

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 25-10-2011

Mødedato Tirsdag d. 25. oktober 2011 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.09.2011.....	3
Nye medlemskommuner i Midt Agder IUA.....	5
Egshaugen 2. Detaljplan. Offentlig ettersyn.....	8
Strandåsen 18 - søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for etablering av 1	13
Buaneveien 76 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av 3 garasjer	17
Dvergsnesveien 265 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen	21
Gnr.101 bnr.1 - gamle Studeid (E-18 øst ved fylkesgrensen) - søknad om dispensasjon for riving av	26
Dvergsnestangen senter - gnr.96 bnr.14 - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen	30
Kystveien 454 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av gammel bo	34
Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	39
Hamresanden - disposisjonsplan.....	42
Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk.....	52
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011.....	57
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011.....	60
Vågsbygd Ringvei 5A Gnr 12 Bnr 668 - Bruksendring til treningssenter og solstudio - plankrav.....	62
Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 - bolig med garasje - klage på vedtak.....	67

Punkt 188/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.09.2011



Dato: 20.09.2011
Saksnr.: 201100002-62
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 22.09.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 22.09.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 189/11: Nye medlemskommuner i Midt Agder IUA

Bilag

Saksprotokoll

vedtekter



Dato: 12.06.2011
Saksnr.: 201112110-1
Arkivkode E: 026
Saksbehandler: Harald Karlsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
27.10.2011
16.11.2011

Nye medlemskommuner i Midt Agder IUA

Kommunen har beredskaps-, aksjons- og bistandsplikt ihht bestemmelsene om akutt forurensing i forurensingsloven.

Ihht forurensingslovens § 43 første ledd skal kommunene etablere en beredskap mot mindre tilfeller av akutt forurensing, som kan føre til skadevirkninger og ikke er dekket av privat beredskap.

Kommunene er per i dag inndelt i 34 interkommunale regioner for akutt forurensing (IUA). Dette for å være bedre rustet til å håndtere akutte forurensingshendelser. Det er opprettet et eget interkommunalt utvalg mot akutt forurensing i hver region.

Midt Agder IUA (nr 11) dekker kommunene:
Bygland, Bykle, Evje og Hornes, Iveland, Kristiansand, Sogndalen, Søgne, Valle og Vennesla.

Kristiansand er utpekt som vertskommune og har dermed sekretæriat for Midt Agder IUA. Brannsjefen i Kristiansandsregionen Brann og redning (KBR) er daglig leder for Midt Agder IUA.

Lillesand og Birkenes var forutsatt å tilhøre Aust Agder IUA.

Kommunene Lillesand og Birkenes ble i januar 2009 innlemmet i KBR. Ifm. etableringen av KBR er det rettet forespørsel til Lillesand og Birkenes kommune om de ønsker en tilslutning til Midt Agder IUA .

Aust Agder IUA har gitt sin tilslutning til at Lillesand og Birkenes kan overføres til Midt Agder IUA. Lillesand og Birkenes er positive til en overgang.

Statens forurensingstilsyn som fastlegger inndelingen av IUA ønsker at deltakerkommuner i IUAene og må ha en formell behandling dersom en annen inndeling ønskes enn den som er angitt i NOU 2001:31.

Kommunene i Midt Agder IUA herunder Kristiansand må dermed gi sin tilslutning til å la kommunene Lillesand og Birkenes inngå i Midt Agder IUA.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret slutter seg til forslag om å at Birkenes og Lillesand kommune kan slutte seg til Midt Agder IUA.
2. Vedtektene endres i samsvar med punkt 1.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Saksbehandler.

Trykte vedlegg:
Vedtekter for Midt Agder IUA
Utrykte vedlegg:
Ingen

Punkt 190/11: Egshaugen 2. Detaljplan. Offentlig ettersyn

Bilag

Planbeskrivelse datert 15.09.11

Reguleringsbestemmelser datert 15.09.11

Plankart datert 15.09.11

15. Saksprotokoll BUS 18.08.05, sak 314/05

14. Saksprotokoll BUS 25.08.05, sak 352/05

13. Saksprotokoll BUS 15.09.05, sak 392/05

12. Saksprotokoll BUS 15.06.06, sak 235/06

11. Saksprotokoll BUS 16.08.07, sak 233/07

9. Saksprotokoll BUS 10.09.09, sak 252/09

10. Saksprotokoll BUS 27.08.09, sak 226/09

8. Mulighetstudie datert 17.03.09, rev. des. 09

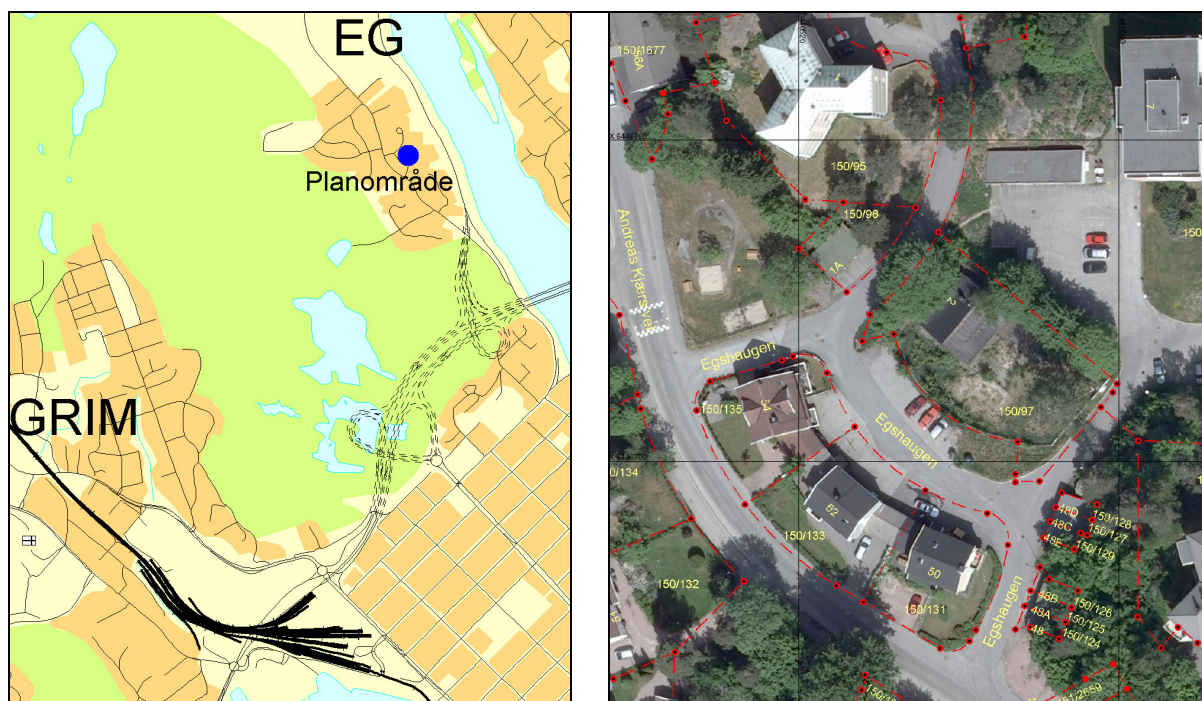
7. Saksprotokoll BUS 14.01.10, sak 2/10

Dato: 20.09.2011
Saksnr.: 200601430-77
Arkivkode O: PLAN: 974
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Egshaugen 2. Detaljplan. Offentleg ettersyn



Samandrag

- Reguleringsplan for kvartalsleik på Eg. Planområde 3,8 dekar. Ca 1,5 da er omregulert frå barnehage til grønstruktur-leik. Resten er stadfesting av dagens bruk som delvis er i utakt med gjeldande regulering.
- Status i kommuneplan er *eksisterende bygg og anlegg*.
- Sentral problemstilling er regulering til friområde i staden for bustad.
- Igangsetting av planen er varsla og utarbeida av plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Egshaugen 2 datert 15.09.11, med bestemmelser datert 15.09.11, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, datert 15.09.11.
2. Bestemmelser, datert 15.09.11
3. Planbeskrivelse, datert 15.09.11
4. Saksprotokoll BUS 14.01.10 sak 2/10
5. Mulighetsanalyse av Egsområdet, datert 17.03.09, rev. des.09 .
6. Saksprotokoll BUS 10.09.09 sak 252/09
7. Saksprotokoll BUS 27.08.09 sak 226/09
8. Saksprotokoll BUS 16.08.07 sak 233/07
9. Saksprotokoll BUS 15.06.06 sak 235/06
10. Saksprotokoll BUS 15.09.05 sak 392/05
11. Saksprotokoll BUS 25.08.05 sak 352/05
12. Saksprotokoll BUS 18.08.05 sak 314/05

BAKGRUNN FOR SAKA

Å finne plass til kvartalsleik på Eg har vore eit spørsmål i ulike plansaker i mange år.

Plan- og bygningsetaten har nå utarbeida detaljplan for Egshaugen 2 på bakgrunn av byutviklingsstyrets vedtak om plassering av kombinert kvartalsleik / sandleik på Eg, sak 2/10 14.01.10.

Tidlegare saksgang

Tidlegare saksgang går fram meir detaljert av vedlegg til planbeskrivelsen.

Byutviklingsstyrets siste vedtak i saka, sak 2/10 av 14.01.10 har følgjande ordlyd:

- 1. Byutviklingsstyret slutter seg til Plan- og bygningsetatens anbefalinger om plassering av kombinert kvartalsleik / sandleik på Eg i område K4 / S2. Balløkke plasseres i K4. Byutviklingsstyret henstiller til kommunalutvalget å starte sak med formål å få tilgang til K4 for omregulering til friområde. (6/3)*
- 2. Det anbefales forhandlinger om kjøp av eiendommen "Egshaugen 2". (Enst)*
- 3. Byutviklingsstyret ber om at administrasjonen og kommunalutvalget sikrer at saken behandles så snart som mulig. (Enst)*

Det er Kristiansand kommune som er grunneigar til Egshaugen 2. Festeretten er privat. Kristiansand Eiendom har gjennomført prosess om overtaking av festeretten med eigar. Det vart forsøkt makebytte. Prosessen førte ikkje fram. Kristiansand Eiendom skriv til festers advokat i brev datert 05.11.10:

Det gjenstår bare å bekrefte at forhandlinger ikke førte frem i denne saken.

Kommunalutvalget ble orientert muntlig om dette tirsdag 2 november og tok dette til etterretning.

På vegne av Kristiansand Eiendom vil jeg takke deg og Langeland for konstruktive forsøk og utstrakt vilje til å finne løsning via et makeskifte.

Plan og bygningsetaten er orientert om utfallet av forhandlingene.

Planens innhald

Planen er enkel. Formål er grønnstruktur (2,6 da) og samferdsel (1 da).

Planområdet er justert i forhold til gjeldande regulering og bygd situasjon. Eksisterande sandleikeplass er innarbeida i planen.

Dagens situasjon

Dagens situasjon i reguleringsområdet er ei tomt med eit barnehagebygg som har stått ubrukt og utan vedlikehald i ein del år. Tomta ligg sentralt på Eg omgitt av bustader, garasjar og sandleikeplassen. Trafikktryggleiken er relativt god.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Sjå vedlagte planbeskrivelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLA VURDERING

Leikeplasssituasjonen på Eg har blitt forverra steg for steg, etter som Eg har blitt bygd ut og bruken av privatbil har auka.

Leikeplasssituasjonen er i dette tilfellet klart kommunens ansvar.

Egshaugen 2 er velegna for kvartalsleik. Den har historie som sosial møteplass. Plasseringa er sentral i høve til bustadene på Eg. Samleveggen Andreas Kjærs vei, som mange må krysse for å kome til leikeplassen, har 30 km og fartsdempande humpar.

Den eksisterande sandleikeplassen er innarbeida i planen for å stadfeste arealet som grønstruktur – leik.

Planen er klar til å bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Ålaug Rosseland
20.09.11

Punkt 191/11: Strandåsen 18 - søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for etablering av leiligheter

Bilag

3. fasade mot syd
2. plantegning av 1. etasje
1. søknad om dispensasjon



Dato: 08.09.2011
Saksnr.: 201103639-6
Arkivkode O: GNB: 97,429

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Strandåsen 18 - søknad om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for etablering av leiligheter

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om innredning av 2 leiligheter i 1. etasje og søknad om dispensasjon for bruksendring av totalt 8 leiligheter i bygget til helårsboliger. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt som område for industri, det er allerede etablert leiligheter i bygget, godkjent i 1996, men disse forutsatt å skulle være ferieleiligheter. De oppfattes å være en del av industriområdet i gjeldende plan. Det er etter plan- og bygningsetatens vurdering viktig å ivareta sjønære industriområde.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for innredning av 2 nye leiligheter og bruksendring av totalt 8 leiligheter til helårsboliger. Det vises til PBL §§ 12-4 og 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon datert 14.06.2011 2. Plantegning av 1. etasje 3. Fasade mot syd
----------	---

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Løvlien Byggprosjektering søkte 21. mars 2011 p.v.a. Svein K. Christensen om innredning av 2 leiligheter i 1. etasje, slik at bygget ville fremstå med totalt 8 leiligheter. Arealet for de 2 nye leilighetene har tidligere vært benyttet til forretning og lager, men har ikke vært i bruk til dette på lang tid.

I brev av 19.05.2011 ble søker gjort oppmerksom på at søknaden er avhengig av at det kan gis dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon fra formålet i planen er mottatt i brev datert 14.06.2011.

Dispensasjon er begrunnet med at det tidligere er gitt bruksendring for 8 boliger.

Søknaden oppfattes som en søknad om bruksendring til helårsboliger, og tiltakshaver oppfatter leilighetene som helårsboliger.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "Korsvik industri og boligområde gnr.97 bnr.5", godkjent 31.10.1990. Området er avsatt for industri.

Eksisterende forhold



Omsøkte bygning ligger i regulert industriområde det er i dag innredet leiligheter i den sydligste delen.

Innredning av 8 ferieleiligheter er godkjent 07.06.1996.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken har ikke vært sendt på høring til stilig eller fylkeskommunal etat, fordi den etter plan- og bygningsetratens vurdering ikke berører deres ansvarsområde.

Merknader/protester

Søknaden er unntatt for nabovarsling fordi bygget er allerede oppført, det er godkjent leiligheter i bygget og ingen naboers interesser vil, etter plan-

og bygningsetatens vurdering bli berørt.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er gitt prinsippgodkjenning for endring fra lager til ferieleiligheter av plan- og bygningsetaten 11.12.1995. Bruksendring for innredning av 8 ferieleiligheter er godkjent 07.06.1996.

Den sydligste delen av bygningen er i kommunens grunneiendoms, adresse og bygningsregister registret som bolig. Den øvrige delen av bygget er registret som industri.

Etter at 8 leiligheter ble godkjent i 1996, har 4 av leilighetene blitt slått sammen til 2, slik at bygget i dag fremstår med totalt 6 leiligheter.

I følge søker og tiltakshaver har leilighetene siden 2002 blitt benyttet som helårsboliger.

Forholdet omkring bruken som ferieleiligheter/helårsboliger dukket opp hos plan- og bygningsetaten i forbindelse med at det skulle søkes om innredning av 2 leiligheter i gamle butikk/lagerlokaler i 1. etasje og seksjonering av bygget.

Bygget vil etter eventuelt endring være innredet med 4 leiligheter i 1. etasje, 3 leiligheter i 2. etasje og 1 leilighet i 3. etasje, totalt 8 leiligheter.

I forbindelse med behandling av søknad om bruksendring til ferieleiligheter i 1995, mente plan- og bygningsetaten at det ikke var noen konflikt i forhold til industri og viste til utbygging av boligfelt rett bak det aktuelle industribygget. Noe støyende industri ville aldri bli aktuelt.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er de leilighetene som ble godkjent i 1996 godkjent og forutsatt benyttet som ferieleiligheter, ikke som helårsboliger.

Det er svært lite utearealer tilknyttet leilighetene, og det er vesentlig strengere krav til utearealer til helårsboliger enn til ferieboliger. I tillegg vil helårsboliger belaste området mer enn ferieboliger.

Antall leiligheter vil, som nevnt over ikke øke, men det bruksarealet som benyttes til leiligheter vil øke vesentlig.

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å ta vare på attraktive sjønære industriområde. Ferieleiligheter kan etter plan- og bygningsetatens mening vurderes mer som en del av industriområde enn helårsboliger.

Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte endring og bruk som helårsboliger vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger.

Det anbefales at Byutviklingsstyret ikke gir dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for godkjenning av 2 leiligheter og endring til helårsboliger.

Punkt 192/11: Buaneveien 76 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av 3 garasjer i rekke - avslag - klage

Bilag

3. klage på avslag datert 04.04.2011

2. avslag datert 29.03.2011

1. søknad om dispensasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Dato: 08.09.2011
Saksnr.: 201004670-8
Arkivkode O: GNB: 83,5
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Buaneveien 70 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av 3 garasjer i rekke - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 29.03.2011. Søknad om dispensasjon for oppføring av garasjer i regulert friluftsområde ble avslått.

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev av 04.04.2011. Tiltakshaver føler seg lurt og er sterkt uenig i at tomte er avsatt som friluftsområde.

Det har opp gjennom årene vært etablert en parkeringsplass på stedet uten at dette har vært godkjent, men tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan, og plan- og bygningsetaten mener at det ikke foreligger vilkår for å kunne gi den omsøkte dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 29.03.2011. Klagen fra tiltakshaver datert 04.04.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 12-4 og 19-2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

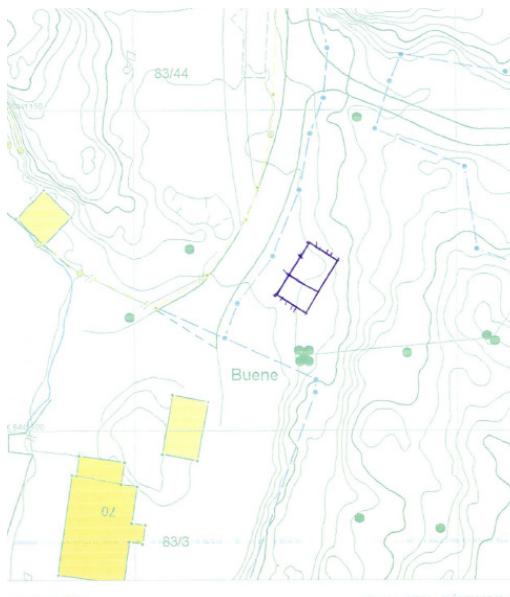
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon 2. Avslag datert 29.03.2011 3. Klage på avslag datert 04.04.2011
----------	--

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Vigdis Stendahl Sørensen søkte 10. mai 2010 om tillatelse til oppføring av garasje med 3 plasser på Buane i Randesund. Plasseringen like før den "gamle butikken" på Buane, på et areal som i dag blir brukt som parkering for grunneierne.

Søknad om dispensasjon er mottatt 7. februar 2011. Dispensasjon er begrunnet med at denne teigen ikke kan brukes til noe annet, den er i dag parkeringsplass, det er behov for garasjer i området.

Gjeldende regulering



Området omfattes av reguleringsplan for "Buane i Randesund", godkjent 06.03.2002. Området omkring omsøkte garasje er i planen avsatt som "friluftsområde".

Eksisterende forhold

Det er i dag parkeringsplass for biler på stedet. Forholdet kan sees på flyfoto på neste side.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak av 29.03.2011 under henvisning til reguleringsplanen.

Klage på vedtak

Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 04.04.2011. Tiltakshaver føler seg lurt på groveste, forlanger befaring på tomte og er sterkt uenig i at tomte er avsatt som friluftsområde.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 09.05.2011. De viser til at det er viktig at nye tiltak bare skjer i samsvar med vedtatt plan. Dette er i tråd med de strenge nasjonale føringer med hensyn til forvaltningen av strandområdene. Reguleringsformål friluftsområde forutsetter at landskapet skal bevares, slik at omsøkte tiltak er i klar konflikt med reguleringsformålet. Bygget vil øke det bebygde preget mot sjøen.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Området er, som nevnt over avsatt som friluftsområde i gjeldende reguleringsplan. Tiltakshaver burde, etter plan- og bygningsetatens vurdering, være kjent med hvilken reguleringsstatus eiendommen deres har. Det er ingen tvil om at tiltaket er i strid med planen og at det vil øke det bebygde preget i området, spesielt sett fra sjøen. Det er i retningslinjer fra sentralt hold gitt signaler om at man skal være restriktive med dispensasjonspraksisen i strandsonen. Kommunen bør ikke gi dispensasjon dersom en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetaten kan av sitt arkiv ikke se at parkeringsplassene på stedet har vært omsøkt eller godkjent. Det kan av tidligere flyfoto se ut som om det har vært etablert parkering på stedet i mange år og at denne er utvidet noe med tiden. Omsøkte garasjer er plassert vesentlig lenger inn i friluftsområde enn dagens parkeringsplass og vil kreve fjerning av en del fjell.

Tomteteknisk er det ingen ting i veien for å plassere en garasje som omsøkt på stedet. Problemstillingen er heller om det er riktig å dispensere fra en reguleringsplan, som gjennom en prosess har fått et innhold som skal ivareta helheten i området. Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil tiltaket vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Det foreligger etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke vilkår for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2. Det anbefales at det ikke gis dispensasjon og at klagen ikke tas til følge.

Punkt 193/11: Dvergsnesveien 265 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for å rive gammel fritidsbolig og oppføring av ny bolig - avslag - klage

Bilag

2. Protest datert 03.08.2010
5. Vedlegg til klage
4. Klage på vedtak datert 08.06.2011
3. Protokoll fra møte i BUS 19.05.2011
1. Søknad om dispensasjon datert 22.12.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Dato: 08.09.2011
Saksnr.: 201006824-20
Arkivkode O: GNB: 96,60
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Dvergsnesveien 265 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for å rive gammel fritidsbolig og oppføring av ny bolig - avslag - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 19.05.2011. Søknad om dispensasjon for å rive gammel fritidsbolig, oppføring av nybygg og bruksendring til bolig ble avslått under henvisning til gjeldende plankrav.

Vedtaket ble påklaget av søker i brev av 08.06.2011. Det vises til at en planavklaring ikke vil endre tomtas innhold i vesentlig grad. Klagen ligger i sin helhet vedlagt, vedlegg 4 og 5. Området er i kommuneplanen avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende" med hensynssone H810 "krav om felles planlegging". Plan- og bygningsetaten mener at det ikke fremkommer momenter i klagen som tilsier en annen vurdering av saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 19.05.2011. Klagen fra søker datert 08.06.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 12-4 og 19-2. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

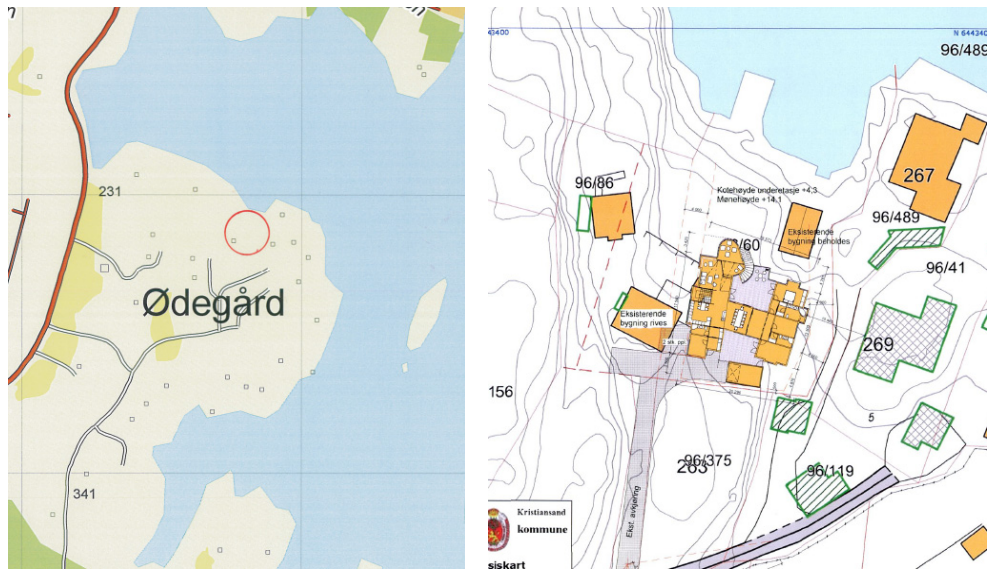
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

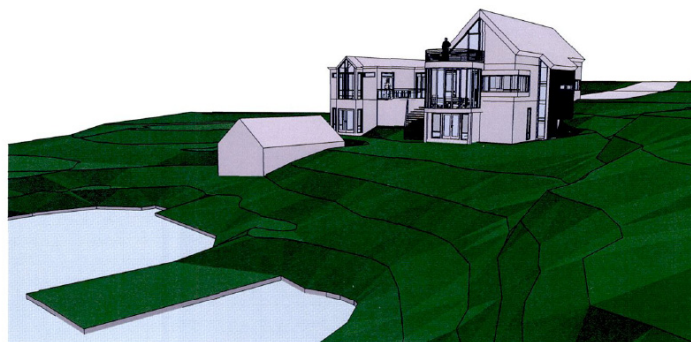
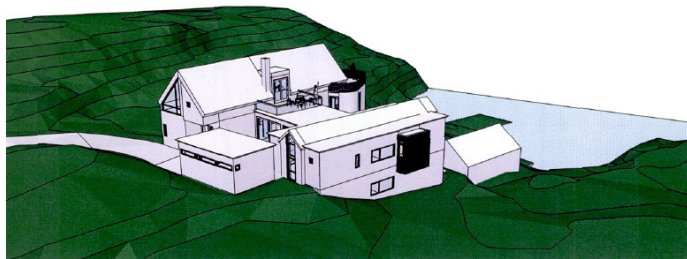
Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon datert 22.12.2010 2. Protest fra nabo datert 03.08.2010 3. Protokoll fra møte i BUS 19.05.2011 4. Klage på vedtak datert 08.06.2011 5. Vedlegg til klage
----------	--

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Haarklau og Lindeberg AS søkte 02.09.2010 om rammetillatelse p.v.a. Odd Fredrik og Jorund Jølstad for å rive gammel fritidsbolig og oppføring av ny bolig. Den nye boligen er vist plassert rett øst for eksisterende fritidsbolig, den er vist i 2 etasjer pluss loftsetasje og det er oppgitt et bebygd areal på 234,6 m². Søker sier at det nye tiltaket ligger bruksmessig og terrengmessig harmonisk og avdempet i landskapet, tomen er allerede privatisert og bygget vil ligge i et område som i dag fremstår som et eksisterende byggefelt.



Bolig med garasje Gnr.96 Bnr.60
Odd Fr. Jølstad
Dvergsnesveien 265, Kristiansand

Perspektiver
Dato: 07.07.10

HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER
LILLESTRØM
STANDST. 8 - 4150 LILLESTRØM
Tlf. 372 7055 Faks 372 7055
E-post: harklau@harklau-lindberg.no

Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen er sendt inn 22.12.2010.
Dispensasjon er begrunnet med følgende:

- a. Området er allerede utbygget.

- b. Området har utviklet seg slik at det på sikt vil være naturlig å betrakte dette som er boligområde. På nordsiden av Fidjekilen er det bygget ut med boliger, slik at det vil være unaturlig at området i fremtiden vil opprettholde fritidsbolig-statusen.
- c. Det viser seg at det i området allerede er et relativt stort antall boliger.
- d. Det er ikke tidligere kommet innsigelse fra naboer i prosjektet.
- e. Vi kan ikke se at tiltaket vil skape uheldige planbindinger.

Gjeldende regulering

Området er uregulert og det er revidert kommuneplan, godkjent 22.06.2011 som er plangrunnlaget. I denne planen er området avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende" med hensynssone H810 "krav om felles planlegging".



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en "sjøbod", uthus/anneks og eksisterende fritidsbolig på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø og Fylkesmannens Miljøvernavdeling. Fylkeskommunen anbefaler å opprettholde plankravet og ikke godkjenne utbygging gjennom enkel saksbehandling. Det vises til forhold knyttet til utnyttelse, høyder, byggegrense mot sjøen, atkomst til sjøen for allmennheten. En endring til boligformål bør avklares i en plan.

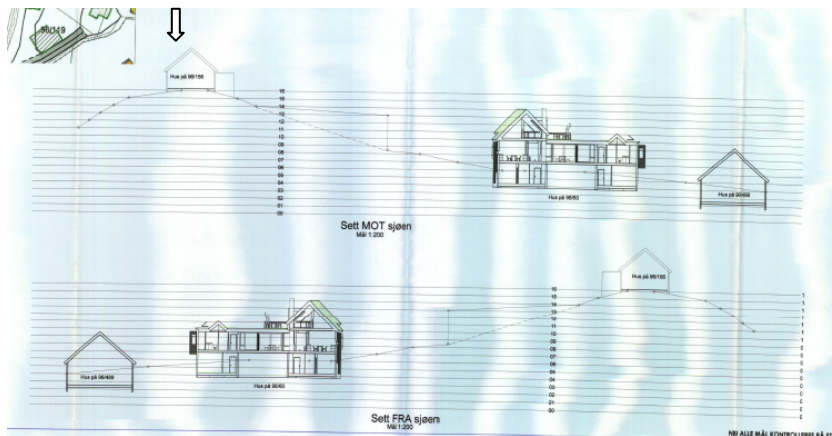
Miljøvernavdelingen viser til regjeringens ønske om en strengere og mer langsiktig

strandsoneforvaltning. Bygget det søkes om er vesentlig større enn det som skal rives. Området mot øst er tett utbygget og flere dispensasjoner som legger til rette for såpass stor utvidelse vil kunne gi en markert mer nedbygd strandsonen enn i dag. Det frarådes dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra eier av Dvergsnesveien 259, nabo mot syd-vest i brev datert 03.08.2010. De har ingen merknader til oppføring av hus på eiendommen, men de har merknader til mønehøyde på cote +14,1. Eksisterende bygg har ca. cote +11 – 12 og har ikke vært til sjenanse. Nybygget med plassering og høyde vil redusere hav utsikten

Tilsvar til merknader/protester



Protest er kommentert av søker i brev datert 21.01.2011. Det vises til at fam. Foss' gulv i 1. etasje ligger på ca. cote +15 eller høyere. Det betyr at mønehøyden på omsøkte bygg ligger ca. 1 meter

lavere. Dette er vist på lengsesnitt til venstre.

Byutviklingsstyrets vedtak

Byutviklingsstyret behandlet saken i møte 19.05.2011 som sak nr. 104/11.

Det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for riving av gammel fritidsbolig og bruksendring og oppføring av ny bolig. Protest er med dette tatt til følge. Det vises til PBL §§ 19-2 og 11-6.

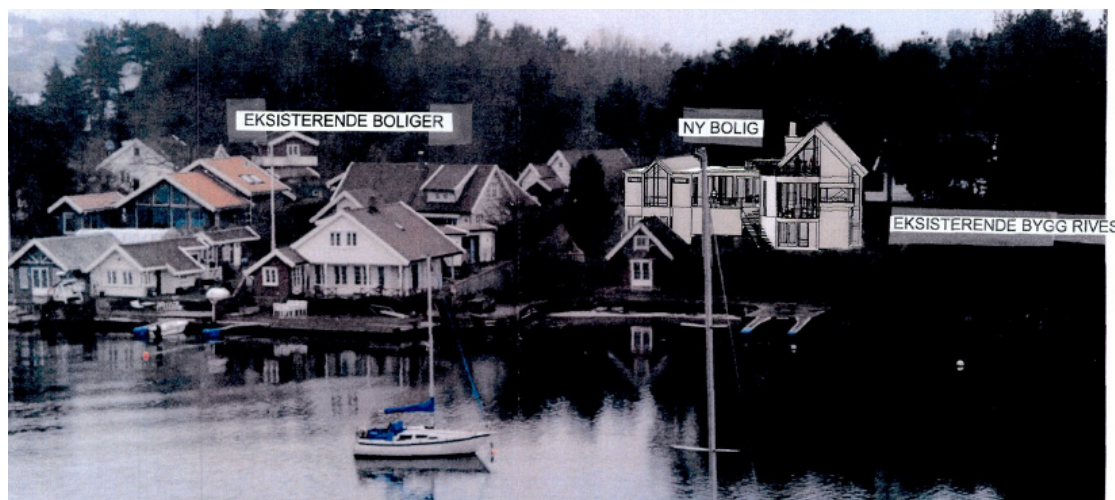
(7/2)

Klage

Vedtaket ble påklaget av søker i brev datert 08.06.2011.

Det vises til at en planavklaring vil ikke endre tomtas innhold i vesentlig grad. Det er vist til følgende begrunnelse:

- Det nye tiltaket vil ligge langt tettere opp til eksisterende bygningsmasse.
- Eksisterende fritidsbolig som rives bryter bygningsstrukturen i området, Det nye tiltaket får to gavler mot sjøen, samme motiv som eksisterende bebyggelse.
- Tiltaket ligger vesentlig mer tilbaketrukket fra sjøkanten og derved noe høyere i landskapet.
- Utnyttelsesgraden på 21% er ikke vesentlig høyere enn for tilstøtende bygningsmasse.
- Det blir ingen endring i bryggeanlegg og sjøbod.
- Sannsynligheten for at atkomst til sjøen for allmennheten legges i dette området anses som utelukket med mindre eiendommen eksproprieres.
- Tiltaket vil utføres etter TEK10 og vil oppfylle kravet til bærekraftig utvikling.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er søkt om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig, oppføring av nybygg og bruksendring til bolig. Forholdet til bebyggelsen mot øst er vist på fotomontasjen over.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er omsøkte utbygging av eiendommen vesentlig og kan være til hinder eller vanskeliggjøre en videre utvikling av området. Utvikling av området bør avklares i en plan.

Plan- og bygningsetaten mener at det i innsendte klage ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering enn det som er gjort tidligere.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 19.05.2011 og ikke tar klage fra søker datert 08.06.2011 til følge.

Punkt 194/11: Gnr.101 bnr.1 - gamle Studeid (E-18 øst ved fylkesgrensen) - søknad om dispensasjon for riving av gammel hytte og oppføring av ny

Bilag

1. søknad om dispensasjon



Dato: 07.09.2011
Saksnr.: 201109408-6
Arkivkode O: GNB: 101,1
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Gnr.101 bnr.1 - Gamle Studeid (E-18 øst ved fylkesgrensen) - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av gammel hytte og oppføring av ny

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon for å rive gammel hytte og oppføring av ny. Området er i kommuneplanen avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsområde – nåværende" med hensynssone friluftsliv.

Et nybygg som omsøkt vil neppe øke det bebygde preget vesentlig eller komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Selv om Fylkesmannen er negativ, mener plan- og bygningsetaten at tiltaket vil ha minimale konsekvenser og anbefaler at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for å rive gammel hytte og oppføring av ny som omsøkt 24.05.2011. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

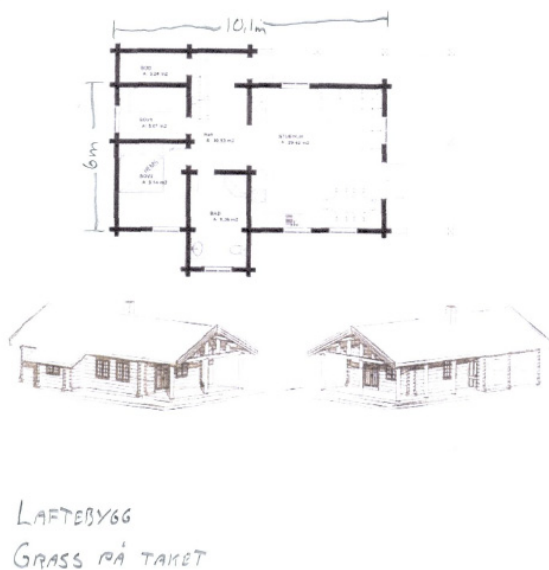
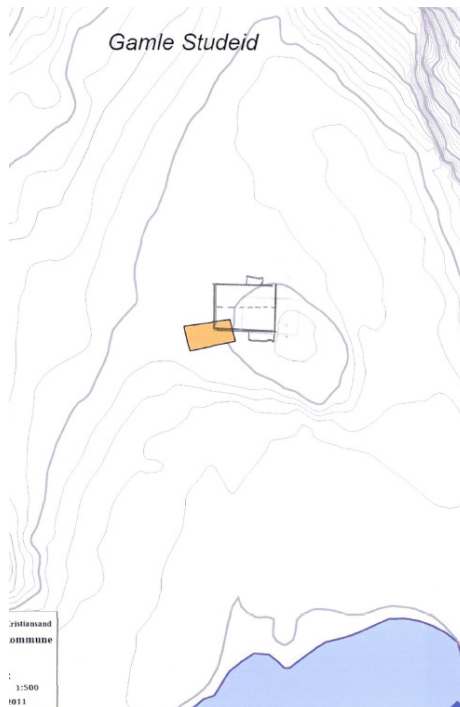
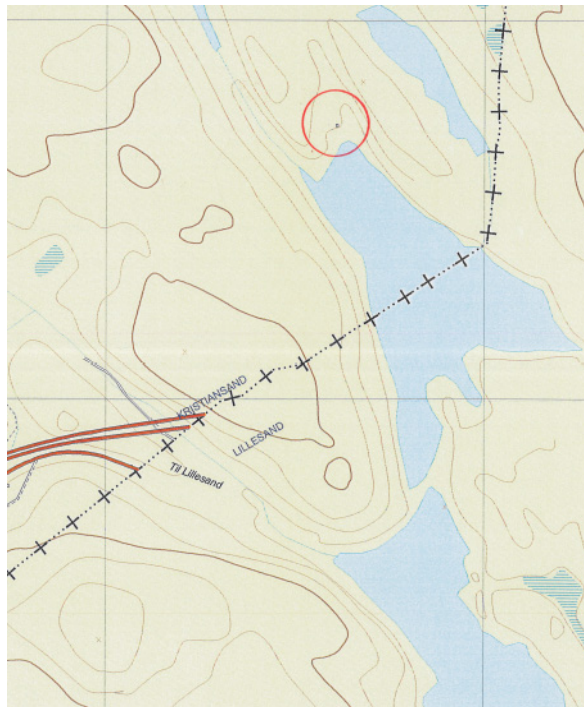
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon datert 24.05.2011
----------	---

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Stein Vidar Haugen søkte 24.05.2011 om dispensasjon og rammetillatelse for å rive gammel tømmerkoie ved Studevann og oppføring av ny laftehytte. Den nye hytta har ca samme plassering som den gamle, er i en etasje og vil få en grunnflate på ca. 60 m².

Studevann ligger lengst øst i kommunen, nord for E18 og like ved grensen til Lillesand.

Søker opplyser at den gamle hytta er i dårlig forfatning. Det er ønske om å sette opp en litt større hytte, som er mer brukervennlig. Området blir i hovedsak brukt skogsdrift, jakt og fiske.

Søker opplyser videre at området har flere kulturminner. Disse er dokumentert av Fylkeskonservator i forbindelse med

bygging av skogsbilvei. Kulturminner vil ikke bli berørt.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsmål – nåværende" med hensynssone H530, friluftsliv. I tillegg er området øst for hytta markert som hensynssone H310, ras- og skredfare.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en gammel tømmerkoie i en etasje og med en grunnflate på ca. 25 m² på stedet. Hytte ligger ca. 50 meter fra Studevannet. Eiendommen er en del av en større eiendom på Dønnestad i Tveit. Parsellen ved Studevann er på 470 dekar og tilhørende eiendom i Tveit er på 772 dekar.



Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 04.07.2011. De mener i utgangspunktet at dispensasjoner for større utvidelse av hytter i LNF-områder bør unngås. For å unngå ytterligere privatisering av området, samt konsekvenshensyn for andre saker, anbefales det ikke å gi dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Hvorvidt det er behov for en skogshytte for å kunne drive eiendommen er plan- og bygningsetaten usikker på. Men eiendommen er relativt stor, 1200 – 1300 dekar. Hytta ligger relativt avises til og er lite synlig fra omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten mener at det er viktig å skille mellom viktige og mindre viktige forhold også i LNF-områder med hensynssone friluftsliv.

Riving av gammel hytte og oppføring av ny vil etter plan- og bygningsetatens vurdering neppe økte det bebygde preget vesentlig eller komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

Fylkesmannen har vist til konsekvenshensyn for andre saker og anbefaler at det ikke gis dispensasjon. Men plan- og bygningsetaten mener at tiltaket vil ha minimale konsekvenser. Det bør kunne gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjelder kommuneplanens vurdering av rasfare, ligger den nærmeste steinura 50 – 60 meter øst for hytta. I følge tiltakshaver har rasfare aldri vært noe tema på stedet, dertil er avstanden til steinura for stor.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gis dispensasjon for å rive gammel hytte og oppføring av ny som omsøkt.

Punkt 195/11: Dvergsnestangen senter - gnr.96 bnr.14 - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for etablering av parkeringsplass

Bilag

7. foto tatt 03.05.2011
6. foto tatt 12.11.2009
5. brev fra Eivind larsen mottatt 1. september 2011
4. protest fra Jernes datert 15. juni 2011
3. e-post fra Ween datert 13. juni 2011
2. protest fra Ween datert 8. juni 2011
1. søknad om dispensasjon



Dato: 08.09.2011
Saksnr.: 200700457-39
Arkivkode O: GNB: 96,14
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Dvergsnestangen senter - gnr.96 bnr.14 - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for etablering av parkeringsplass

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for godkjenning av parkeringsplasser. Parkeringsplassene er allerede etablert uten tillatelse. Området er uregulert, men i kommuneplanen avsatt som "grøntstruktur – nåværende". Miljøvern avdelingen er negativ og Fylkeskonservatoren har ingen merknader. Området er avsatt som grønntstruktur. Det planerte arealet er ikke synlig fra sjøen. Men nærheten til forminneområde og det at området i gjeldende plan er forutsatt bevart bør veie tungt. Det anbefales at området tilbakeføres ut over fjerning av 3-4 store stein som godkjent i e-post datert 24. juni 2008.

Forslag til vedtak:

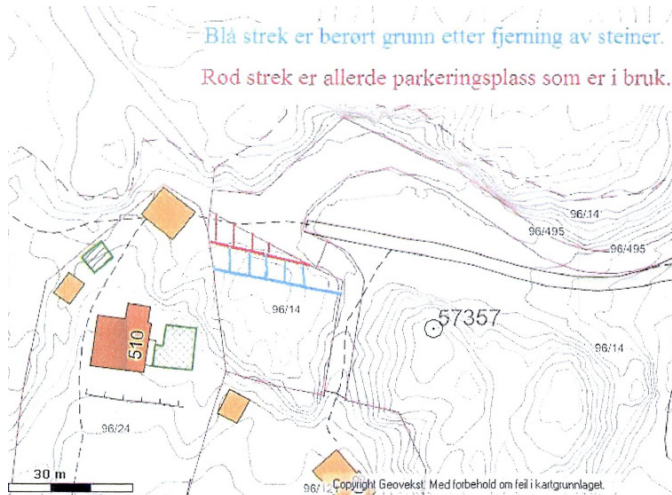
Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for å godkjenne omsøkte parkeringsplasser. Området må tilbakeføres som angitt i saksfremstillingen. Administrasjonen fastsetter frist. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Søknad om dispensasjon datert 28. mai 2011
	2. Protest fra Roald Ween
	3. Ytterligere merknader fra Roald Ween
	4. Protest fra Jørgen J. Jernes
	5. Brev fra Eivind Larsen
	6. Foto tatt 12.11.2009
	7. Foto tatt 03.05.2011

BAKGRUNN FOR SAKEN



Forhistorie

Eivind Larsen søkte 05.01.2007 om tillatelse til etablering av parkeringsplass på omsøkte sted på Dvergsnestangen. Det kom inn protester. Søknaden ble trukket 30. mars 2007. Det ble sendt inn ny søknad 11.01.2008. Søknaden ble sendt på høring. I e-post datert 24. juni 2008 ble det gitt anledning til fjerning av 3-4 løse stein.

Plan- og bygningsetaten ble kjent med at det var utført spreningsarbeider på stedet ut over fjerning av 3-4 løse stein. Søker ble tilskrevet 12.11.2009 og varslet om tilbakeføring. Etter en del korrespondanse ble det sendt nytt varsel om retting i brev av 23.09.2010. Pålegg om retting ble sendt ut 18.05.2011. Det ble satt en frist for retting innen 1. juli 2011. Det ble samtidig gitt anledning til å søke det utførte godkjent i etterkant innen samme frist.

Søknaden

Eivind Larsen sendte 7. juni 2011 inn søknad om dispensasjon og tillatelse til etablering av parkeringsplasser. Han ber om at søknaden blir behandlet innen rimelig tid, og sier videre at det er ønskelig å avgjøre antall parkeringsplasser i en fremtidig regulering av området.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men ligger i nær tilknytning til reguleringsplan for "Dvergsnestangen, gnr.96 bnr.14 og 15". Naboarealet er i denne planen avsatt som "spesialområde – fornminner".

I gjeldende kommuneplan er omsøkte område avsatt som "grøntstruktur – nåværende", og det er vist en kyststi i kanten av arealet.

Eksisterende forhold

Området er ubebygget, men det er allerede planert ut et areal for parkering av 2 biler.

Uttalelser/samtykke fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 07.07.2011 og Vest-Agder Fylkeskommune, Fylkeskonservatoren i e-post datert 25. juli 2011.

Miljøvernnavdelingen viser til kommuneplanen og til tidligere sak og sier at tiltaket ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen og at plassering i et område med spesielle friluftsinteresser vil undergrave gjeldende planer. Det er også registrert fornminner i området. Det gis råd om ikke å innvilge dispensasjon. Kommunens krav om retting støttes.

Fylkeskonservatoren sier at det er registrert en steinalderlokalitet som er fredet etter kulturminneloven like øst for omsøkte tiltak. Saken burde vært oversendt

Fylkeskonservatoren før tiltaket ble gjennomført. Det er ikke registrert kulturminner i selve tiltaksområdet og tiltaket er allerede utført, slik at det vil ikke ha noen hensikt å foreta en befaringsregistrering nå. Ut over det ingen merknader.

Merknader/protester

Roald Ween protesterer i e-post datert 8. juni 2011 på bruksendringen, som heller må karakteriseres som utvidet miljøkriminalitet i 100-meters beltet langs sjøen.

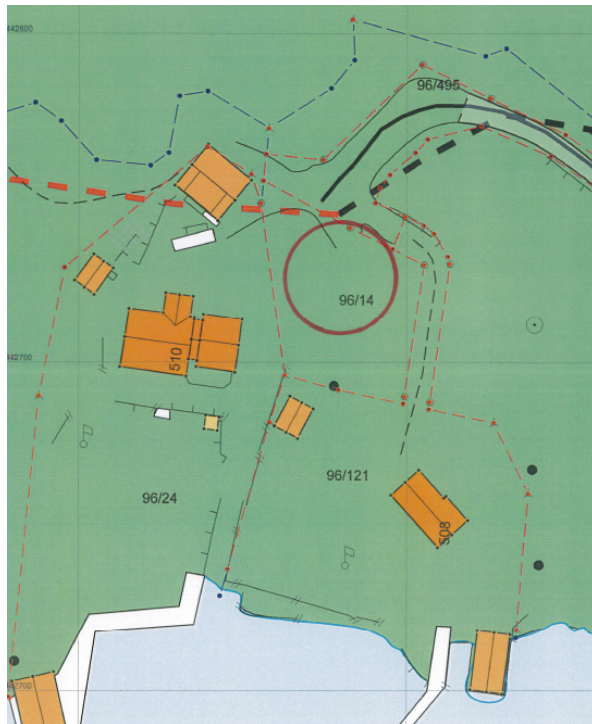
I e-post datert 13. juni 2011 sier Ween at pålegg om retting må opprettholdes.

Jørgen J. Jernes har i e-post datert 15. juni 2011 merknader til søknaden. Den parkeringsplassen som er sprengt ut er ikke i overensstemmelse med vedlagte tegning, dersom mer av fjellnabben blir sprengt ut vil det medføre betydelig mer trafikkstøy, området befinner seg i 100-meters beltet, området må tilbakeføres.

Tilsvar til merknader/protester

Eivind Larsen ber i brev mottatt 1. september 2011 om befaringsplan. Han opplyser videre at det vurderes om søknaden blir en del av kommende reguleringsplan for området.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Det ble, som nevnt over, gitt anledning til å fjerne 3-4 løse stein i e-post datert 24. juni 2008. Det er ingen tvil om at de arbeider som er utført på stedet er vesentlig mer omfattende enn å fjerne "3-4 løse stein". Se vedlagte fotos i vedlegg 6 og 7.

Det har vært kontakt flere ganger mellom plan- og bygningsetaten, tiltakshaver og naboer. Plan- og bygningsetaten oppfatter det som svært uheldig at tiltakshaver har tatt seg til rette med å etablere parkeringsplassen uten å innhente tillatelse på forhånd.

Området er, som nevnt over, avsatt som "grøntstruktur – nåværende" i kommuneplanen og med en kyststi i nordre kant av arealet.

Arealet er ikke synlig fra sjøen og den viste kyststien er plassert i kanten av det planerte arealet.

Når en direkte berørt etat er negativ til et

tiltak, bør ikke kommunen gi dispensasjon.

I tillegg bør nærheten til et forminneområde og det at området i gjeldende plan er forutsatt bevart veie tungt.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor det ikke gis dispensasjon og at fjell som er fjernet og området som er sprengt og planert ut over å fjerning av 3-4 store stein må tilbakeføres.

Punkt 196/11: Kystveien 454 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av gammel bod ved sjøen og oppføring av ny

Bilag

3. Søknad om dispensasjon datert 02.08.2011
2. Brev om stans i byggearbeider datert 13.07.2011
1. Vedtak datert 12.04.2011



Dato: 26.09.2011
Saksnr.: 201101820-16
Arkivkode O: GNBN: 90,9
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Kystveien 454 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av gammel bod ved sjøen og oppføring av ny

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon datert 02.08.2011 for å rive gammel bod ved sjøen og oppføring av ny. Det var i utgangspunktet meningen å restaurere gammel bod, men denne var i så dårlig forfatning at dette lot seg ikke gjøre.

I utgangspunktet ble det 12.04.2011 gitt tillatelse til restaurering av gammel bod. Det ble sendt inn endringsmelding for riving og oppføring av ny 15.06.2011, men denne ble i møte med søker ikke anbefalt, slik at det ble valgt å restaurere. Tross dette ble det igangsatt oppføring av ny bod "utenpå den gamle". Byggearbeider ble stanset og søknad om dispensasjon sendt inn.

Fylkesmannen har ikke uttalt seg spesielt negativt til søknaden. Plan- og bygningsetaten mener at den nye boden ikke endrer seg vesentlig i forhold til gamle og anbefaler at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av gammel bod og oppføring av ny som omsøkt 02.08.2011. Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

Byutviklingsstyret vil bemerke at det er uheldig at byggearbeider settes i gang uten at det på forhånd er innhentet tillatelse.

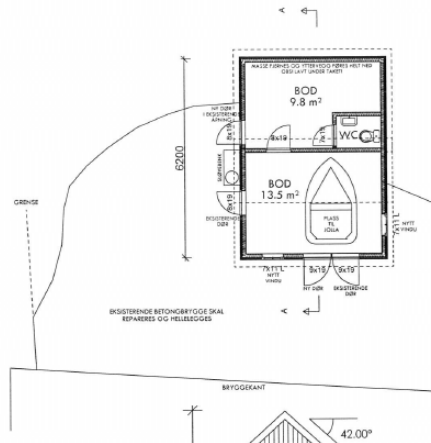
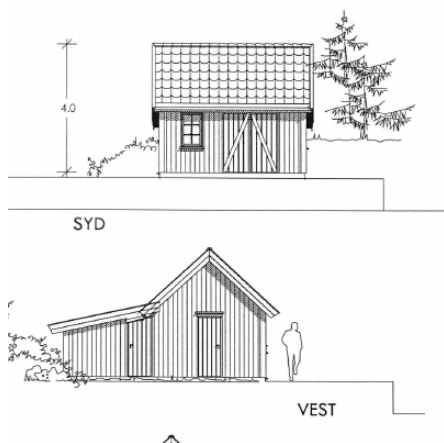
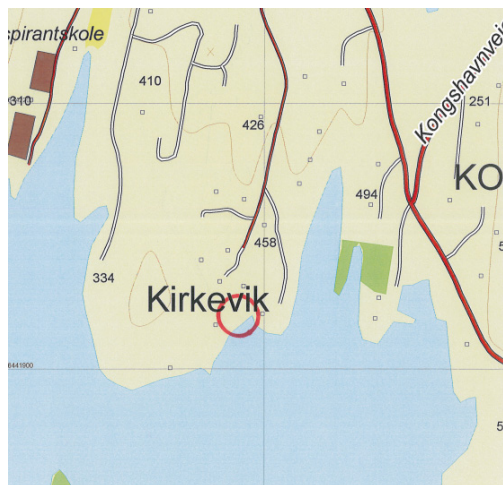
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Tillatelse til restaurering datert 12.04.2011 2. Brev om stans i ulovlig byggearbeider datert 13.07.2011 3. Søknad om dispensasjon datert 02.08.2011
----------	---

BAKGRUNN FOR SAKEN

Saken



Søknad om fasadeendring:

Flatnes Bygg Consult AS søkte 25.02.2011 p.v.a. tiltakshaver om tillatelse til restaurering av eksisterende bod ved sjøen samt installering av vannklosett.

Det ble gitt tillatelse til restaurering av boden i vedtak datert 12.04.2011.

Søknad om endring av tillatelse:

15.06.2011 sendte søker inn søknad om endring av tillatelse. Det vises til at boden er "pill råtten". Det søkes om rivingstillatelse slik at man kan få laget nye fundamenter før oppføring av ny bod.

Ansvarlig søker og saksbehandler hos plan- og bygningsetaten hadde et møte hvor det ble gjort klart at riving av gammelt bygg og oppføring av ny er avhengig av søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, høring og politisk behandling.

Det ble gitt beskjed fra søker at "da må vi fortsette restaureringen av boden".

Plan- og bygningsetaten bekrefter i brev av 30.06.2011 at søknad om endring utgår.

Befaring:

Saksbehandler reiset 07.07.2011 ut på befaring for å se på forholdene på stedet. Det viste seg at det var igangsatt byggearbeider for oppføring av en ny bygning "utenpå den gamle". Det betyr at det er snakk om en helt ny bygning og ikke restaurering av den gamle.

Byggearbeidene ble stanset umiddelbart i telefonsamtale 07.07.2011 og brev datert 13.07.2011.

Det ble vist til plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, og det ble gitt anledning til å søke dispensasjon for oppføring av påbegynte tiltak i ettertid.

Byggearbeidene ble stanset.



Foto av bod tatt 07.07.2011

Søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen ble sendt inn i brev datert 02.08.2011. Det vises til at under restaurering av eksisterende bod viste det seg at bua var nær sagt "pill råtten". I tillegg var fundamenteringen så dårlig at bua kunne forsvinne ved første springflo. Deler av brygga raste ut da det skulle settes i land en boremaskin. Det vises videre til at boden vil ligge fint å naturlig til i landskapet, hevingen vil ikke føre til noen form silhuett sett fra sjøen i og med at bebyggelsen bak er vesentlig høyere, dispensasjon i dette tilfellet kan ikke på noen måte undergrave kommuneplanen eller tilsidesette hensyn som her er gitt,. Området er allerede tett bebygget med hus og sjøboder, riving og gjenoppbygging vil ikke medføre mer bygningsmasse enn tidligere. Det er sendt inn reviderte tegninger 18.08.2011.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som område for "bebyggelse og anlegg – nåværende" med hensynssone H570 – "kulturmiljø".



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en bod på stedet i en etasje og med et bruksareal på 20 m², vist på flyfoto til venstre.

Uttalelser/samtykke fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 21.09.2011. Det vises til at planen i tillegg til plankravet også krever at det skal tas hensyn til kulturmiljøet. Det vises også til forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Det er viktig at planen følges og dispensasjon bør ikke gis, med mindre dette klart ikke vil skape

presedens. Kommunen må forta denne avveiningen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Det foreligger samtykke til endret bod i brev fra naboene datert 7. juli 2011.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener det er svært uheldig at det igangsettes oppføring av ny bod på tross av at det er gitt tydelig tilbakemelding på hvilken saksgang dette vil kreve i motsetning til restaurering av gammel bod.

Samtidig forstår plan- og bygningsetaten hvilke problemer det var forbundet med restaurering av den gamle boden.

Ved godkjenning av restaurering av gammel bod var det, slik plan- og bygningsetaten vurderer det, at det var den gamle bodens utforming og størrelse som var forutsetningen, bortsett fra tilbygget bak som skulle heves noe.

Slik bygget fremstår ved befaring 07.07.2011, viser det seg at grunnflaten er blitt noe større og møne heves ca. 50 cm. Forholdet er vist på foto på side 3.

I søknad om dispensasjon opplyser søker at boden ser større ut fordi vegger mot øst og syd delvis ble kuttet i bunn og flyttet noe inn for å gi plass til den nye veggen. I tillegg er heving av gulvet nødvendig for å unngå inntrenging av vann ved springflo.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er ikke disse endringene vesentlig. Bodene får samme plassering som tidligere og vil ikke få en mer eksponert plassering på grunn av at bakenfor liggende terreng hever seg høyere enn bodene. Bodene vil heller ikke være til ulempe for naboer, fordi det samme terrenget og eksisterende fritidsbolig på eiendommen gjør at bodene neppe er synlig fra naboer bak.

Slik bodene er vist på innsendte tegninger, vil den etter plan- og bygningsetatens vurdering få en utforming som er tilpasset området omkring og som ivaretar formålet i kommuneplanen, og den vil

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ikke vil skape uheldig presedens, fordi den nye boden er en erstatning for en gammel bod og at den er gitt samme utforming og plassering som den gamle.

Plan- og bygningsetaten mener videre at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra. Tiltaket kommer etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke i konflikt med regionale eller lokale friluftsinnteresser, naturvern, landskapsinteresser eller kulturminner.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Det anbefales at Byutviklingsstyret gir dispensasjon fra plankravet og godkjenner oppføring av ny bod som omsøkt 02.08.2011.

Punkt 197/11: Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Bilag

Saksfremstilling sak 181/11 med alle vedlegg

Statens vegvesen, brev av 26. sept 2011

Saksprotokoll

Dato: 10.10.2011
Saksnr.: 201006758-18
Arkivkode O: PLAN: 1273
Saksbehandler: Thore Granheim

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2011

Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien. Detaljregulering. Offentlig ettersyn

Sammendrag

Byutviklingsstyret behandlet i møtet 22. september 2011 sak om utleggelse av planforslaget, og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

1. Saken sendes i retur og må bearbeides med tanke på å bevare mer av dyrkbarmark. Hvis dyrkbar mark beslaglegges av Statens Vegvesen, må vegvesenet finne erstatningsarealer til bonden som blir berørt.
2. Det må vurderes å flytte veien lenger mot sydvest.
3. Det innarbeides i saken et erstatningsareal til forsamlingslokale for Vågsbygd Bedehus.

(Enst)

Statens vegvesen har i brev av 26. september 2011 gitt sitt svar på vedtakspunktene. Brevet følger vedlagt saken. Plan- og bygningsetaten slutter seg til Statens vegvesens vurderinger. Planforslaget bør suppleres med en alternativ løsning for krysset med Andøyveien.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for for Fv. 456/457 Vågsbygdveien, Kjos – Andøyveien sist datert 24.08 2011, med bestemmelser sist datert 24.08 2011, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det også utarbeides et plankart med en alternativ løsning for krysset med Andøyveien, som vist på skisse 1 i brevet fra Statens vegvesen datert 26. september 2011.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jostein Akselsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Saksprotokoll Byutviklingsstyret 22. september 2011 sak 181/11
2. Statens vegvesen, brev av 26. september 2011
3. Saksfremstilling sak 181/11 med alle vedlegg

Punkt 198/11: Hamresanden - disposisjonsplan

Bilag

Hør vår ide; Barnas innspill til kommuneplanen, 2010 til 2020 s.22

Hamresandbukta, illustrasjon av mulig strandutvidelse med kyststi, slik vist i statens vegvesens reguleringsplan 2006/01954 ang. riksvei

Hamresanden; ny parkeringsplass

Hamresanden utomhusplan, byggetrinn 1 og 2

Hamresanden disposisjonsplan

Dato: 10.10. 2011
Saksnr.: 201000746-11
Arkivkode E: L10
Saksbehandler: Hanne Katinka Hofgaard

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2011

Hamresanden – disposisjonsplan

Sammendrag:

De store sammenhengende friområdene på Hamresanden har i dag viktige funksjoner som arealer for friluftsliv for hele Kristiansand og for turisme generelt. Strandområdene med sandbanker og våtmarker har også nasjonal verdi som landskapstype og biotop for fugl og planter.

Bevaring og videreutvikling av disse områdene både i forbindelse med rekreasjon og for biologisk mangfold er en viktig del av kommuneplanens satsning. Det er mange forekomster av truede og sjeldne arter; rødlistearter, spesielt ved elvas utløp ved Buøyna og Fugløyna.

Reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde ble vedtatt 24.03.2010. Utenfor planområdet er det stilt rekkefølgekrav til prosjektering og opparbeidelse av kvartalslekeplass. Det er også stilt krav om tilgang og oppgradering av kyststi til universell standard fra handicapstrand til båtplassen ved Kolmila. Før det gis igangsettingstillatelse til nytt hotell, skal også friområdet mellom hotellet og stranda være prosjektert og opparbeidet.

I forbindelse med arbeidet med utomhusplanene for utbyggingsområdene, har det vært viktig å se på hele Hamresanden som rekreasjon og naturområde, med tanke på å videreutvikle området uten at eksisterende verdier går tapt, samt å se på mulighet for fremtidige utvidelser, skjøtsel og tilrettelegging.

Målsettingen for fremleggelse av disposisjonsplan for Hamresandens friområder, er ønske om å få en politisk bekreftelse av felles mål for videre utvikling.

Disposisjonsplanen er en overordnet plan, men med to utomhusplaner som skal gjennomføres samtidig med pågående boligetablering (byggetrinn 1), og ved realisering av fremtidig hotelletablering (byggetrinn 2). Plan for byggetrinn 2 er et planforslag som skal bearbeides videre frem mot realisering. Resten av planen viser kyststi, og er inndelt i foreslåtte bevaringsområder, reetableringsområder og transformasjonsområder, samt synliggjør private strandområder.

De private områdene langs Hamresanden er i Kommuneplanen avsatt til grønstruktur. I Hamresandbukten i sør er deler av disse arealene under regulering i forbindelse med

Statens vegvesens arbeid med riksvegtrase (Saksnr 200601954, planid. 1136). De private områdene i nord er i dag disponert til privat strand og selve strandsonen bør i fremtiden søkes tillagt til den offentlige grønnstrukturen. Fremtidig arealdisponering og eventuelle erverv av privat grønnstruktur må tas opp i egnet prosess og plantype, og områdene er derfor bare fremvist i forslag til disposisjonsplan.

Prinsippet som er lagt til grunn for disposisjonsplan og utomhusplanen er å rydde i området; konsentrere og utvide aktivitetsområdene, identifisere å ta vare på de mest attraktive landskapsverdiene.

Planens mål er å:

- Utvide aktivitetstilbudet for alle brukergrupper året rundt
- Forlenge og oppgradere kyststien til universell standard fra Kolmila til Grovika.
- Bevare og reetablere strandsonene og våtmarken gjennom skjøtselstiltak for de unike naturstrand- og vegetasjonsområdene
- Samordne brukerinteressene i området

Nærmere innhold i planen er presentert i saksutredningen.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir sin tilslutning til disposisjonsplan for Hamresanden datert 10.10. 2011
2. Byutviklingsstyret vedtar utomhusplan for Hamresanden sist revidert 2.10. 2011, byggetrinn 1.
3. Byutviklingsstyret vedtar at det utarbeides en handling/skjøtselssplan for Buøyna og Fugløyna på Hamresanden som sikrer friluftsinnteresser og fortsatt biologisk mangfold i strand og våtmarksområdet.

Svein Ole Breland
Parksjef

Hanne Katinka Hofgaard
rådgiver

Trykte vedlegg:

- Disposisjonsplan; datert 10.10.2011
- Utomhusplan for Hamresanden, byggetrinn 1 og 2, sist revidert 2.10.2011
- Plan for ny parkeringsplass
- Statens vegvesens illustrasjon av strandutvidelse med kyststi som vist i BUS ved behandling i møte 20.01.11 av reguleringsplan for gang-sykkelvei langs riksveien (saksnr 200601954, planid; 1136.
- ”Hør vår ide”; barns innspill til kommuneplanen, kartutdrag s 22.

Utrykte vedlegg:

Reguleringsplan for Hamresanden Hotell- og campingområde, Kristiansand kommune, planid 1115.

Bakgrunn for saken :

Reguleringsplan for Hamresanden hotell- og campingområde ble vedtatt 24.03.2010.

Det er i denne planen stilt rekkefølgekrav til utomhusplan både for friarealer og fellesarealer innenfor og utenfor reguleringsplanområdet. Utenfor planområdet er det stilt rekkefølgekrav til prosjektering og opparbeidelse av kvartalslekeplass definert til hele området mellom reguleringsplanområdet, Topdalselva, den universelt tilgjengelige stranden og eksisterende sandvolleyballområde. Dette skal anlegges før det gis brukstillatelse til de nye boligene. Før det gis igangsettingstillatelse til nytt hotell, skal tilsvarende området mellom hotellet og stranda være prosjektert og opparbeidet. Rekkefølgekravene er dermed delt i to byggetrinn, hvorav det første nå er igangsatt og inngått utbyggingsavtale for.

De store sammenhengende friområdene på Hamresanden har i dag viktige funksjoner som arealer for friluftsliv for hele Kristiansand og for turisme knyttet opp mot strandområdene. Bevaring og videreutvikling av disse områdene for rekreasjon, er en viktig del av kommuneplanens satsning, og var også en viktig diskusjon i reguleringssaken. Det ble derfor stilt krav til forlengelse og oppgradering av kyststi til universell standard i reguleringsbestemmelsene, fra hovedstranda frem til Kolmila båthavn, og krav til erstatningsparkeringsplasser for eksisterende parkeringsplass i vest. Disse skal anlegges som forlengelse og oppgradering av eksisterende parkeringsplasser sørøst for reguleringsplanområdet.

I forbindelse med arbeidet med utomhusplanene, har det vært viktig å se på hele Hamresanden som rekreasjon og naturområde. Dette for å ta vare på, og videreutvikle hele området etter en samlet plan, da det også ligger nasjonale verneinteresser her i forbindelse med våtmark og elvedelta som biotop for planter og fugler. Det finnes mange rødlistearter representert her. Planene må detaljeres videre med utgangspunkt i fremtidig utbygging for hotell på Hamresanden, gjennom tiltak i forhold til skjøtsel for å bevare det biologiske mangfoldet her og ved fremtidig endring av trafikksituasjonen langs Hamresandbukta.

Diskusjonen rundt veialternativer for Topdalsveien berører Hamresanden, med de potensialer som ligger i muligheten for å utvide tilgjengeligheten og strandområdene rundt hele Hamresandbukten i fremtiden, samt få bedret forbindelsen mellom Hamresanden og Grovika. Denne saken går imidlertid som egen reguleringssak i regi av statens vegvesen.

Til sist er Parkvesenet bedt om å se på vannsportinteressene spesielt i dette området, og melde tilbake til byutviklingsstyret syn på hvilke vannsporter det bør legges til rette for i området.

Parkvesenet har derfor funnet det riktig å presentere resultatet av arbeidet med utomhusplanleggingen for friområdene utforbi reguleringsområdet for Byutviklingsstyret i samlet plan. Planleggingen har skjedd i samarbeidet med utbygger, representert ved Hamresanden boligutvikling, eiendom og utvikling as, Rambøll ved Grønn strek, samt vannsportinteressene representert med Flekkerøy Brettseilerklubb og Kristiansand kiteklubb. I tillegg har innspillene fra medvirkningsprosjektet for barn og unge; "Hør vår ide" blitt vurdert i planarbeidet, samt innspill fra Tveit IL og NIF's brettgruppe. Også representant for råd for funksjonshemmede har vært delaktige i drøftelsen rundt videre tilrettelegging av området. Agder naturmuseum, samt Zoologisk forening har vært rådspurt.

Forslag til disposisjonsplan for Hamresanden presenteres for Byutviklingsstyret med ønske om å få en politisk bekreftelse av mål for videre utvikling av området og støtte til prioritering av videre satsning på Hamresanden utover det som er pålagt utbygger gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtale.

Disposisjonsplan Hamresanden

Målsetting;

Disposisjonsplanen tar utgangspunkt i eksisterende landskapsverdier og skal være et hjelpemiddel for å videreutvikle hele området: Bærekraftsaspektet og landskapsbildet skal være førende for opprydding i eksisterende funksjoner og anlegg og plassering av nye. Planen skal også sikre at de private og offentlige interessene i området koordineres og at alle uteområdene får en helhetlig opparbeiding. Målet er at Hamresanden anerkjennes som et nasjonalt viktig rekreasjonsområde og strandbiotop, som gir unike muligheter for økt attraksjon og større bruk i fremtiden, uten at områdets landskapskvaliteter forringes. Området vil få økt betydning i fremtiden ettersom Kristiansand utbygges videre mot øst. Derfor er sikring og utvidelse av arealer viktig, samt god tilgjengelighet for alle.

Hamresanden har oppnådd "blått flagg" og forvaltning og drift skal videreføre denne kvalitetsnormen.

Planen består av følgende delmål for å nå målsettingene; noen er allerede gjennomført, noen er knyttet opp mot gjennomføring av seniorboligetableringen, andre mot gjennomføring av hotellutbyggingen, mens andre igjen vil kreve kommunal og statlig prioritering og satsning gjennom flere år:

- Utvide aktivitetstilbudet for alle brukergrupper året rundt
- Forlenge og oppgradere kyststien gjennom området (delvis utført)
- Sikre strandsonene og våtmarken gjennom skjøtselstiltak for å bevare de unike natur-, strand og vegetasjonsområder
- Samordne brukerinteressene i området

Delområder;

Området er delt inn i bevaringsområder, restaureringsområder og transformasjonsområder. Videre viser planen kyststi og hvilke strandområder som er i privat eie.

Bevaringsområder:

De åpne furuskogene i bakkant av strandsonen i øst og vest er foreslått som bevaringsområder, der en legger opp til en skjøtsel som opprettholder både de åpne strandslettene og den åpne sollyse "parksbogen". Videre er alle sandstrendene på land viktig å bevare, og solslettene i bakkant av disse. Imidlertid er sandmassene langs elva i kontinuerlig bevegelse, grunnet strømføringen i elva og erosjon. Anlegg av innflygningsmaster og brygger har påvirket erosjon og masseoppbygging i elv og fjord merkbart. En viss bredde på strandsonen har stor betydning for attraksjonen som badestrand. Planen legger opp til en forvaltning der påfylling av masser tillates. Bredere sandstrand i Hamresandbukten er et stort ønske fra barn og unge i området ("Hør vår ide"). Enklere innretninger for fiske og bading kan integreres i strandsonen langs Hamresandbukten.

Det mest populære solingsområde med gresslette og tregrupper mellom Topdalselva og sandvolleybanen, er også foreslått bevart slik det fremstår i dag.

Reetableringsområder; Våtmark/fuglebiotop

Den ytre tangen med Fugløyna og Bueøyna sør for Topdalselvas utløp, er kjent som våtmark med strandenger med spesiell flora og fauna. Fugleregistreringer og forslag til vern og biotopforbedrende tiltak ble foretatt allerede i 88-89 med egen rapport av A.O Gautestad for miljøvern avdelingen i Vest-Agder. Siden har Agder naturmuseum og botanisk hage ved Asbjørn Lie foretatt registreringer og skrevet en rapport om biologisk mangfold; verdier og konsekvenser i forhold til utvidelse av Kjevik flyplass i 2007.

Mangfoldet er stort i trekkfugltiden (mars-april, juli-oktober). Området er det eneste gjenværende med disse kvalitetene i Kristiansand kommune. Verneverdien øker i tillegg ved at man her har så mange variasjoner i vannstand, saltholdighet, ustabile/stabile sanddyner, jordsmonn og vegetasjonstyper, innenfor et relativt begrenset areal. Dette gjør området interessant opplevelsesmessig, i pedagogisk sammenheng og for forskningsprosjekter.

De botaniske interessene her er også store med mange rødlistearter representert, som for eksempel Tusengylden og Vipestarr.

Området har tidligere vært et kulturlandskap med beitedyr som har holdt området åpent. Elvedeltaet er dynamiske system under stadig endring. Våtmarksområdet er avhengig av at dynamikken opprettholdes. Ytre området er i dag utsatt for slitasje med tråkk og bilkjøring, i tillegg til gjengroing med botanisk sett uønskede arter som Rynkerose. Det er derfor uansett viktig å begrense trafikken i området, samtidig som området må la seg sambruke med kiternes særegne behov. Den ytre odden, har unike vindforhold for kitere, og det har vært diskutert grad av konflikt ved bruk av området kontra bevaring. I hovedsak benytter kiterne området i størst grad utenom trekktiden.

Andre brukergrupper, bør kunne benytte ny parkeringsplass i syd og ikke være avhengig av å kjøre bil ut til spissen. Generelt bør våtmarken ved Bueøyna skjermes for aktivitet og forbeholdes vannfugl, mens Fugløyna; den ytre odden, tilrettelegges mer for friluftsmål, samtidig som landskapet skjøttes som spurvefuglhabitat og som et landskap med sjeldne og truede arter av karplanter og sommerfugler. Anlegg av voll og plantingstiltak ble foretatt i 1992. Meningen med tiltakene var å holde på sandmassene, samt skjerme fugleområdene fra badende. Zoologisk/ornitologisk forening har observert jevnlig og utført noe skjøtsel her. Det kan virke som tiltakene samtidig har forsterket tendensen til uttørring og nedgroing.

Områdene trenger i dag restaurering for å tilfredsstille trekkfuglenes livsvilkår, men også for å ivareta de botaniske særinteressene i området som omhandler rødlisteartene, der både fugl, planter og insekter er representert. Siden området må sies å ha nasjonal verdi, foreslås å få frem en handlingsplan som kan se nærmere på avveining mellom brukerinteresser, samt få frem en skjøtelsesplan for området med opplisting av prioriterte tiltak og muligheter for finansiering av disse. Det vil være naturlig å samarbeide om dette med lokale fagkyndige både i aktive foreninger, med Agder naturmuseum og fylkesmannen.

Planen må ta utgangspunkt i dagens status representert ved utførte rapporter og løpende registreringer i artsdatabanken, og vurdere mulige tiltak og effekten av disse, i forhold til områdets botaniske verdi, verdi som fuglehabitat og områdets rekreasjonsverdi. Utsjakting, mudring, fjerning av vekster og tilrettelegging for flerbruk, må gjennomgås i planen. I tillegg bør planen vurdere pedagogiske tiltak som bygging av observasjonstårn, oppsetting av informasjonsplakater eller andre tilretteleggingstiltak.

Transformasjonsområder

Disse områdene er prioritert ut fra å legge til rette for ny infrastruktur med veg og parkering, etablere større areal for aktivitet; gressletter, kvartalslekeplass og andre aktivitetsanlegg for forskjellige aldersgrupper, samt gjenskape mer av det landskapsbildet med tregrupper og åpne parti, som i dag oppfattes mest attraktivt og fungerer best som rekreasjonsarealer for friluftsbuk for alle.

Videre er det et fremtidig mål å sørge for bedre tilgang, mer aktivitet og bredere strandsone for Hamresandbukta i sørøst. Det foreligger allerede mange forslag fra barn i området for aktiviteter som ønskes integrert på gressletten her; se "Hør vår ide". Samtidig er det viktig å få frem det storslåtte landskapsrommet i møte mellom fjord og bukt gjennom en helhetlig tilnærming og disponering.

Hovedtilgangen med bil skal flyttes til bak fremtidig hotell, men nye parkeringsplasser etableres sørøst i området allerede nå. Ut fra hensyn til flora og fauna, er det viktig å legge til rette og bygge videre mot nord og øst for de mest populære områdene for skog- og strandaktivitet.

Videreutvikling av det nordligste området langs Topdalsfjorden med framtidige aktiviteter lagt til båthavnen, Kolmila og nyregulerte forsamlingslokale er derfor en viktig fremtidig ressurs som etter hvert må gis et konkret innhold. I denne fasen skal kyststien oppgraderes med universell tilgang. Rettigheter til dette søkes oppnådd i dialog med grunneiere. Grønnstrukturen i tilknytning til båthavnen har potensial for å kunne gi tilgang og et utgangspunkt for utleie av miljøvennlige farkoster som kajakk, kano, robåt og lignende. Administrasjon og detaljplassering av dette bør det arbeides mer med i forbindelse med etablering av allmenntilgjengelig forsamlingshus, ny bruk av Kolmila eller ved anlegg av hotell. Det er nødvendig å få en god dialog med tilstøtende naboer og grunneiere ved en videreutvikling her.

Fremtidsmuligheter

Strandparken ved Hamresanden vil som helhetlig landskapsprosjekt bli betydelig styrket gjennom å få reetablert en bredere strandsone i den søndre Hamresandbukten. Selve strandsonen som bade og fiskeområde og tilhørende bakområder, egner seg spesielt godt for soling og strandlek. Området er et viktig supplement til stranda mot Topedalselva, da sol og vindforhold er helt annerledes her. Veggen er i dag en vesentlig barriere som avskjærer tilgangen til, og opplevelsen av, dette flotte landskapsrommet mot fjorden.

Spørsmål om vegalternativ omhandles imidlertid i egen reguleringsplan for riksveien, som fremmes av Statens vegvesen. Den beste styrkingen av denne stranden i et grøntfaglig perspektiv, vil på sikt være å få veggen lenger bort fra stranden, slik at stranden kan gjøres bredere, samtidig som det blir plass til solplen og kyststi i bakkant. I reguleringssaken er et mulig fremtidsbilde med utvidet strand fremvist, se vedlegg.

Uansett vil det være behov for en samordnet bruk og skjøtsel av hele strandsonen i bukten, og slik få et samlet tilbud for befolkningen. Disse tankene og ønskene fremkommer også fra barn og unge i deres innspill til kommuneplanen "Hør vår ide"; Hamresanden og Grovika, se vedlegg; s 22: Barnas ønsker her er bredere strand, bredere bakland med aktiviteter, bedre sammenheng med Grovika, ny molo; fiske/badebrygge med stupemulighet, vannsklie, hoppepute og ballfelt. Stranda er delvis privat eid, og det anbefales et nært samarbeid for å se på fremtidsmulighetene her.

Det er i disposisjonsplanen, foreslått å forlenge en universelt tilgjengelig turvei videre mot øst, til parkeringsplassen ut mot Grovika. I dag er det bare en enkel sti som ikke tilfredsstiller universell standard.

Når det gjelder de private strandområdene i nord, vil disse kunne bli verdifulle tillegg for en helhetlig tilrettelegging av strandsonen langs elva for et utvidet friluftsliv.

Når det gjelder prosesser og plan for de private strandområdene som i kommuneplanen er disponert til grønnstruktur, må dette tas opp i egnet sak, og løses ikke i forslag til disposisjonsplan.

Utomhusplaner

Delplaner for opparbeidelse

Det er utarbeidet detaljplan for utforming av "kvartalslekeplass" som skal anlegges som en del av rekkefølgekrav gitt i reguleringsbestemmelsene for boligutbyggingen som er påbegynt på Hamresanden; byggetrinn 1. Videre er det utarbeidet planforslag for tilstøtende områder, som skal gjennomføres som rekkefølgekrav til byggetrinn 2; bygging av fremtidig hotell. For byggetrinn 2 må planen detaljeres videre i samarbeid med brukergrupper, skole og

velforening for å sikre at alle behov er fanget opp på best mulig måte. Parkvesenet mener at planen nå gir et godt grunnlag for dette.

Planene er utarbeidet av Grønn Strek i Rambøll for utbygger i samarbeid med foreninger, Hamresanden resort og Parkvesenet. Gjennomføring er avklart i utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger. Se vedlegg plan datert 3.03.2011, sist revidert 2.10.2011. Hovedtanken bak planen er å ta vare på de særegne kvalitetene som finnes på Hamresanden, og bygge videre på disse, samt fjerne elementer som i dag virker skjemmende for området.

Omlegging av dagens vei, jamfør reguleringsplan 1115, vil frigjør et sammenhengende trafikkfritt friområde mellom planlagt hotell og Topdalselva. Dagens barnehage foreslås revet og erstattet med ny parkeringsplass for ca 120 biler og ca 20 sykler, inklusive erstatning for dagens parkeringsplasser langs elva, anlagt i forlengelsen mot øst. For første byggetrinn anlegges ca 80 nye plasser. Parkeringsplassene integreres delvis i furuskogen, og det etableres ny gangvei til strendene og fremtidig hotell i byggetrinn 2.

Kvartalslekeklassen etableres på de frigjorte områdene, der parkering og lagerbygninger fjernes. Det anlegges gressletter og tregrupper ned mot elva og aktivitetsanlegg i form av gressbane, trimapparat og lekeapparater opp mot veg og hotell. Det anlegges klatrenett, fuglereirshuske og noen ballanseapparater, samt hengekøyer langs de etablerte volleyballbanene. Som skille mellom Hamresandveien og ballbanen er det lagt inn et lavt "amfi". Arealene langs elva er populære; vestvendte og vindbeskyttede. Gjennom sterk tynning i området langs Topdalselva, etableres ny lun solplen opp langs elva mellom de to eksisterende.

Planen foreslår enkelte servicebygg på strategiske punkter, som kan etableres etter behov: Toalett, skifterom, utedusj og lignende kan legges hit. Eksisterende toalettbygg ved HC-stranda beholdes og nytt pumpehus integreres inn mot dette. Sykkelparkering og handicaparkering anlegges samtidig med oppføring av pumpehus. Eksisterende toalettbygg nedenfor restauranten beholdes i denne fasen, men det tilstøtende forsamlingshuset/lagerbygget rives.

For byggetrinn 2 legger planen opp til nye aktivitetssoner mellom hotell og strand; skateanlegg, minigolf, utescene og trampoliner/hoppeputer er foreslått. Her kan det bli aktuelt å legge til rette også for andre forslag som kan passe inn i det åpne terrenget her.

Eksisterende sklieanlegg foreslås modernisert og videreutviklet. Forutsetningen er at badeanlegget skal være et tilbud knyttet til allmennheten og friområdet, men at hotellet bistår med vakt og vedlikehold av dette. Det er laget en foreløpig skisse for konsept for et "folkebad", men det gjenstår både detaljering og forsikring med konkret avtale for anlegg, drift og vedlikehold, som må på plass før byggetrinn 2. Områdets hovedfunksjon er offentlig friområdet, så badeanlegget må være tilgjengelig i en form som er forenelig med dette. Alternativ til oppgradering, vil være fjerning av anlegget.

Hamresanden som "blått flagg" anlegg, krever at det legges inn miljøkriterier med blant annet et system for kildesortering. Plassering og type anlegg bør det arbeides videre med i samarbeid med avfall sør; men forslag til punkt er lagt inn i planen. Videre bør informasjonsskilt oppgraderes for anlegget både i forbindelse med ny parkeringsplass og ved hotellet.

Gjennomførte tiltak:

Kyststien fra handicapstrand i nord, til servicebygg i sør, er oppgradert i 2010/11 for den gamle traseen, med utbedring av overflatedekke, erosjonssikring med rullestein og utbedring av de gamle forstøtningsmurene. Det er forhandlet og inngått avtale om utbedringer av stien

videre til Kolmila som universell tilgjengelig kyststi for deler av traseen. Også ny pumpestasjon med tilhørende anlegg er under oppføring.

Vannsport

Byutviklingsstyret har bedt om at forskjellige former for vannsport drøftes plassert ved Hamresanden. Saken er diskutert internt, samt med Hamresanden resort, og de som allerede er brukere av området; brettseileklubben og kiteklubben i Kristiansand.

Grad av tilrettelegging for transport og lagring har vært et viktig tema, samt evt konflikter mellom forskjellige brukergrupper og naturverdiene. For Parkvesenet har det vært viktig å ivareta friområdene så attraktive som mulig for alle grupper. Det har likevel fremkommet i diskusjon med brukerne at det er viktigst å ivareta den spesielle identiteten området har som naturområde, samtidig som fjordbassenget med helt spesielle vindforhold kan benyttes.

Parkvesenet anbefaler derfor at den miljøprofilen området har i dag, bygges videre på; slik at de "myke" vannsportene som baserer seg direkte på naturelementene uten bruk av motor, gis forrang. Dette begrenser konfliktene både mellom fugleinteresser og friluftinteresser og mellom seiling/kiting og bading. Bruk av vannskuter vil derimot bli en sikkerhetsrisiko både for seilende og badende i området og anbefales derfor ikke nært opp mot Hamresanden. Areal for vannscooter i Kristiansand kommer opp som egen sak.

Balansen mellom spesiell tilrettelegging og at strandområder privatiseres av enkeltgrupper er hårfin. Erfaringen så langt tilsier imidlertid at allmennhetens interesser ivaretas best når kommunen får til mer forpliktende samarbeid med foreninger. Parkvesenet har så langt prøvd ut et samarbeid med Flekkerøy brettseileklubb ved parkeringsplassen i øst, som et prøveprosjekt i 2010 og evaluert og videreført i 2011. Det ser ut til at tilretteleggingen har fungert bra og at slitasjen på ytre strand ved Fugløyna har minket.

Kiterne har imidlertid behov for å komme helt ut på odden, grunnet tyngde på utstyr og for å kunne få opp "seilet". Videre er de avhengige av et åpent fjordområde uten anlegg i bukten for å hindre skade og konflikter med andre brukergrupper. Det er likevel viktig å regulere og begrense kjøretilgang til Fugløyna, med konkret avgrensning av kjøring og parkering slik at det bare kan gis tillatelse for kiteklubbens medlemmer å få kjøretilgang til området. Det er spesielt perioden med solgangsbris fra 1. mai til 1. august, med optimal vindstyrke fra 2 til 8 dager pr. måned som er mest attraktiv for kitegruppen, da det kun er mulig å kite i dette området på sydlig vind. Foreningen består av ca 30 kitere, med 10-15 biler, og har avklart grensene for kiting i forhold til innflygningssonen. Det kan drøftes hvorvidt det er riktig at enkelte grupper skal få særlige rettigheter til innkjøring, men dersom det først skal legges til rette for denne idretten, må dette gjøres i et forpliktende samarbeid med formell avtale, slik at kjøring og parkering blir kontrollert. Ny plan legger opp til at kjøring og parkering generelt strammes inn og organiseres til ny hovedparkeringsplass midt på Hamresanden ved tidligere barnehage, med gode gangforbindelser ut til de forskjellige målpunktene. Dette krever at det settes opp ny bom ved det gamle badeanlegget og at kiteforeningen gis nøkkel til denne.

Følgende forslag fra brettseilemiljøet foreslås imøtekommet;

- mer permanent lagerbygg som harmoneres med servicepunkt/kiosk estetisk og plasseringsmessig
- plassering av flyte-/badebrygge
- aksept for fast plass for "pickup båt", som gjør det raskt og enkelt å komme ut å hente folk som trenger hjelp med å komme tilbake til land.
- plassering av minst en flaggstang for fremvisning av vindforhold/profilering av aktivitet.
- skilting for vannsportområde (ved hovedvei)

Også forslag om kabelbane har kommet opp fra de to klubbene. De mener dette vil være et stort tilskudd for vannsportmiljøet i Kristiansand, samtidig som det vil være et trekkplaster i

turistøyemed. Parkvesenet har konkludert med at det ikke er mulig å legge dette direkte til Hamresanden.

Konklusjon

Parksjefen anbefaler at disposisjonsplan datert 10.10 2011 legges til grunn for videre satsning og utvikling av Hamresanden. Videre anbefaler Parksjefen at utomhusplanen sist revidert 2.10. 2011 for byggetrinn 1 godkjennes, og at plan for byggetrinn 2 legges til grunn for videre detaljering frem mot hotelletablering. Videre anbefaler Parksjefen at arbeid med handlingsplan for reetablering av våtmark og fuglebiotop, og ivaretagelse av rødlistearter i det sydlige området ved Fugløyna og Bueøyna startes opp i samarbeid med Fylkesmann, Agder naturmuseum og aktuelle botaniske og zoologiske foreninger.

Punkt 199/11: Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk

Bilag

Budsjett 2011

reglement.2011

Bilder

Skisse



Dato: 22.09.2011
Saksnr.: 200900016-5
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Jon Petter Langfeldt

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Kongshavn brygge - oppgradering og revisjon av regelverk

Sammendrag:

Kongshavn brygge er i dag en forlengelse av infrastrukturen ut mot Randøyane. Anlegget administreres derfor av Ingeniørvesenet. Anlegget er gammelt og relativt dårlig. Dersom full renovering trengs en oppgradering i størrelsesorden ca. 3,8 mill. Alternativt kan det utføres delvis oppgradering eller det kan utføres i etapper.

Praksis med kortidsparkering for båter fungerer dårlig i dag, og spesielt i sommersesongen. Parkering av båter skjer tilfeldig, over lengre tid, og skilt/ reglement respekteres i liten grad. Ingeniørvesenet foretar kontroller, men vi kan ikke bruke for mye ressurser på dette. Reglementet bør fornyes med tanke på at anlegget skal fungere etter sin hensikt. Med bakgrunn i de problemer som vi har i selve driften, og det faktum at anlegget trenger en kraftig opprustning foreslår vi følgende basert på kort tidshorisont (2012).

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingstyret anbefaler Ingeniørvesenet sitt forslag til begrenset oppgradering av anlegget i Kongshavn vurdert til ca. 1,5 mill i arbeidsplan/ budsjettet for 2012.
2. Byutviklingstyret anbefaler nytt reglement gjeldende fra 2012, forutsatt en begrenset oppgradering (pkt. 1).
3. Alle grunneiere på Randøyane blir informert skriftlig om forslag til nytt reglement. Frist for kommentarer fra fastboende settes til 31.12.2011. Endelig forslag til vedtak presenteres i 2012.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas
Avdelingsleder

Trykte vedlegg:

- Budsjettforslag
- Forslag til nytt reglement
- Skisse, bilder av anlegget

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Kongshavn har langt tilbake i tid og opp til i dag fungert som en havn tilrettelagt for trafikk ut til Randøyane. Den er således en del av den totale infrastrukturen i området. Reglement for havneanlegget i Kongshavn er fra 1984, og regulerer tilgjengelighet for fastboende primært tilhørende Randøyane. Det er lagt til rette for reserverte biloppstillingsplasser til fastboende samt en andel av båthavnen er reservert til parkering av båter for korttidsparkering. Praksis i Kongshavn er at mange tar seg til rette og bruker båtplass over lengre tid. Dette gjør det vanskelig å opprettholde bruken slik den er tenkt.

Anlegget i Kongshavn er nedslitt og har behov for oppgradering. Beskrivelse av tiltak samt budsjett er vedlagt. Det gamle bryggeanlegget oppgraderes og innerste pir fjernes. Treverk og anlegget generelt oppgraderes. Det er kostnadsberegnet til ca 3,8 millioner totalt.

Vi mener det er viktig at Kongshavn fremdeles skal fungere som en del av infrastrukturen ut mot Randøyane, og da spesielt forbeholdt fastboende. Dagens regelverk og praksis fungerer dårlig. Vi ønsker derfor å endre regelverk slik det er skissert i vedlegg.

Følgende prinsipper er lagt til grunn mht. nytt regelverk og en begrenset oppgradering:

Kort tidshorisont: (2012)

- Det etableres faste båtplasser mot et leiegebyr. Fastboende skal ha prioritet ved tildeling av båtplass.
- Leiepriser for båtplasser fastsettes i tråd med leiepriser for de kommunale båthavner i Kristiansand.
- Parkeringsplass tildeles som i dag (fastboende på Randøyane) med et årlig gebyr på kr. 4000.
- Utover faste parkeringsplasser kan det parkeres iht. parkeringsbestemmelser og skilting.
- En begrenset del på innsiden av ytre molo kan benyttes til korttidsparkering av båt, maks 2 timer.
-

Lang tidshorisont: (2 - 4 år)

- Det etableres en fast båtplass for rutebåten på kommunal brygge.
- Antall båtplasser økes til ca. 20-25.
- Full oppgradering av anlegget.
- Overføring av forvaltning fra Ingeniørvesenet til KE ved småbåthavnskontoret.

Forslag til regelverk, budsjett for oppgradering samt underlag for oppgradering er vedlagt.

Det er ønskelig å la driften inngå som en del av driften til KE og småbåthavnskontoret. Dette er ingen forutsetning, men i det nye forslaget til regelendring, drift og tildeling av båtplasser så er det lagt opp til tilnærmet lik praksis og prisnivå som for de øvrige småbåthavnene. Tildeling av faste båtplasser skal fremdeles være forbeholdt fastboende på Randøyane.

Det er vurdert alternative modeller for oppgradering.

Foreslått oppgradering (kort sikt) og kostnad er et minimum av hva som kreves for å opprettholde Kongshavn som en kommunal havn og del av infrastruktur ut mot Randøyane. Det må påregnes ytterligere vedlikehold og oppgradering av Kongshavn i årene som kommer.

Oppgradering på kort sikt:

- 1) Oppmerking og skilting iht. nytt regelverk.
- 2) Fjerning av pir (liten).
- 3) Rehabilitering av treverk på brygge og i basseng.
- 4) Montasje av flytebrygger og utliggere.
- 5) Kjøp og montering av diverse utstyr
- 6) Planering og mindre utbedring av ytterste pir.
- 7) Fjerning av diverse stein samt mudring i bassenget
- 8) Diverse uforutsett

Estimert kostnadsramme: 1,5 mill.

Årlig estimert Inntekt 2012:

Leie av biloppstillingsplass: 30 stk 4.000.-/stk

kr. 120.000

Leie av båtplass: 15 stk 7.000.-/stk

kr. 105.000

Total:

kr. 225.000

Punkt 200/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011

Bilag

Detaljregulering for Åsane - Grågåsvaien 43

Hånestangen 49 C

Kirsten Flagstads vei 1

Dvergsnes felt B

Detaljregulering Voie 17

E18 ny Varoddbro

OI Lauvåsen



Dato: 20.09.2011
Saksnr.: 201100003-26
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011

- 152/11 Varsel om igangsetting av detaljreguleringsplan - felt O I som inngår i reguleringsplan for Lauvåsen. Statens Vegvesens skriv 15.09.2011. Trykt vedlegg.
- 153/11 Melding om oppstart av detaljregulering for E18 – ny Varoddbu. Statens Vegvesens skriv 14.09.2011. Trykt vedlegg.
- 154/11 Detaljregulering for Åsane – Grågåsveien 43 – utleggelse til offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 19.09.2011. Trykt vedlegg.
- 155/11 Detaljregulering Voie 17 – utleggelse til offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 19.09.2011. Trykt vedlegg.
- 156/11 Dvergsnes felt B nordlig del, delfelt B2 og B3, vedtatt 10.06.10 – Mindre endring av bebyggelsesplan. Plan- og bygningssjefens skriv 07.10.2011. Trykt vedlegg
- 157/11 Oppstart av detaljregulering, nærmiljøpark i sentrale Vågsbygd. Parksjefens skriv 16.09.2011
- 158/11 GNR 14 BNR 85, Rødstrupeveien 4 – Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradelign av boligtomt for oppføring av bolig med utleiedel. Fylkesmannens skriv 23.09.2011. Fylkesmannen opprettholder byutviklingsstyrets vedtak.
- 159/11 GNR 14 BNR 60, Kirsten Flagstads vei 1 – Planendring og rammetillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 22.09.2011. Trykt vedlegg
- 160/11 GNR 63 BNR 40, Hånestangen 49 C – Klage på kommunens tillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 23.09.2011. Trykt vedlegg
- 161/11 Topdalsveien 112 – Varsel om igangsetting av detaljregulering.

Eiendomsutvikling Knut Gundersens skriv 19.09.2011.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 201/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011

Bilag

Referatsaker



Dato: 20.10.2011
Saksnr.: 201100004-26
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 27.10.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 202/11: Vågsbygd Ringvei 5A Gnr 12 Bnr 668 - Bruksendring til treningssenter og solstudio - plankrav



Dato: 27.09.2011
Saksnr.: 201104159-12
Arkivkode O: GNB: 12,668

Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
27.10.2011

Vågsbygd Ringvei 5A Gnr 12 Bnr 668 - Bruksendring til treningssenter og solstudio - plankrav

Sammendrag:

Det foreligger søknad om rammetillatelse for bruksendring og ombygging/fasadeendring av eksisterende bygg fra verksted/bussgarasje/lager til treningssenter/solstudio. Bruksendringen krever dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen. Søknaden om dispensasjon fra plankravet legges fram for byutviklingsstyret. Plan- og bygningssjefen anbefaler at det gis dispensasjon i dette tilfellet. Viktige momenter ved vurderingen er at eksisterende bygg tas i bruk til omsøkt bruk og at bygget ligger i område med godt kollektiv- og gang- og sykkelveitilbud. Statens vegvesen og ingeniørvesenet har ingen vesentlige merknader til søknaden og det er ingen protester fra naboer.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for omsøkte bruksendring til treningssenter/solstudio.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

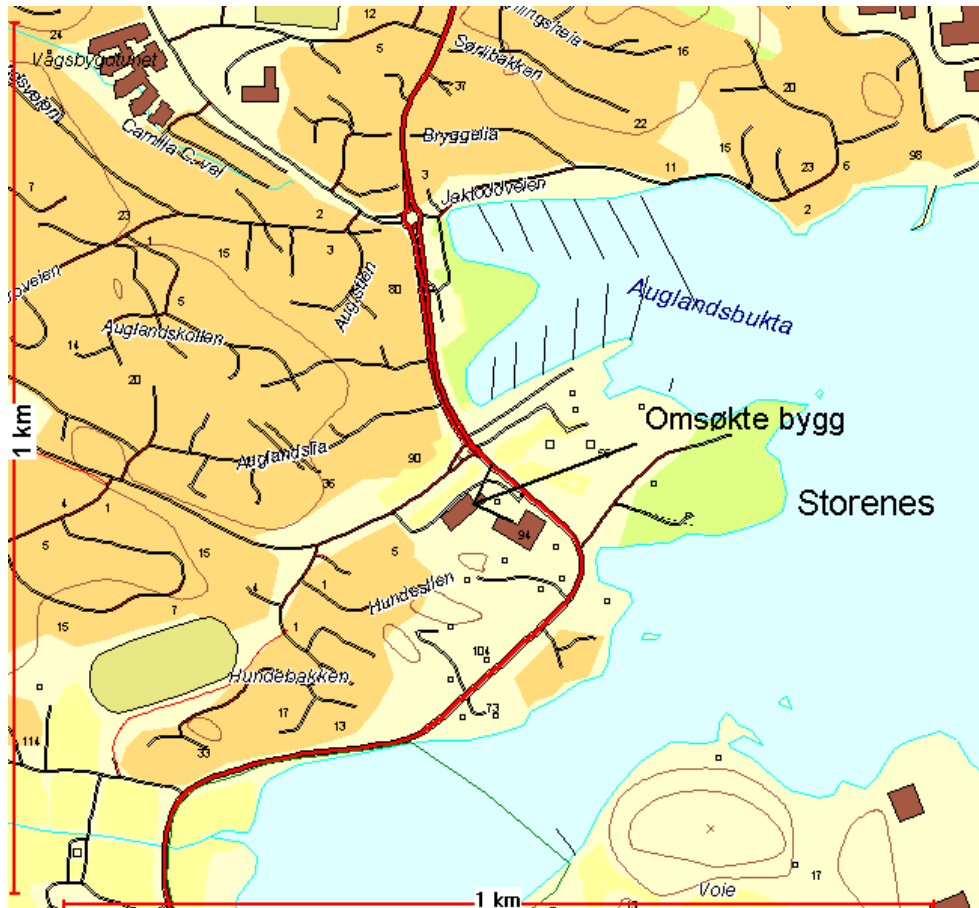
Einar Sagen
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Oversiktskart

Oversiktskart over området.



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er delvis regulert. Mindre del av eiendommen er regulert til bolig- og veiformål i reguleringsplan for FV456 Auglandsbukta-Flødemelka, vedtatt 22.06.2010. Del av eiendommen som er regulert til boligformål er en smal stripe langs regulert formålsgrænse mot veiformål (mot nordvest). Vei langs bygget er regulert til kjørevei (privat vei 5).

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende, i ny kommuneplan, vedtatt 22. juni 2011. Bebyggelse og anlegg inkluderer underformål som bl.a. privat tjenesteyting (som omsøkt bruk: treningssenter og solstudio), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr 1. I kommuneplan-bestemmelsene under bebyggelse og anlegg, § 12 a), står i siste setning følgende:

"Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan."

I arealdelens tekstdel punkt 2.1.5, første avsnitt, står at: *"Lokalisering av nye arealer for tjenesteyting skal avklares i reguleringsplaner"*. I retningslinjer under samme punkt står følgende om tjenesteyting:

- *Arealer til offentlig og privat tjenesteyting skal, så langt det er mulig, samlokaliseres i tilknytning til bydels- og områdesentre med godt kollektiv- og gang- og sykkelveitilbud.*

Kommuneplan har generelt plankrav for tiltaket. Plankravet følger av kommuneplanens bestemmelse § 2: *"Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan."*

Kommunedelplanen for Vågsbygd er opphevet ved vedtak av ny kommuneplan. Omsøkte eiendom er innenfor tidligere utviklingsområde for boliger, B2, i Vågsbygdplanen som hadde tilsvarende generelle plankrav som i ny kommuneplan.

Eksisterende forhold

Eiendommen er bebyggd med bussgarasje som inneholder kontor, verksted og lager.

Søknaden

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av eksisterende bygg til treningssenter og solstudio samt fasadeendring. Av et bruksareal på 1044 m² skal verksted, garasje, lager (eksisterende bruk) være på ca. 284 m², dvs. at treningssenter og solstudio vil få et areal på ca. 760 m².

Søknad om rammetillatelse er mottatt 22. mars 2011. Revidert søknad er mottatt 27. mai 2011.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Statens vegvesen har i brev av 23.05.2011 uttalt følgende:

Eksisterende bygg ligger nær vegkryss og veger med stor trafikk, der det også etter omlegging av Vågsbygdveien fram til Kjos kan bli vesentlig trafikk. Nye boliger nær Vågsbygdveien vil kunne innebære behov for støyskjerming også etter at ny veg er bygd. Ut fra det har vi ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankrav og formål i kommunedelplan for omsøkt bruksendring. Dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg vil kunne påregnes dersom dispensasjon fra plankrav blir gitt.

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, uttaler i brev av 06.05.2011 at de ikke har spesielle merknader da søknaden i første rekke angår lokale miljøverninteresser. I uttalelse vises det til plankravet og at det er viktig at dette følges opp.

Ingeniørvesenet har i sin uttalelse, i notat av 02.05.2011, ingen spesielle merknader til søknaden.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plankrav i kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankrav, vedrørende omsøkte bruksendring. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Omsøkte endring er en forskjønnelse av eksisterende bygg. Det er behov for treningssenter i området. Omsøkte endring vil ikke vanskeliggjøre arbeid med framtidig reguleringsplan for boliger i området. Omsøkt eiendom ligger i område som ligger atskilt fra områder som det er naturlig å utvikle som boligområde. Omsøkte bruk vil ikke være sjenerende for et framtidig boligområde, men en ressurs for området.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav for 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.

Kommuneplanen har retningslinje om at privat tjenesteyting som treningssenter og solstudio, så langt det er mulig, skal legges til bydels- og områdesentre med godt kollektiv- og gang- og sykkelveitilbud.

Nærmeste senterområde er Vågsbygd bydelsenter og Voiebyen områdesenter. Omsøkte eiendom ligger mellom disse to senterområder, ca. 1 km fra Vågsbygd senter, og ligger langs samlevei og nær hovedvei. Vågsbygd Ringvei og Vågsbygdveien har godt utbygd gang- og sykkelveinett og det er god dekning med kollektivtrafikk.

I kommuneplanbestemmelse er fastsatt at behov for og lokalisering av område for privat tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan, jf. kommuneplanbestemmelsen § 12 a). Denne bestemmelsen kommer i tillegg til den generelle plankravbestemmelsen i § 2. Plankravet gjelder også for bruksendring. Eksisterende godkjente bruk kan fortsette som før og blir ikke rammet av plankravet.

Omsøkte bruk vurderes å ikke ha negative konsekvenser for naboer eller omgivelser i forhold til dagens godkjente bruk, men tilføre området tjenester som ikke er der fra før og som i søknaden er vurdert det er behov for. Det er tilstrekkelig med parkering i området og det er god avkjørsel til offentlig vei. Ingeniørvesenet eller statens vegvesen har ingen vesentlige merknader. Det vurderes derfor som unødvendig å kreve reguleringsplan for godkjenning til treningssenter/solstudio ved bruk av eksisterende bygg ut fra disse kriterier.

Treningssenter/solstudio er en type tjeneste som etter kommuneplanen bør plasseres i senterområder sammen med andre senterfunksjoner. Å samle senterfunksjoner her vil styrke senterne. Deler av bydelssenteret i Vågsbygd er ennå ikke ferdig regulert og behov for privat og offentlig tjenesteyting kan derfor vurderes i plansammenheng innenfor dette området.

Behov for og lokalisering av treningssenter/solstudio vil være avhengig av markedet og av tilgang på egnede lokaler. I dette tilfellet er det ledige lokaler utenfor etablerte senterområder. Å etablere treningssenter/solstudio på dette stedet vil ikke svekke eksisterende senterområder vesentlig. Plan- og bygningssjefen mener det er grunnlag for dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet. Ved vurderingen er det lagt vekt på at det er eksisterende bebyggelse som tas i bruk og at omsøkt eiendom ligger ved samlevei og nær hovedvei der det er godt utbygd kollektiv- og gang- og sykkelvei-tilbud. Det er også lagt vekt på at veimyndigheter ikke har merknader til søknaden. Plan- og bygningssjefen har kommet til at bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetatens andre vurderinger

Det er kun en smal stripe langs regulert kjørevei (privat vei nr 5) mot nordvest som er regulert til boligformål. Formålet bolig i reguleringsplanen er en videreføring av formålet bolig i den tidligere Vågsbygdplanen, utviklingsområde B2. Selve bygget er ikke omfattet av formålet bolig i reguleringsplanen. Reguleringsplanen får derfor ikke betydning for søknad om bruksendring av selve bygget. Formålet bolig i reguleringsplanen vurderes ikke få betydning for utearealet ved bygget da dette arealet vil ved en bruksendringen benyttes på tilsvarende måte som tidligere, som trafikkareal og parkering.

Parkeringskravet vurderes å være oppfylt for biler, men det bør tilrettelegges bedre for sykkelparkering. Antall HC-parkeringsplasser vurderes å være tilfredsstillende, jf. krav i kommuneplanen.

Punkt 203/11: Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 - bolig med garasje - klage på vedtak

Bilag

3.Klage på vedtak fra tiltakshaver

2.Vedtak avslag

1.Søknad om dispensasjon



Dato: 10.10.11
Saksnr.: 201011311-16
Arkivkode O: GNB: 28,14
Saksbehandler: Helge Røilid

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
25.10.2011

Mosby ringvei gnr. 28 bnr. 14 – Bolig med garasje – Klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 14.07.11 som omhandler søknad om oppføring av ny bolig med garasje i 100- metersbeltet langs Otra. Området er regulert til spesialområde-bevaring og det ligger i fareområde for flom.

Vedtaket er påklaget av eier av eiendommen.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som tilsier at den bør tas tilfølge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.07.11.
Klagen fra tiltakshaver av 05.08.11 tas ikke til følge. Saken oversendes
Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Vedtak avslag
3. Klage på vedtak fra tiltakshaver

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av bolig og garasje.

Oversiktskart:



Situasjonskart:



Illustrasjonsfoto som viser omsøkte eiendom:



Gjeldende regulering

Forenklet reguleringsplan for Otrabredden fra Vennesla til og med Notøya. Plan nr. 676.
Godkjent: 31.01.1996 Formål: Spesialområde – bevaring.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått i vedtak den 14.07.11 da etaten mente det ikke forelå tungtveiende grunner for en dispensasjon. Eiendommen som har formålet ”bevaring av automatiske fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi”, er ikke regulert som byggeområde. Plan og miljø vises det til at det vil være uheldig å åpne for utbygging nærmere landbruksområder pga støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Videre fraråder de kommunen i å åpne opp for at bebyggelse lokaliseres i 100- metersbeltet langs vassdraget. Plan- og bygningsetaten slutter seg til uttalelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, samt Fylkeskommunen v/ plan og miljø og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Klage

Plan- og bygningsetatens vedtak ble påklaget i brev av 05.08.11. Det påpekes at negative uttalelser fra miljøvernavdeling og plan og miljø er av rent generell karakter. For øvrig vises det til parkvesenet som ikke har merknader til saken. Deler av klagen gjentar de momentene som ble oppgitt som grunner for dispensasjonen.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vært på befaring. Boligen blir liggende i 100- metersbeltet langs Otra. Søknaden har vært drøftet i avdelingens tverrfaglige gruppe og innstillingen derfra er negativ. I reguleringsbestemmelsene er det presisert at formålet omfatter bevaring av automatiske fredede kulturminner, bevaringsverdig bebyggelse og landskap med kulturell verdi. Eiendommen er derfor ikke regulert som byggeområde. Plan- og bygningsetaten har forståelse for ekteparet som ønsker å flytte etter sine barn som har etablert seg i Kristiansand. Samtidig i en dispensasjonsvurdering kan man ikke bare vurdere det enkelte tiltak isolert, da det også er avgjørende å vurdere en eventuell dispensasjon i forhold til presedens for fremtidige saker. Det er flere store tomter i nærheten slik at andre kan også ønske å bygge i dette området.

Eiendommen omfattes av fareområde for 200- års flom fra Norges vassdrags- og energidirektorat. Nylig vedtatt Kommuneplan for 2011-2022 sier følgende: "Innenfor 200-års flomsonen på Mosby tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Plan og miljø viser det til at det vil være uheldig å åpne for utbygging nærmere landbruksområder pga støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Videre fraråder de kommunen å åpne opp for at bebyggelse lokaliseres i 100- metersbeltet langs vassdraget.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at fremlagte grunner, veid opp mot de offentlige hensynene kommunen skal ivareta, ikke er tilstrekkelig tungtveiende til at det kan innvilges dispensasjon.