder ikke passasje hverken utover eller innover i Stølekilen, ikke har noen innsigelser fra naboer og ikke vil være til noe sjenanse for noen, ettersom den blir liggende nede i skjæringen og lavere enn eksisterende bro. I tillegg fokuseres det på at området i den sist reviderte kommuneplan er avsatt til ny fritidsbebyggelse.

Kommunens vurdering

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, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter 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 hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette 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, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Retningslinjene sier blant annet at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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 bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Den omsøkte fritidsboligen vil bli liggende helt i vannkanten i sundet. Bygget vil bli betydelig større både i bruksareal og utseende. Bygget sitt formål blir også endret fra lagerbygg/sjøbod til hytte. En fritidsbolig har større privatiserende effekt enn sjøbod. Selv om omsøkt fritidsbolig erstatter eksisterende bygg sin plassering og grunnflate, vil det nye bygget etter vår vurdering i tillegg bidra til økt bebyggd preg i sundet.

Området er satt av til bebyggelse og anlegg, nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanen, det er viktig at hver enkel utbygging i dette området vurderes gjennom en planprosess og ikke ved dispensasjon, slik at det i byggeområdene sikres en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling.

Videre vil en omgjøring av lagerbebyggelse til fritidsbebyggelse, kunne skape en uheldig presedens for andre liknende saker som kan komme i strandsonen.

Søkt tiltak strider mot lovens bestemmelser om plankrav og forbudet i §1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Søker har kun søkt dispensasjon fra plankravet og har ikke

formelt søkt om dispensasjon fra § 1-8. Kommunen gir ikke dispensasjon fra plankravet og mener derfor at det ikke er nødvendig å vurdere saken ytterligere. Ved en eventuell klage vil søker bli veiledet til å søke dispensasjon fra §1-8 også.

Kommunen mener på bakgrunn av begrunnelse foran at hensynet bak plankravet og hensynet til forvaltningen av 100-metersbeltet, §1-8, blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon og avslår søknaden.

Sak 50/14: Dolsvågveien 47 - 77/13 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for rivng av gammel hytte og oppføring av ny bolig

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf
2. uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling.pdf
3. Uttalelse fra Parkvesenet.pdf
4. notat fra tiltakshaver datert 28.01.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201308310-12
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Dolsvågveien 47 - 77/13 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for rivning av gammel hytte og oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for å rive gammel hytte og oppføring av ny bolig. Området er avsatt som LNF-område og eiendommen ligger ned til Dolsvann, slik at det i utgangspunktet gjelder et byggeforbud.

Etter etatens vurdering vil ikke omsøkte tiltak virke dominerende og det synes å være tilpasset eksisterende bebyggelse på en god måte. Tiltaket vil neppe danne uheldig presedens fordi dette er den siste av 2 hytter på stedet som ønskes bruksendret.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon for å rive gammel hytte og oppføring av ny bolig som omsøkt 02.09.2013. Det vises til pbl §§ 1-8, 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

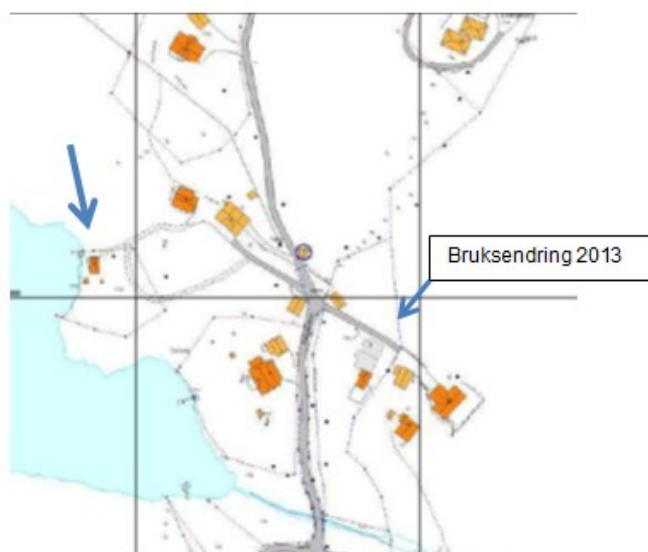
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon datert 19.11.2013
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling
- 3 Uttalelse fra Parkvesenet
- 4 Notat fra tiltakshaver datert 28.01.2014

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftsmål» med hensynssone H530-friluftsliv.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en gammel hytte på eiendommen. Hytta ligger ca. 4 meter fra vannkanten. Like i nærheten ligger det et lite «boligfelt» med 5 bolighus, hvorav det ene er en hytte som nylig er godkjent endret til tomannsbolig, se kart over.

Søknaden

Hellvik Hus Søgne AS søkte 02.09.2013 p.v.a. Ingrid Mydland om dispensasjon for å omgjøre hytteeiendommen til boligformål.

Begrunnet søknad om dispensasjon er mottatt i brev datert 19.11.2013.

Det er ønske om å rive den gamle hytta og plassere en ny bolig tilbaketrukket fra vannet. Dette vil medføre bedre tilgjengelighet til og rundt vannet.

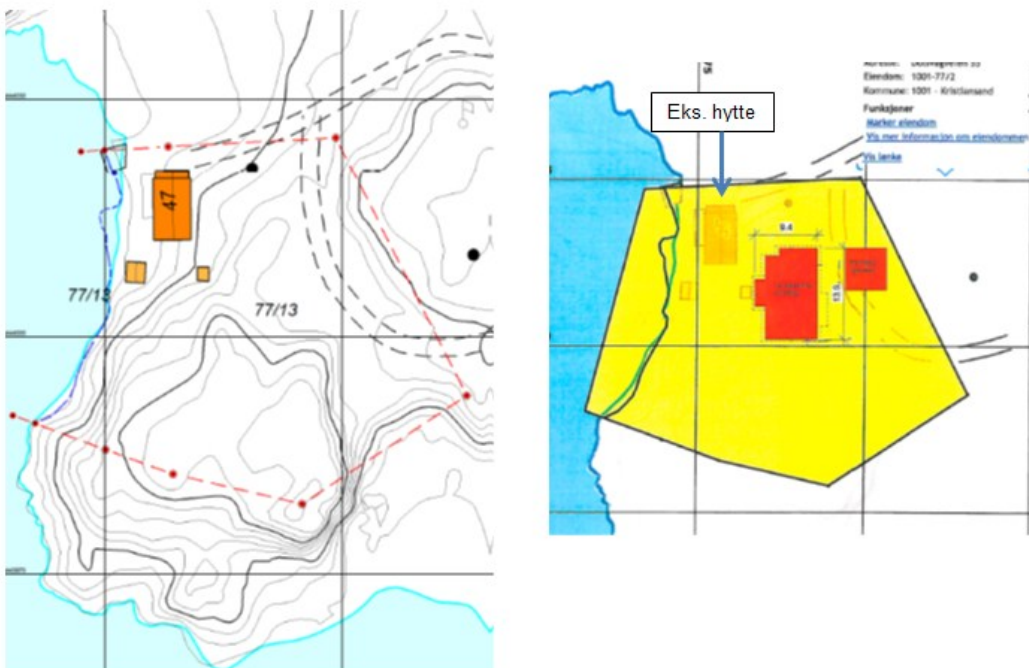
Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Allmenne friluftsinnteresser blir ikke berørt av tiltaket.
- Allmenn tilgjengelighet til vannet vil bli økt.
- Tiltaket vil ikke påvirke biologisk mangfold.
- Naboene stiller seg positive til fast bosetting på eiendommen.
- Tiltaket vil benytte eksisterende avkjørsel.
- Fordelene ved å gi tillatelse anses å være større enn ulempene da avstanden til ferskvannet blir økt og dagens kloakkutslipp fjernet.



Skisse av ny bolig





Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 10.12.2013 og i notat fra Parkvesenet datert 3. januar 2014.

Miljøvernnavdelingen sier at søknaden er mangelfull med hensyn til beskrivelse av bygningens utforming. Dette gjør det vanskelig å gjøre en konkret vurdering av tiltakets påvirkning av landskapsbildet langs Dolsvann. Kommunen bes gjøre en grundig vurdering av hvordan tiltaket vil virke inn på interesser knyttet til Dolsvann. Er det ønskelig å legge til rette for fast bosetting uten landbrukstilknytning i området? Det må også vurderes om en dispensasjon vil kunne medføre uheldig presedensvirkning for senere lignende saker.

Parkvesenet sier at det i dag neppe er friluftsinnteresser knyttet til arealene. Dersom det i fremtiden bygges mer i området, vil strandarealene være av interesse. Parkvesenet vil ikke motsette seg tiltaket.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester.

Naturmangfoldloven

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

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

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet at dette tiltaket vil utgjøre en risiko for skader på økosystemet.

Merknader fra tiltakshaver datert 28.01.2014

Hytta som søkes omdisponert er en 2 hytter på Dolsvåg. Den andre fikk tillatelse til omdisponering til tomannsbolig i 2013.

Det vil oppleves som veldig urettferdig hvis det ikke utøves lik saksbehandling for to så like hytter (se kart øverst på side 2). Det søkes om omdisponering av eksisterende bygningsmasse til enebolig, ikke tomannsbolig.

Hytta som ligger 3 meter fra Dolsvann vil bli revet og ny bolig vil bli liggende mer tilbaketrukket ca. 13 meter lenger fra Dolsvann. Dette vil gi allmennheten økt tilgjengelighet til vannet.

Tiltaket vil ikke være til hinder for eventuelle jordbruksinteresser. Det har ikke vært aktivt jordbruk på stedet på mange år.

Etatens vurdering

Omsøkte tiltak er avhengig av at det kan gis utslippstillatelse. Det er ikke søkt om dette. Det gjøres i egen søknad.

Forholdet til kommuneplanen

Området er avsatt som LNF-område.

Omsøkte bolig er vist plassert 10 – 12 meter øst for Dolsvann, i bakkant av en knaus som ligger ca. 3 meter høyere enn tilstøtende terreng.

Eksisterende hytte ligger ca. 4 meter fra Dolsvann, er i en etasje og har et bruksareal oppgitt til 22 m². Se bilde under.



Området sett fra vest

Hensikten med byggeforbudet i LNF-området er å sikre landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Etter etatens vurdering og under henvisning til Parkvesenets uttalelse, er det neppe viktige friluftsinnteresser og landbruksinteresser på og omkring omsøkte eiendom.

Når det gjelder forholdet til plan- og bygningslovens § 1-8 – «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag», så vil omsøkte bolig få en mer diskret plassering i forhold til Dolsvann enn eksisterende hytte selv om boligen er større. Så lenge det ikke er knyttet store friluftsinnteresser og landbruksinteresser til området kan ikke etaten se at tiltaket vil være i konflikt med pbl § 1-8.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling og arealutnyttelse av området. Plankravet skal sikre at alle opplysninger kommer fram og få fram hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området, herunder konsekvenser for naboer og miljøet omkring. Om det skal gis dispensasjon er avhengig av om fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Omsøkte tiltak vil, slik etaten kan se det, være den siste bruksendringen i området i og med dette er den siste hytta på stedet og vil neppe danne uheldig presendens selv om den ligger vesentlig nærmere Dolsvann enn den andre hytta som ble bruksendret i 2013. Tiltaket vil bli synlig fra Dolsvåg vannet og området omkring, men vil neppe virke dominerende. Området omkring må kunne oppfattes som «et lite boligfelt», som omsøkte bolig vil gli godt sammen med.

Etter etatens vurdering vil ikke omsøkte tiltak vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra eller lovens formål. Fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt.

Sak 51/14: Alsviga 19 - 1/104 klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Vedlegg

Saksfremstilling 05122013.pdf

BUS vedtak 05122013.pdf

Klage på vedtak.pdf

Vedlegg klage - Snitt.pdf

Arkivsak-dok. 201307338-25
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Alsviga 19 - 1/104 klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav
Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankrav, pbl § 1-8 samt formål i kommuneplan for deling av eiendom. Det er ønskelig å dele av en ny boligeiendom.

Byutviklingsstyret ga i vedtak av 5.12.2013 avslag på søknaden. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er ikke tilstede. Videre anses tomtas terreng og utforming å gjøre den lite egnet til bebyggelse. Det anses sannsynlig at tiltaket vil kreve store terrenginngrep samt at det vil være vanskelig å få til en brukbar atkomst. Området bør sees på gjennom plan for å vurdere total utnyttelse i området, veikapasitet mv. Regional myndighet har uttalt seg negativt til søknaden om dispensasjon.

Søker har påklaget vedtaket i brev av 24.1.2014. Det anføres at tiltakshaver blir forskjellsbehandlet i forhold til naboer som nylig har fått godkjent fradelinger. Videre anføres at tomte har gode kvaliteter, og at det ikke er behov for store terrenginngrep. Det vises også til at det er gode rekreasjonsmuligheter for allmennheten ved Alsviga Maritime Kultursenter.

Plan- og bygningssjefen er uenig med søker i vurdering av tomtas beskaffenhet. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 5.12.2013 bør endres.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 5.12.2013. Klagen fra søker datert 24.1.2014 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Saksfremstilling av 5.12.2013
- 2 Byutviklingsstyrets vedtak av 5.12.2013
- 3 Klage på vedtaket av 24.1.2014

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

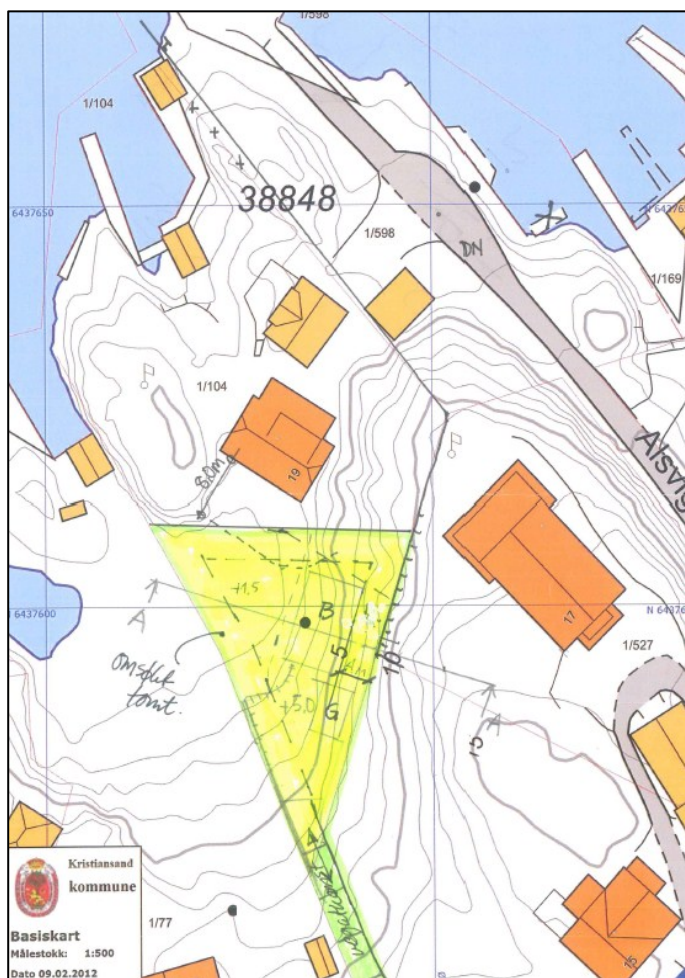
Oversiktskart



Kommunedelplan Flekkerøy, deler av strandsonen. Plan nr. 1001-1133. Godkjent: 21.6.2011.

Den delen av tomta som ønskes fradelt er i all hovedsak innen formål byggeområde. En svært liten bit mot vest er LNF.

Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig, garasje og to boder.



Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav, byggeforbud i plan- og bygningsloven § 1-8 samt fra LNF-formål i kommuneplanen for deling av eiendom ble mottatt henholdsvis 31.7.2013, 31.10.2013, og 8.10.2013. Tomten er tenkt benyttet av eiers sønn. Eksisterende tomt har i dag et areal på 2644 m². Parsellen som ønskes fradelt er på ca. 670 m².

Det vises til saksfremstilling av 5.12.2013 for begrunnelse for dispensasjon.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder

v/miljøvernabdelingen har kommet med følgende uttalelse:

«(...) Parsellen som søkes fradelt framstår som en del av grønnstrukturen mellom eksisterende bebyggelse. Vi har ikke kjennskap til om området ned mot sjøen er tilgjengelig for allmennheten i dag, eller om det har potensiale til å bli det. Kommunen må avklare om en fradelingen vil komme i konflikt med allmennhetens tilgjengelighet til sjøen. I tillegg må det avklares om mulighetene for framføring av en sammenhengende kyststi som vist i

kommuneplanen reduseres ved fradelingen. Dersom fradelingen vanskeliggjør framføring av kyststi, fraråder vi med bakgrunn i allmennhetens friluftsinnteresser at det gis dispensasjon.»

Statens Vegvesen har kommet med følgende uttalelse:

Omsøkt tomt ligger i et tettbygd område, og vil basere seg på bruk av eksisterende avkjørsel fra Vesterøya, fylkesveg 8. Vi har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling av boligtomt.

Dersom dispensasjon fra plankrav blir gitt, vil tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg kunne påregnes når bygging blir aktuelt.

Vest-Agder fylkeskommune har uttalt følgende:

«I «kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen» fra 2011 er det tegnet inn fremtidig kyststi over eiendommen som nå søkes fradelt. Plan- og miljøseksjonen vurderer det uheldig for friluftsinnteressene dersom den fremtidige kyststien langs Alsvika og Kjærskilen blir vanskelig å realisere ved deling av eiendom, og vi vil med denne bakgrunn fraråde at dispensasjonssøknaden blir imøtekommet.

Fylkeskonservator

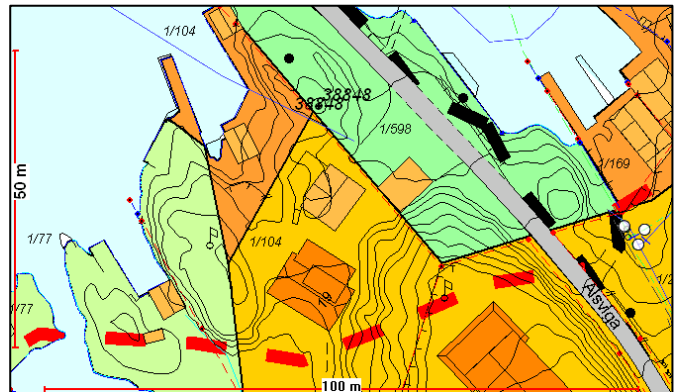
Det er i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet.

Fylkeskonservator vurderer potensialet for funn som relativt lite, og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Vest-Agder fylkeskommune v/ Fylkeskonservatoren. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansavelig for at det blir overholdt, jf. Kulturminneloven § 8.(...).»

Ingeniørvesenet Kristiansand kommune har uttalt:
«*Ingeniørvesenet har ingen kommentar i sakens anledning. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan bevilges.*»

Parkvesenet Kristiansand kommune
«*Parkvesenet vil peke på at området mangler både sand og kvartalsleketilbud i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Kyststi er også vist gjennom området, men heller ikke denne er etablert. Kommuneplanens trase er vist med rød linje, men denne må betraktes som omtrentlig.*»

Både lekeplasser og turveier er spørsmål som ville blitt belyst og løst i detaljregulering. En gradvis utbygging på dispensasjonsvedtak, bidrar til at en gradvis lukker mulighetene til å etablere en helhetlig grønnstruktur i dette området, og flere tiltak i området på dispensasjon fra plankrav frarådes derfor av Parkvesenet.



Skulle det, mot vår anbefaling, bli et dispensasjonsvedtak i denne saken, bør et minimumskrav være at det skal være sandleketilbud i tråd med kommuneplanbestemmelsene, og at det sikres rettighet og vises trasé for kyststi over 1/104.»

Merknader

Eiere av gnr. 1 bnr. 241 og gnr. 1 bnr. 527 har kommet med likelydende merknad til tiltaket:
«*På kartutskriften er boligen plassert 3,5 m fra nabogrensen. Vi ber om at den flyttes slik loven krever til 4 m. Vi ber om at mønehøyden senkes til samme høyde som på eksisterende hus, slik at vi ikke får forringelse av egen tomt på grunn av tap av utsikt.*»

Tilsvar til merknader/protester

Ansvarlig søker har kommentert merknadene: «*Når det gjelder utforming av bygg, så vil dette bli plassert 4 m fra nabogrenser, og med høyder som ligger nedenfor kote +12,5 slik at naboene beholder utsikt.*»

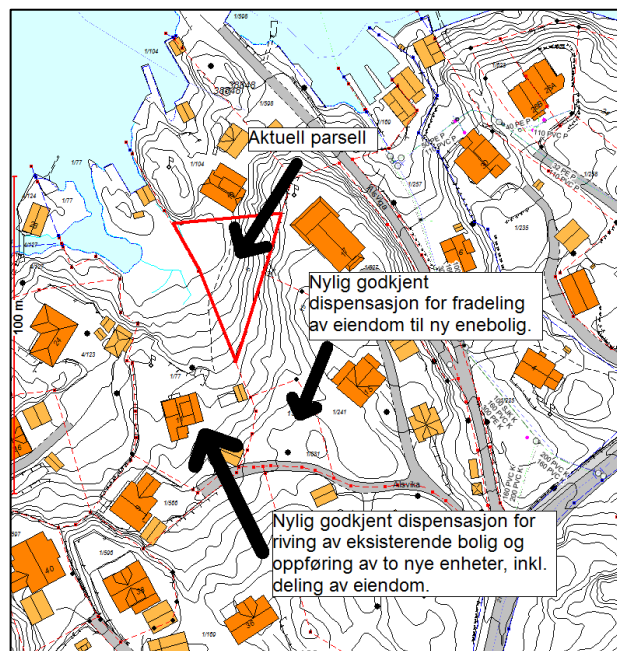
Plan- og bygningsetatens dispensasjonsvurdering

Det vises til hele vurderingen i saksfremlegg av 5.12.2013, med følgende konklusjon: Hensynet bak en av bestemmelsene det søkes dispensasjon fra anses å bli vesentlig tilsidesatt. Fylkesmannen og Fylkeskommunen har frarådet at det gis dispensasjon. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke tilstede.

Plan- og bygningsetatens øvrige vurdering av tiltaket

Byutviklingsstyret har gitt tillatelse til fradeling av nye boligtomter fra naboieendommene 1/241 (høsten 2012) og 1/77 (våren 2013).

Det at eiendommen skal benyttes av familiens sønn, kan ikke vektlegges som argument for å gi dispensasjon. En bolig er et byggverk som er beregnet å stå i lang tid fremover. Hvem som bor i husene, vil variere og skifte gjennom årenes løp.



Tiltaket må derfor vurderes uavhengig av hvem som skal bo der.

Parsellen som ønskes fradelt ligger i svært skrånende terreng. Terrenget stiger med 7-8 meter fra laveste nivå mot sjøen til grense mot naboer i syd. Plan- og bygningsetaten mener parsellen som ønskes fradelt ikke er egnet for bebyggelse. Det vil kreve vesentlige terrenginngrep å få plassert en bolig på eiendommen, samt å få til en tilfredsstillende/brukbar atkomst. Atkomsten er tenkt fra syd over 1/241 og 1/831 (det foreligger veirett). Dette innebærer at atkomsten skjer via toppen av skråningen.

Det må også påregnes at eiendommen vil måtte bygges opp med murer for å få brukbare arealer. Det er vist én mur på vestsiden av tenkt bolig. Det fremkommer av situasjonskartet at denne vil bli 3,5 meter høy.

Plan- og bygningsetaten mener det ikke er grunnlag for å gi den omsøkte dispensasjonen for fradeling av ny boligtomt. Lovens vilkår for å gi dispensasjon er ikke tilstede, og tomten anses ikke egnet for den omsøkte fradelingen.

Byutviklingsstyrets vedtak av 5.12.2013

Byutviklingsstyret fattet i møte 5.12.2013 følgende vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra plankrav, pbl § 1-8 og LNF-formål for fradeling av boligtomt som omsøkt. Det vises til vurdering og begrunnelse i saksfremlegget. (7/2)

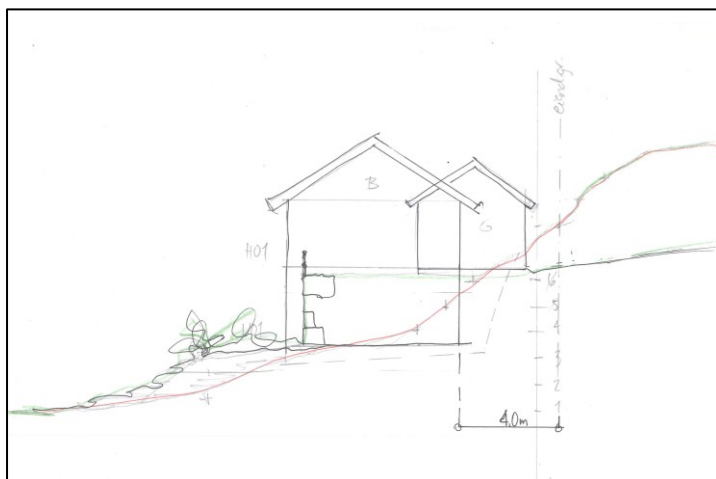
Klage

Byutviklingsstyrets vedtak av 5.12.2013 er påklaget av søker på vegne av tiltakshaver. Det er søkt om utsatt klagefrist før denne var utløpt, og det ble gitt utsatt frist til 27.1.2014. Klagen ble sendt inn 24.1.2014, og anses rettidig innkommet.

I klagen anføres at det er uforståelig at søknaden avslås. Søker mener det er forskjellsbehandling, da det nylig er godkjent andre fradelinger uten krav om plan.

Søker anfører videre:

- Tomta har gode kvaliteter. Byggene vil bli stående på fjell. Det er normal tomtestørrelse, og god utsikt. Den blir ikke liggende eksponert mot sjøen på grunn av bakenforliggende terreng. Boligen kommer ikke i konflikt med allmenne interesser.
- Skråningen er særdeles velegnet for ny bolig. Høydeforskjell på 7-8 meter er sterkt misvisende. Terrenget har høydeforskjell, men det er sett som totalsnitt gjennom hele den nye tomten. Visuelt kan høyden halveres da vi plasserer bygget midt mellom høyeste og laveste nivå. Det vises til snitttegning.
- Det er ikke riktig at tiltaket vil kreve store terrenginngrep. Disse må betraktes som normale. Det skal skytes noe inn i bakkant, og legges noe masse i forkant. Det er en tradisjonell måte å bygge på i hele regionen. Ved å velge underetasje opptas terrengspranget på en meget god måte. Ved å legge areal i mer enn et plan vil bygget bli tilpasset landskapet på en god måte.
- Det er godkjent fradeling på naboeiendommene nylig, selv om det mangler lekeareal. Det er derfor sterkt urimelig at denne tomten ikke får dispensasjon fordi området mangler dette.



- Eier har stått i bresjen og vært med på tilrettelegging for allmenne interesser like øst for eiendommen. Han var involvert i opparbeidelsen av Alsviga Maritime Kultursenter. Badeplassen er nå driftet i samarbeid med kommunens parkvesen. Forholdene for allmenheten med gode arealer for rekreasjon og lek er dermed mer enn godt nok oppfylt på stedet!
- Det er ikke mulig å få til en kyststi over tomta uten at denne stien sprenges grovt inn i terrenget.
- Kommunen har allerede åpnet for at man kan være «gratispassasjerer» ved å gi dispensasjon på nabotomtene. Det er urimelig forskjellsbehandling at denne søknaden avslås.
- Saken burde vært befart før vedtak ble fattet.

I tillegg skriver søker at de antar at regionale myndigheter ikke har vært klar over at det tidligere har vært meldt oppstart på planarbeid i området. De mener også at det ikke er lagt nok vekt på at det allerede er et allment tilgjengelig område øst for eiendommen.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen er enig med søker i at forholdene knyttet til lekearealer og det å være «gratispassasjer» i forhold til rekkefølgekrav som stilles i reguleringsplaner er lik for denne søknaden som for de som nylig er godkjent på nabotomtene. Det endrer imidlertid ikke det faktum at det ikke er opparbeidet lekeareal i tråd med kommunens utomhusnormaler, eller at alle som får en godkjent dispensasjon blir «gratispassasjerer».

Det er i kommuneplanen lagt kyststi over eiendommen. Dersom det ikke er mulig å legge den der kommuneplanen angir, vil man gjennom regulering kunne finne egnet trasé. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det er et argument for å gi dispensasjon at den viste kyststien ikke lar seg gjennomføre. Det er derimot med på å understreke viktigheten av å regulere området.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det i klagen kommer frem forhold som tilsier at vurderingen av om hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt bør endres.

Når det gjelder tomtas egnethet, fremkommer det av situasjonskartet at det er 7-8 meter høydeforskjell på tomta. Noe av dette kan tas opp av en eventuell bolig. Det er imidlertid vist høye murer både ved søknad og på snitt innsendt med klagen. Videre fremgår det av snittet at terrenget stiger over garasjen. Det er her det er tenkt atkomstvei. Plan- og bygningssjefen mener tomtas terreng og form gjør den lite egnet til bebyggelse.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i saken som gjør at vedtaket av 5.12.2013 bør endres.

Dersom byutviklingsstyret likevel finner grunn til å godkjenne søknad om dispensasjon, bør det stilles følgende vilkår:

- Det må underskrives erklæring som sikrer allment tilgjengelig kyststi på trasé angitt av parkvesenet, jf. uttalelse fra parkvesenet.
- Det må opparbeides sandleketilbud i tråd med kommuneplanbestemmelsen § 9. Tiltakshaver må selv besørge arealer til formålet.
- Ny bebyggelse må ikke overstige dagens bebyggelse i volum eller høyder.
- Ny bebyggelse må ha samme takform som dagens enebolig (saltak).
- Det tillates ikke murer med høyde over 1,5 meter.

Sak 52/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.03.2014

Vedlegg

Havbeite.pdf

Vedtak - klage på endret vedtak

Louises vei 93 - 36/203 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2 - varsel om mindre endring av bebyggelsesplan - vedtatt 16.08.2007

Nålestien 1 - 8/43 - riving - to nye boliger - Fylkesmannen opphever vedtak

Klage på tillatelse - Vardåslia 21 - 58/356 - tilbygg



Arkivsak-dok. 201400006-6
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
13.03.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 13.03.2014

- 24/14 Havbeite Flekkerøy – Fiskeridirektoratets innstilling. Skriv fra Fiskerlaget Sør datert 01.02.2014. Trykt vedlegg.
- 25/14 Seljeveien 33 – vedtak – klage på endret vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 10.02.2014. Trykt vedlegg.
- 26/14 Linntjønn. Endring av regulering. Offentlig ettersyn. Louises vei 93. Plan- og bygningssjefens skriv 31.01.2014. Trykt vedlegg.
- 27/14 Varsel om mindre endring av bebyggelsesplan for Justneshalvøya, felt A1, A2 og C2, vedtatt 16.08.2007 og reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt 25.01.2006. Plan- og bygningssjefens skriv 04.02.2014. Trykt vedlegg.
- 28/14 GNR. 8 BNR. 43, Nålestien 1. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent dispensasjon for fradeling av tomt. Fylkesmannens skriv 03.02.2014. Byutviklingsstyrets godkjenning av søknad om dispensasjon for fradeling av tomt er påklaget. Fylkesmannen opphever vedtaket. Trykt vedlegg.
- 29/14 Vardåslia 21. Klage på tillatelse – tilbygg. Plan- og bygningssjefens innstilling 12.02.2014. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 53/14: Forslag til fredning av Skippergata 43

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 19032014, Sak 28/14, Forslag til fredning av Skippergata 43

Vedtak KULTUR, 26022014, Sak 9/14, Forslag til fredning av Skippergata 43

VS_ Forslag om fredning - Skippergata 43, Peder Johnsens hus, gnr. 150_1173 i Kristiansand kommune (Askeladden ID 172432).msg

Forslag om fredning - Skippergata 43, Peder Johnsens hus, gnr.docx

13-05629-13 Uttalelse til fredningsforslag.doc 452853_1_1.pdf

Merknader til høringsuttalelse Skippergata 43.docx



Dato 18. februar 2014
Saksnr.: 201310302-5
Saksbehandler Helge Solli

Saksgang
Kulturstyret
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
26.02.2014
13.03.2014
26.03.2014

Forslag til fredning av Skippergata 43

Sammendrag

2014 er av Regjeringen utnevnt til jubileumsår for Grunnloven. Riksantikvaren tok i 2013 derfor initiativ til å markere grunnlovsjubileet gjennom et økt fokus på bygninger og andre anlegg med sterk tilknytning til eidsvolls-representantenes liv og virke.

Skippergata 43 er eneste gjenværende hus i sentrum av Kristiansand som har tilhørt en eidsvollsmann og består av hovedhuset mot gata med tilhørende gårdsbygninger. Vest-Agder fylkeskommune foreslår å frede Skippergata 43 iht. Kulturminneloven.

Eiendommen var i eidsvollsmannen Peder Johnsen (1783-1836) eie fra han kjøpte det i 1814 til sin død i 1836. Peder Johnsen var regnskapsfører ved marineverftet i Kristiansand, senere skipper, og utsending fra Sjødefensjonen (Sjøforsvaret) til Riksforsamlingen på Eidsvoll. Han tilhørte Selvstendighetspartiet.

E. H. Sørensen Eiendom er eier av bygget og er hovedsakelig positiv til forslaget om fredning.

Skippergata 43 og omkringliggende trehusbebyggelse er forutsatt bevart i nylig vedtatt kommunedelplan for Kvadraturen. Fredningsforslaget vil være en viktig premiss når kvartalet skal detaljreguleres.

Forslag til vedtak

«Formannskapet anbefaler at Vest-Agder fylkeskommunes forslag til fredning av Skippergata 43 blir gjennomført.»

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg: Forslag til fredning dat. 13.02.2014 med høringsuttalelse fra eier

Bakgrunn

2014 er av Regjeringen utnevnt til jubileumsår for Grunnloven. Riksantikvaren tok i 2013 derfor initiativ til å markere grunnlovsjubileet gjennom et økt fokus på bygninger og andre anlegg med sterk tilknytning til eidsvolls-representantenes liv og virke.

Skippergata 43 er eneste gjenværende hus i sentrum av Kristiansand som har tilhørt en eidsvollsmann, Peder Johnsen fra Selvtendighetspartiet. Det er også spesielt i nasjonal målestokk, både fordi det representerer et annet sosialt miljø enn det som kommer til uttrykk i bevarte eidsvollshjem som frem til nå har vært på fredningslisten, og i den forstand at husets grunnstruktur er godt bevart og kan dateres tilbake til perioden hvor det var i Peder Johnsens eie.

Vest-Agder fylkeskommune foreslår å frede Skippergata 43 iht. Kulturminneloven. Formålet med fredningen er å bevare Skippergata 43 som et autentisk og godt bevart eksempel på bygård/handelsgård i Kvadraturen fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre eiendommen med hovedhus og bakgårdsbygninger og de kulturhistoriske verdiene som knytter eiendommen til denne del av Kristiansands og Norges historie.

E. H. Sørensen Eiendom er eier av bygget og er hovedsakelig positiv til forslaget om fredning.

Skippergata 43

Skippergata 43 består av hovedhus med tilhørende gårdsbygninger.

Eiendommen var i eidsvollsmannen Peder Johnsen (1783-1836) eie fra han kjøpte det i 1814 til sin død i 1836. Peder Johnsen var regnskapsfører ved marineverftet i Kristiansand, senere skipper, og utsending fra Sjødefensjonen (Sjøforsvaret) til Riksforsamlingen på Eidsvoll. Han tilhørte Selvtendighetspartiet.

Skippergata 43 er et autentisk og godt bevart eksempel på bygård/handelsgård i Kvadraturen fra 1800-tallet. Det er gjort få strukturelle endringer i bygningene og gårdsmiljøet på eiendommen med hensyn til arkitektur og romløsninger siden ombyggingen i 1827. Eneste unntak er tilbygget mot gården.

Eiendommens grunnstruktur kan dateres tilbake til endringer gjort da eiendommen var i eidsvollsmannen Peder Johnsens eie. Tilknytningen til Peder Johnsen forteller historien om tilblivelsen av Grunnloven som et sentralt element i utviklingen av Norge som nasjonalstat. Mens mange av de bevarte eidsvollshjem er staselige bygninger som tilhørte landets overklasse, er Skippergata 43 en representant for boligene til den jevnere bybefolkningen som også var til stede på Eidsvoll i 1814.

Denne strukturelle og arkitektoniske utviklingen i eiendommen med utvidelsen med andre etasje og fasadedetaljene i sveitserstil vitner om den kraftige økonomiske veksten i Kristiansand opp gjennom 1800-tallet som følge av bl.a. skipsfarten. En vekst som falt sammen med utviklingen av Kristiansand som militært og administrativt sentrum på Agder.

Bakgårdsbygningene med utedo, lager og rom med pipe og grue er et godt eksempel på struktur og funksjon i bakgårdene i Kvadraturen fra slutten av 1800-tallet. Det er få parallelle eksempler tilbake i byen.

Reguleringsplaner

Skippergata 43 ligger i kvartal 15, som ikke har detaljert arealplan.

I nylig vedtatt kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 – Kvadraturdelen, er kvartal 15 regulert til sentrumsformål. I bestemmelsene er forutsatt at ved regulering skal

gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot hhv Henrik Wergelandsgate og Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Skippergata 43 og omkringliggende trehusbebyggelse er vist som bevaringsverdige bygg i planens temakart bevaring.

Følger av fredningen

Forslaget om fredningen etter § 15 vil omfatte all bebyggelse på gnr. 150, bnr. 1173, Skippergata 43, med eksteriør, interiør og beskrevet fast inventar.

Eksteriør

Fredningen av hovedbygningen og gårdsbygningenes eksteriør skal sikre eiendommens arkitektur. Både det arkitektoniske uttrykket og detaljeringer som fasadeløsning, opprinnelige/eldre vinduer og dører, materialer og overflater.

Interiør og fast inventar

Fredningen av interiør i hovedbygning og gårdsbygninger skal sikre eiendommens grunnleggende struktur, både helhet og detaljering. Interiørdetaljer som foreslås fredet er detaljbeskrevet for hver etasje.

Av interiør i bakgårdsbygningene er rom- og nivåinndeling inkl. veggpanel samt pipe, trapp og dører omfattet av fredningen. Grue og ovn samt hele utedoen med veggfast hylle er også omfattet som del av det faste inventaret.

Lovhenvvisning

Fredningsforslaget vil omfattes av kulturminneloven §§ 15a, 16, 17 og 18, samt foreslåtte fredningsbestemmelser.

Arbeider som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven, må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med frednings-bestemmelsene.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven § 15a. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, evt. på visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Økonomisk tilskudd

Riksantikvaren gir tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeid på fredete og verneverdige anlegg.

Dersom det etter § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Konklusjon

Skippergata 43 og omkringliggende trehusbebyggelse er forutsatt bevart i nylig vedtatt kommunedelplan for Kvadraturen. Fredningsforslaget vil være en viktig premiss når kvartalet skal detaljreguleres.